

# Consultation publique pour les équipements collectifs DANS LE QUARTIER DE GRIFFINTOWN

Présentation du projet mixte  
Logements communautaires et école primaire  
du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier



[www.batirsonquartier.com](http://www.batirsonquartier.com)



Transmis à l'Office de consultation publique de Montréal

Octobre 2020

MILIEUX DE VIE **MIXITE SOCIALE** ACCES A UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA PAUVRETE ET  
L'EXCLUSION DEMOCRATIE PRISE EN CHARGE INNOVATION SOCIALE **REPONSE AUX BESOINS**  
RESPONSABILITE COLLECTIVE COOPERATION **SOLIDARITE** EMPOWERMENT ÉDUCATION POPULATION HABITATION  
**COMMUNAUTAIRE** CONCERTATION MIXITE DE FONCTIONS **REVITALISATION DES QUARTIERS**  
SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF ABORDABLE INTEGRATION DES IMMIGRANTS **DENSIFICATION** VALORISATION DU  
PATRIMOINE BÂTI **COLLECTIVITES DURABLES** CONSULTATION PUBLIQUE ECONOMIE SOCIALE  
INTERCOOPERATION VALEURS

## **Introduction**

La démarche de modification réglementaire n'est pas liée au projet résidentiel (qui est conforme au PPU et au zonage en vigueur) mais à l'introduction du programme d'école primaire dans le projet. Le processus de modification réglementaire a été initié plus tôt cette année et le projet mixte a déjà été présenté au Comité Jacques Viger et il a obtenu un avis favorable.

### **1) Contexte urbain et socio-démographique**

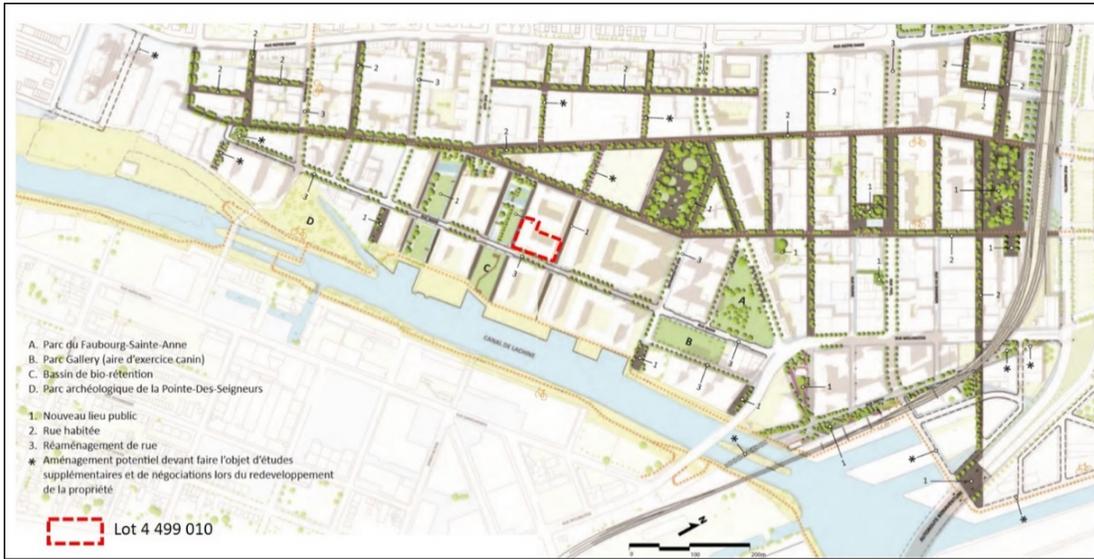
Le développement immobilier du secteur de Griffintown connaît une extraordinaire croissance depuis les dernières années et les projections indiquent une augmentation soutenue de la population. En effet, dans le quartier des Bassins du Nouveau Havre, on devrait y compter un total de plus de 3500 logements, comme le précise l'arrondissement du Sud-Ouest dont les derniers chiffres sont repris dans le tableau ci-dessous, ce qui pourrait se traduire à terme par une population d'environ 10 000 personnes (en prenant un ratio moyen de 3 personnes/ ménage).

Type de logement	Nombre
Logements construits	1062
Logements en construction	1108
Logements social construit	417
Logements à venir (incluant 81 unités BH2)	932
<b>LBNH Total</b>	<b>3519</b>

Source : Arrondissement du Sud-Ouest

Le Programme Particulier d'Urbanisme Griffintown est le document de planification détaillée, tel qu'identifié au Plan d'urbanisme de Montréal, qui vise à établir une vision cohérente pour la mise en valeur de l'ensemble du secteur de Griffintown et qui a été adopté en mai 2013.

Le secteur offre un potentiel de développement et d'innovation majeur comme le Maire de l'arrondissement le souligne en introduction, le PPU « *traduit ainsi notre volonté collective de construire un quartier pour tous, un quartier durable, un quartier novateur où la forme urbaine introduit de nouvelles manières de vivre en ville. (...) Le PPU y favorisera l'éclosion d'un quartier mixte et multifonctionnel, un quartier qui pourra affirmer pleinement son caractère avant-gardiste. Berceau de l'industrialisation de notre pays au 19<sup>e</sup> siècle, Griffintown deviendra ainsi une référence du 21<sup>e</sup> siècle en matière de quartier durable.* »



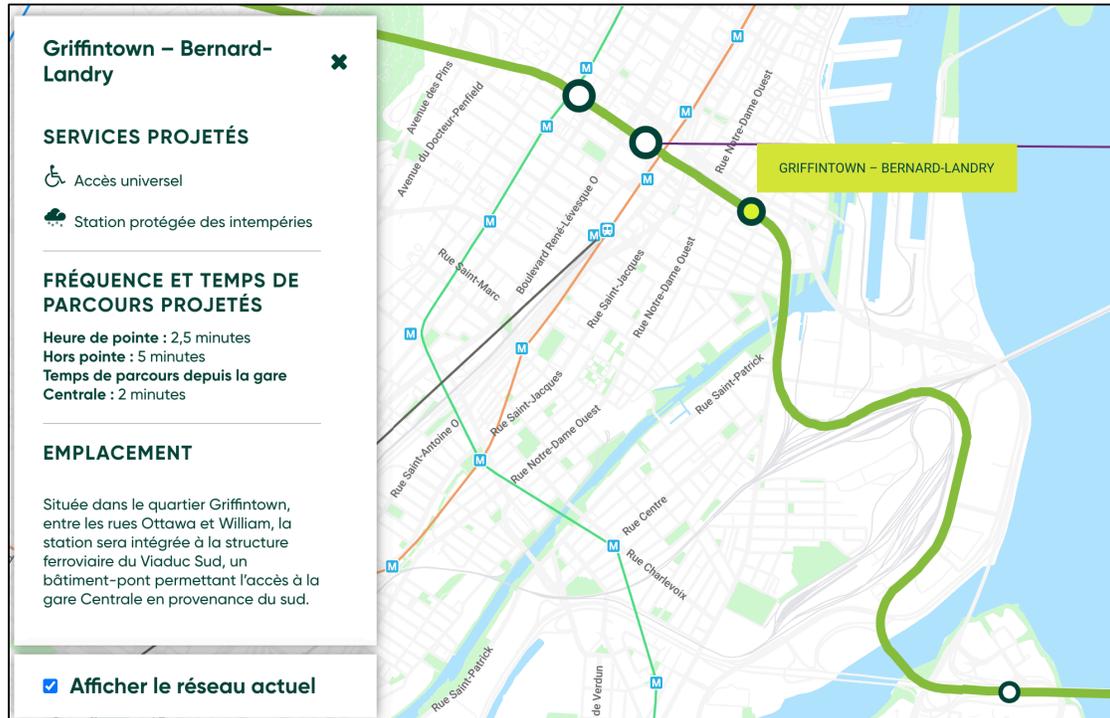
Source: PPU Griffintown – mai 2013

Le plan ci-dessous figure la localisation du lot qui accueillera le projet :



Source : Google Maps

De plus, le secteur de Griffintown bénéficiera de la desserte du nouveau REM puisqu'une gare doit s'y installer, ce qui devrait faciliter le report modal en faveur des transports collectifs du quartier.



Source : <https://rem.info/fr#carte>

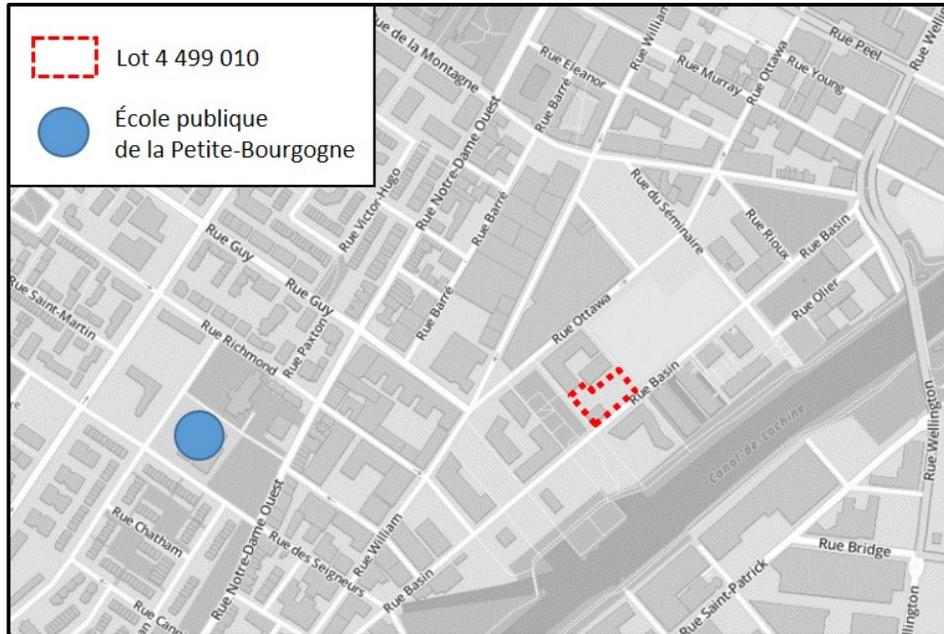
## 2) Constats et enjeux

Bâtir son quartier, sur la base d'un diagnostic socio-urbain, identifie une série d'enjeux auxquels le projet mixte tente de répondre.

Le premier enjeu a trait aux besoins en logements destinés aux familles et aux ménages à faible revenu, dans un contexte de rareté du logement locatif à Montréal, amplifié par la récente situation de crise sanitaire.

Le second enjeu concerne la faiblesse de l'offre en équipements et en services communautaires pour répondre aux besoins des résidents du secteur. L'analyse de la situation actuelle dans le secteur démontre :

- un manque d'école primaire publique de quartier accessible à pied, alors que deux CPE (160 places au total) doivent s'implanter à proximité immédiate aux RDC des projets Habitations 21 et Habitations 22, situé de l'autre côté du parc à Gravier et qu'un véritable parcours scolaire pourrait être offert aux résidents du quartier.



Source: Bâtir son quartier sur une carte Google Maps

- une carence en aire de jeux pour les enfants de 6 à 12 ans (le Parc à Gravier existant et mitoyen du terrain du projet offre des aires de jeux pour les 0-5 ans)
- un manque de bibliothèque publique, de ressources et de lieux de rencontre pour les jeunes, etc...
- un déficit d'espaces communautaires pour accueillir les activités (loisirs, culturelles et autres) des nombreux organismes communautaires du territoire.

Notons toutefois que la proximité du centre sportif de la Petite-Bourgogne constitue un atout majeur pour ce secteur.

Le troisième enjeu porte sur la mobilité durable et la volonté de l'arrondissement Sud-Ouest de limiter le recours à l'automobile pour les déplacements quotidiens en réduisant significativement les exigences en matière de cases de stationnement dans les nouveaux projets de développement immobiliers domiciliaires.

Le quatrième enjeu a trait à la proximité des berges du canal qui constitue une rare opportunité et pourrait être exploitée dans le projet, tant pour l'utilisation de la piste cyclable pour les déplacements que pour l'éducation des enfants à la protection et la valorisation de l'environnement naturel.

### 3) Site de projet

Localisé à proximité du parc à Gravier et du Canal de Lachine, le terrain est situé dans le secteur Griffintown, historiquement industriel et actuellement en pleine transformation.

Le terrain, lot 4 499 010 au cadastre du Québec et d'une superficie totale de 3 588,30 m<sup>2</sup>, est une propriété de la Ville de Montréal destinée à la construction de logements sociaux et communautaires, conformément à l'accord de développement signé entre la SIC et la ville en 2009 pour le redéveloppement du terrain de l'ancienne emprise foncière dite du « Tri postal ».



Source: Bâtir son quartier sur une carte INFOLOT

Le site destiné au projet est actuellement en friche, il ne comporte pas de bâtiments mais il accueille de façon temporaire les bureaux de vente de promoteurs de condominiums du quartier. Le site est bordé par deux allées piétonnes : des Vraquiers à l'Ouest et des Charbonniers à l'Est.

#### 4) Démarche et étapes du projet

Le terrain considéré devait initialement accueillir un projet exclusivement résidentiel, mais à l'occasion de la publication de l'avis d'appel d'intérêt de la CSDM en 2018 qui souhaitait identifier une opportunité dans ce secteur d'implanter une école primaire, Bâtir son quartier a voulu profiter de l'occasion pour modifier son projet initial et proposer la conception d'un projet exemplaire regroupant à la fois du logement communautaire et un établissement d'enseignement public, participant ainsi à la consolidation d'un quartier innovant et offrant un véritable milieu de vie de qualité avec des équipements collectifs ouverts à la communauté, à proximité immédiate du parc à Gravier et du canal de Lachine.

Cette opportunité de développement est unique dans un contexte de rareté et de cherté des terrains dans le centre-ville de Montréal.

La complémentarité des programmes scolaire et résidentiel à caractère familial permet l'aménagement d'espaces partagés pouvant bénéficier tant aux élèves qu'aux résidents.

Il est intéressant de souligner que ce projet atypique pourrait constituer un projet-pilote ambitieux et inspirant pour la conception des écoles en milieu urbain dense, sachant qu'il s'inscrit de surcroît dans le territoire du Quartier de l'innovation.

Le déroulement du projet a suivi plusieurs étapes et la chronologie est ici rappelée :

## 2018

Octobre :

- la CSDM publie un avis d'appel d'intérêt pour la « Recherche de terrains et autres options pour la construction d'une école primaire dans le secteur Griffintown à Montréal »

Novembre :

- BSQ travaille en atelier avec deux firmes d'architecture pour concevoir le projet mixte : Smith Vigeant Architectes pour le programme école et AEDIFICA pour le programme résidentiel

Décembre :

- BSQ obtient l'accord du propriétaire du terrain, Ville de Montréal, pour soumissionner en proposant un projet mixte particulièrement innovant, comprenant à la fois des logements communautaires et une école primaire
- BSQ dépose une soumission le 14/12/2018

## 2019

Premier semestre :

- Échanges avec la CSDM pour présenter la proposition aux différents services

Octobre :

- Choix du terrain proposé par BSQ lors du Conseil des Commissaires le 23/10/2019

Novembre

- Communication officielle de la CSDM et de la Ville de Montréal sur le choix du projet mixte proposé par BSQ par la CSDM

## 2020

Février :

- Actualisation des besoins et modification du PFT de l'école par la CSDM
- Révision des plans par BSQ avec les 2 firmes d'architecture

Mars :

- Présentation du projet au Comité Jacques Viger, dans le cadre de la procédure de demande de modification réglementaire pour autoriser l'usage école
- Avis favorable du Comité Jacques Viger
- Transmission par la CSDM au MEES des plans révisés de l'école

Juin :

- Le projet de logements communautaires obtient l'approbation préliminaire du Service de l'habitation de la ville de Montréal dans le cadre du Programme Accès Logis Québec

### 5) Projet mixte, innovant et audacieux

Dès sa conception, BSQ propose de développer un projet résolument innovant doté d'une programmation mixte pour :

- offrir des logements aux **ménages à faibles revenus**,

- participer à la **rétenion des familles** dans le quartier de Griffintown, conformément à la politique développée par La Ville de Montréal, en s'intégrant dans un quartier résidentiel en plein développement,
- compléter l'offre en **équipements et services collectifs publics**, mieux répondre aux besoins identifiés du quartier, et garantir un véritable parcours scolaire, puisque le Ministère a déjà alloué le financement à deux CPE qui doivent s'implanter dans les rez-de-chaussée commerciaux du projet Bassin du Havre – Phase 4, situé sur la rue Ottawa dans l'axe de la rue Guy.
- Animer les espaces publics, favoriser la convivialité et les échanges entre les usagers du quartier (habitants, travailleurs, passants).

#### Le concept architectural : grande imbrication et ouverture sur la communauté

Si les plans et la volumétrie ne sont qu'indicatifs à ce stade car les études de conception restent à travailler, en revanche le concept architectural privilégiant une **forte imbrication des deux programmes est un pilier du projet**.

Au plan technique, l'imbrication des deux programmes permet notamment :

- d'optimiser la conception architecturale
- de gagner du temps dans la construction (un seul appel d'offre par exemple)
- d'optimiser l'exploitation et l'entretien en mutualisant les services
- de proposer des solutions innovantes et efficaces (optimisation des travaux, la cohabitation des usages limite les déplacements par exemple).

Au plan architectural, l'imbrication des deux programmes permet de **rythmer les façades** et de proposer une **relation à la rue dynamique** avec des pleins et des vides.

L'imbrication des fonctions urbaines répond également à la préoccupation **d'optimiser l'occupation du sol en milieu urbain dense** et de **favoriser l'ouverture sur la communauté** en permettant l'accès à la cour d'école du RDC et au gymnase lorsque l'école est fermée, le soir, la fin de semaine, pendant les vacances (voir plan ci-dessous).

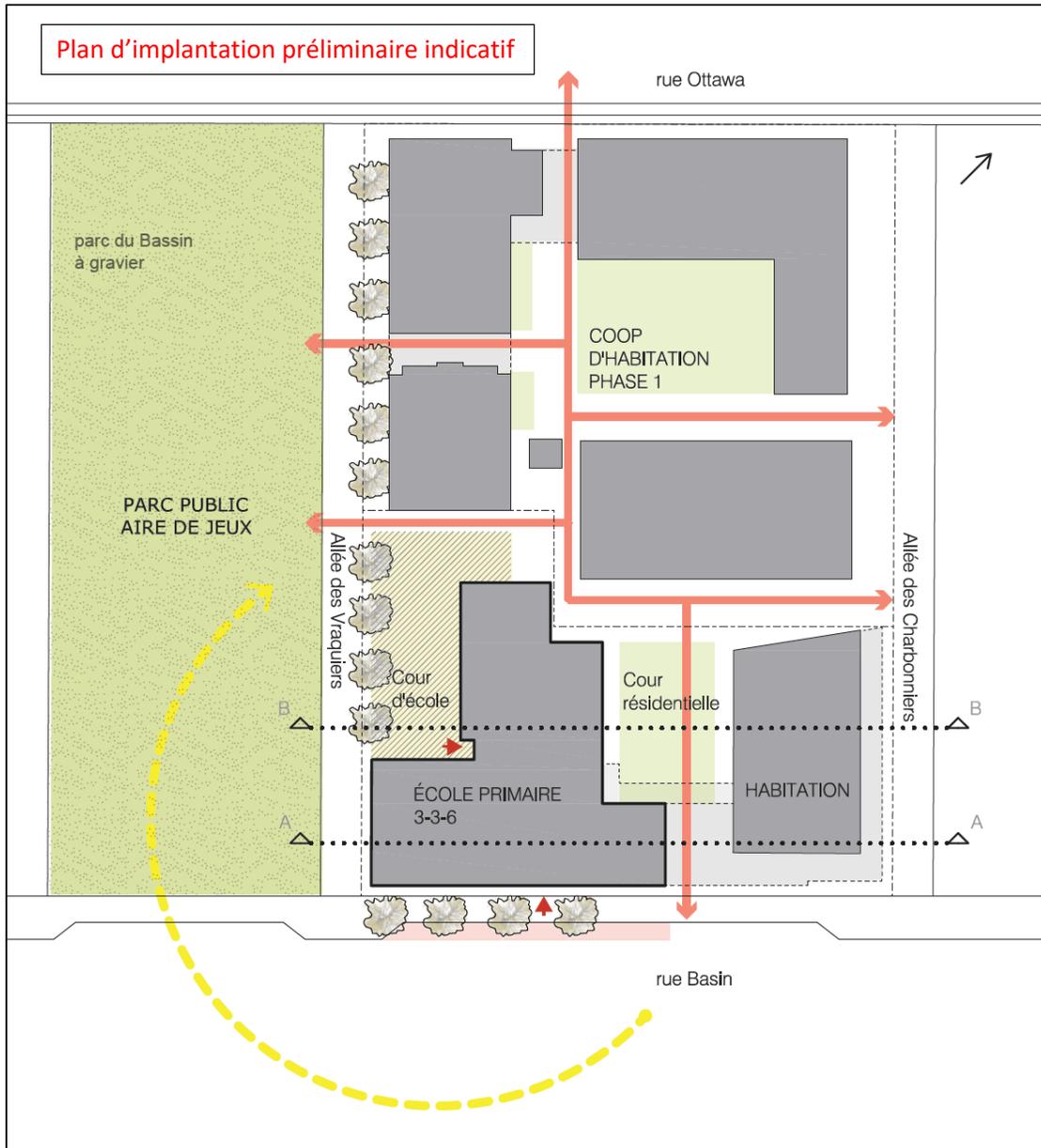
Enfin, la possibilité de recourir à une **structure en bois** pour les deux programmes (recommandation du MEES pour les futures écoles du Québec) est actuellement à l'étude.

#### Le contexte d'insertion urbaine : un lien ténu avec le parc à Gravier et une prise en compte optimale de l'orientation du bâtiment

L'implantation de l'école à l'angle de la rue des Bassins et de l'allée des Vraquiers et en relation directe avec le parc permet de **maximiser l'ensoleillement** des espaces de jeu et de l'aile académique. L'école et le parc sont reliés par une allée piétonne augmentant ainsi potentiellement l'espace de jeu disponible dans le secteur.

Les logements sont localisés dans la **continuité de la première phase de logements communautaires** des Bassins du Havre (Coopérative d'habitation comprenant 182 logements) et le long de l'allée piétonne des Charbonniers.

**L'orientation vers le sud** du bâtiment est idéale puisqu'elle garantit un éclairage naturel optimum des salles de classe, des cours de récréation ainsi que du gymnase. De plus, dans la mesure où la hauteur de l'école ne dépasse pas 4 étages hors sol, le programme résidentiel, qui atteint 8 étages, bénéficie également de cette bonne orientation.



Source : Plan d'implantation préliminaire indicatif, Smith Vigeant Architectes, 2020

La répartition des superficies : un projet résidentiel avec une école

Le projet est fondamentalement mixte mais il offre une dominante résidentielle de l'ordre des 2/3 de la superficie totale développée.

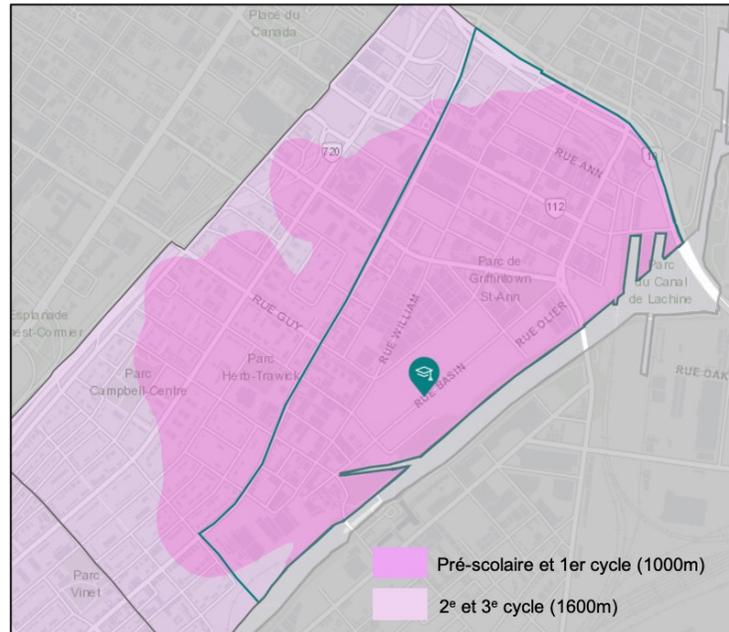
Le volet résidentiel communautaire

Initialement, le terrain devait accueillir un projet exclusivement résidentiel communautaire, dans le respect de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Mais au fil des années, les développements immobiliers du quartier ont compté une part plus conséquente de logements sociaux et communautaires, ce qui a permis d'imaginer un projet mixte, toujours dans le respect de l'objectif de produire des logements destinés aux ménages à faibles revenus et aux familles.

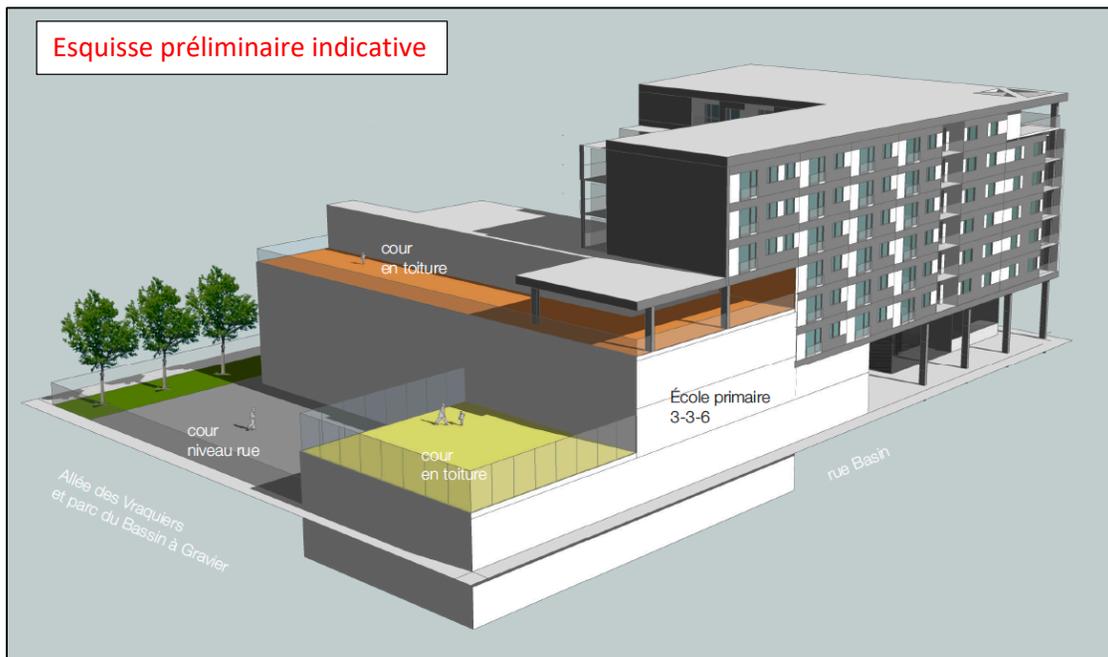


Le CSSDM envisage ce nouvel équipement scolaire implanté dans le quartier de Griffintown comme une « école de marcheurs » :

### Zone marcheur de l'école primaire



Source : CSSDM, 2020



Source : Esquisse préliminaire indicative, Smith Vigeant Architectes, 2020

L'aménagement des cours et aires de jeu en toiture offre tout à la fois un espace sécuritaire et ludique aux enfants ainsi qu'une vue imprenable sur le parc du Bassin à Gravier et le canal Lachine, tandis que l'aménagement de la plus grande cour en rez-de-chaussée permet un lien avec le parc voisin (la piste d'un parc-école est à l'étude avec l'arrondissement).

Le Ministère de l'Éducation (MEQ) a confirmé en juin 2020 son intérêt pour la réalisation de ce projet d'école imbriqué avec les logements communautaires.

Le projet d'école s'inscrira dans une démarche « Planifions notre école » piloté par le CSSDM.

#### Échéancier de livraison du projet mixte

L'échéancier prévisionnel vise une livraison pour la rentrée scolaire 2023, sous réserve que toutes les étapes de conception et de réalisation du projet mixte soient franchies par les deux maîtres d'ouvrage (CSSDM pour l'école et OBNL pour les logements communautaires) selon ce calendrier.

#### **Annexes :**

- Avis d'appel de propositions de la CSDM du 31 octobre 2018
- Résolution du Conseil des Commissaires du 23 octobre 2019
- Courrier du CSSDM relatif au choix du site et du concept du projet mixte du 1<sup>er</sup> septembre 2020

**Annexe 1**  
**Avis d'appel de propositions de la CSDM du 31 octobre 2018**

COMMISSION SCOLAIRE DE MONTRÉAL (CSDM)

**Recherche de terrains et autres options pour la construction d'une école primaire dans le secteur Griffintown (Arrondissement Sud-Ouest) à Montréal**

**AVIS D'APPEL D'INTÉRÊT 27-585S**

Ouverture des propositions : le 14 décembre 2018, à 14 h

✓ Documents transmis par la CSDM:

- Renseignements préliminaires
- Description des besoins de la CSDM
- Instructions au proposant
- Périmètre désigné pour le projet d'école (Annexe I)
- Extrait des modifications au PTRDI adoptées au Conseil des commissaires du 24 octobre 2018 (Annexe II)
- Engagement de confidentialité (Annexe III)
- Autorisation de signature de la proposition (Annexe IV)
- Fiche d'identification du proposant (Annexe V)
- Fiche descriptive de la proposition (Annexe VI)

☒ Documents à retourner par le proposant:

1. Engagement de confidentialité (Annexe III)
2. Autorisation de signature de la proposition (Annexe IV)
3. Fiche d'identification du proposant (Annexe V)
4. Fiche descriptive de la proposition (Annexe VI)

## Annexe 2

### Résolution du Conseil des Commissaires du 23 octobre 2019



**Commission  
scolaire  
de Montréal**

Secrétariat général  
3737, rue Sherbrooke Est  
Montréal (Québec) H1X 3B3  
Téléphone : 514 596-6012  
Télécopieur : 514 596-7451

#### CONSEIL DES COMMISSAIRES

Séance ordinaire du 23 octobre 2019

9. Direction générale adjointe à la gestion de la performance financière et de l'efficacité opérationnelle – école primaire dans le secteur Griffintown du quartier scolaire 14A Saint-Henri, Petite-Bourgogne – PQI 2019-2029 – poursuite des démarches et demande de modification réglementaire (municipale) sur un lot

Document déposé : Rapport DG-05-185 en date du 30 septembre 2019  
de Mmes Marie Paré et Claude Laurin concernant le sujet  
en référence

CONSIDÉRANT qu'il y aura une augmentation considérable de la population scolaire dans le secteur Griffintown dans les prochaines années;

CONSIDÉRANT que la Commission scolaire de Montréal (CSDM) manque de propriétés dans ce secteur;

CONSIDÉRANT que la CSDM a déposé une demande de financement au ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur (MEES) dans le cadre du PQI 2019-2029 afin de desservir le secteur Griffintown du quartier scolaire 17 Saint-Henri, Petite-Bourgogne;

CONSIDÉRANT que la demande de financement a été accordée par le MEES dans le cadre du PQI 2019-2029 au montant de 2 169 596 \$ dans le but de démarrer le projet et d'accélérer les démarches associées à la réalisation d'une école primaire dans le quartier Griffintown;

CONSIDÉRANT que le Conseil des commissaires (résolution 10 de la séance du 29 août 2018) a mandaté le Bureau des approvisionnements afin de lancer un avis d'appel d'intérêt pour identifier des sites potentiels permettant d'implanter une nouvelle école primaire dans le Secteur Griffintown;

CONSIDÉRANT qu'en réponse à l'appel d'avis d'intérêt, deux propositions de sites ont été déposées dans les délais à la CSDM, alors qu'une troisième proposition a été reçue hors délais;

CONSIDÉRANT que les deux premières propositions de sites (sur deux lots distincts) ont été déclarées conformes et admissibles, tandis que la 3<sup>e</sup> proposition n'a pas été retenue puisque jugée non-conforme;

CONSIDÉRANT que le Conseil des commissaires (résolution 6 de la séance extraordinaire du 27 février 2019) recommande la poursuite du processus;

CONSIDÉRANT que l'arrondissement Sud-Ouest de la Ville de Montréal recommande à la CSDM d'entreprendre un processus de modification réglementaire sur un site à la fois;

Il est unanimement **RÉSOLU** :

- 1° de RECEVOIR le présent rapport concernant le démarrage du projet et l'accélération des démarches associées à la réalisation d'une école primaire dans le secteur Griffintown (quartier scolaire 14A Saint-Henri, Petite-Bourgogne);
- 2° de MANDATER le Service des ressources matérielles afin qu'il dépose une demande de modification réglementaire à l'arrondissement du Sud-Ouest en collaboration avec le premier proposant ayant soumis un projet sur un lot;
- 3° de POURSUIVRE les démarches afin de produire un dossier à soumettre au MEES sur l'un ou l'autre des deux sites retenus au terme de l'appel d'intérêt 27-585S;
- 4° de MANDATER le Bureau des approvisionnements en collaboration avec le Service des ressources matérielles pour le lancement des appels d'offres de services professionnels dans le cadre de la réalisation d'une école primaire dans le secteur Griffintown du quartier scolaire 14A Saint-Henri, Petite-Bourgogne;
- 5° de RECOURIR aux services de la Société québécoise des infrastructures (SQI) afin d'obtenir le soutien requis quant aux transactions immobilières à venir ainsi qu'à l'établissement des droits de propriété, et d'AUTORISER le Service des ressources matérielles, le cas échéant, à conclure une telle entente de prestation de services avec la SQI quant à la réalisation d'une école primaire dans le secteur Griffintown du quartier scolaire 14A Saint-Henri, Petite-Bourgogne.

J'atteste que la présente résolution, adoptée à la séance ordinaire du 23 octobre 2019 fait partie du texte du procès-verbal qui sera soumis aux membres du Conseil des commissaires à la prochaine séance ordinaire.



M<sup>e</sup> Ann-Sophie Verrier  
Secrétaire générale

ASV/sb

**Annexe 3**  
**Courrier du CSSDM relatif au choix du site et du concept du projet mixte, 1<sup>er</sup>**  
**septembre 2020**

**Centre  
de services scolaire  
de Montréal**  
**Québec**   
Direction générale adjointe à la gestion  
de la performance financière et de l'efficacité opérationnelle

PAR COURRIEL  
[ecvr@batirsonquartier.com](mailto:ecvr@batirsonquartier.com)

Montréal, le 1<sup>er</sup> septembre 2020

Madame Édith Cyr  
Directrice générale  
Bâtir son quartier  
1945, rue Mullins, bureau 120  
Montréal (Québec) H3K 1N9

**Objet : Résultat de l'appel d'intérêt 27-5855/Sélection du site proposé par Bâtir son quartier**

Madame la Directrice générale,

En suivi de l'appel d'intérêt #27-5855, le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM) vous confirme son intérêt à implanter une école primaire sur le site que vous avez présenté. À cet effet, nous vous transmettons la résolution adoptée, le 23 octobre 2019, par le Conseil des commissaires.

Le Service des ressources matérielles du CSSDM, responsable de la production du dossier à transmettre au ministère de l'Éducation du Québec (MEQ), vous informera des suites qui seront données à cette décision.

Je demeure à votre entière disposition pour plus de précision et je vous prie d'agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de mes sentiments distingués.

La directrice générale adjointe,



Lucie Painchaud, CPA, CMA

p. j. Résolution 9 adoptée, le 23 octobre 2019, par le Conseil des commissaires du CSSDM

c. c. M. Robert Gendron, directeur général, CSSDM  
M. Bruno Marchand, directeur du Service des ressources matérielles, CSSDM  
M<sup>me</sup> Nancy Arteau, Chargée de projets, direction de l'expertise et du développement des infrastructures scolaires, MEQ

5100, rue Sherbrooke Est, local 180  
Montréal (Québec) H1V 3R9  
Téléphone : 514 596-6000, poste 6329  
info@csdm.qc.ca