



Projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown

Projet de règlement 04-047-132

Rapport de consultation publique

Le 19 mars 2013

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télec. : 514 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2013

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2013

ISBN 978-2-924002-31-5 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-32-2 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 19 mars 2013

Monsieur Michael Applebaum
Maire par intérim
Monsieur Laurent Blanchard
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le Projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique (OCPM) portant sur le Projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown. Quelque 250 personnes ont participé à la consultation et le rapport s'appuie sur leurs questions et sur les 36 mémoires et présentations verbales que la commission a reçus.

La Ville et l'arrondissement ont saisi l'importance et la complexité des enjeux liés au redéveloppement de Griffintown. La grande qualité du projet de PPU et de l'étude patrimoniale en témoigne et a été soulignée à plusieurs reprises lors de la consultation.

La vision et les objectifs généraux que le PPU propose ont suscité une adhésion généralisée. Tout comme la majorité des intervenants, la commission estime que le projet de PPU fait montre d'ambition dans la vision et les objectifs qu'il propose et elle y souscrit pleinement, sous réserve de clarifications permettant de mieux marquer l'intention de faire éclore un quartier mixte et innovant.

La protection du patrimoine. La commission recommande à la Ville de traduire en exigences réglementaires les intentions manifestées dans le PPU et notamment cette notion de « zones sensibles », par ailleurs digne de mention, où des interventions particulièrement respectueuses seraient exigées. Elle insiste de plus sur la nécessité que les futurs bâtiments s'insèrent mieux dans leur environnement et propose des avenues permettant de bonifier le règlement sur les PIIA prévu au PPU.

La priorité et le soin donnés à l'aménagement du domaine public dans le PPU ont été largement appréciés. Les interventions proposées s'appuient notamment sur le respect de la grille de rues, la réhabilitation des axes historiques et des liens avec le canal. Elles sont innovantes et fortement empreintes des principes de développement durable, notamment le concept de rues habitées. Les 93 millions de dollars annoncés pour débiter ces aménagements, incluant l'acquisition de terrains nécessaires à la création de six nouveaux parcs et places publiques, sont les plus importants investissements municipaux jamais assortis à un PPU.

La commission souscrit globalement à ces interventions sur le domaine public, mais, considérant qu'elles viendront donner le ton au quartier, elle estime qu'il y aurait lieu de procéder plus rapidement à des aménagements sur des axes marquants, par exemple les rues Ottawa et Peel. De plus, la commission déplore l'absence des terrains de Parcs Canada dans la vision d'aménagement du domaine public et recommande à la Ville de proposer à Parcs Canada un protocole de collaboration portant sur l'aménagement de ses propriétés, en vue, notamment d'obtenir l'assurance que les abords du canal de Lachine demeureront propriété publique.

L'aménagement du domaine public contribuera à créer un cadre de vie agréable et sécuritaire pour les résidents. Toutefois, la commission a exprimé des réserves sérieuses quant à la possibilité que puissent s'installer dans le secteur, les ménages avec enfants.

Avec ses 8 000 unités de logement actuellement en chantier ou autorisées, Griffintown est le plus important projet de développement immobilier à Montréal. Lorsqu'elles seront complétées, le quartier se placera dans le peloton de tête des quartiers les plus denses de Montréal. Et le redéveloppement ne sera pas terminé ! De plus, le marché immobilier pousse fortement en faveur d'un quartier essentiellement tourné vers l'habitation, avec des petits condos surtout destinés à des professionnels sans enfants. À l'inverse, le PPU propose un quartier innovant et créatif marqué par la mixité de fonctions, un quartier socialement mixte, incluant de jeunes familles.

Il y a de réelles inquiétudes sur la capacité d'atteindre la vision proposée dans le PPU. La spéculation qui a pris pied dans Griffintown a fait exploser le prix du sol, rendant le quartier largement inabordable pour plusieurs usages. Plusieurs doutent de la possibilité réelle de voir s'établir les équipements communautaires dont le quartier est dépourvu, comme une école, un CPE, ou des services de santé. Sans compter que ce même coût élevé pose un défi pour le maintien et le développement des lieux d'emplois et de création culturelle, conditions pour que Griffintown devienne le pôle d'innovation que le PPU évoque. La possibilité que les logements

sociaux découlant de la Stratégie d'inclusion ne puissent s'ériger qu'à l'extérieur du quartier pour des raisons de coût, a été évoquée, et ce, dans un contexte où les logements familiaux offerts sur le marché privé sont hors de prix.

Aux yeux de la commission, le grand défi de la Ville se situe dans l'identification au PPU et la mise en œuvre de mesures règlementaires et autres permettant réellement l'éclosion du quartier que le PPU évoque. Cela ne va pas de soi dans le cadre actuellement prévu.

Les hauteurs et densités prévues au règlement d'urbanisme sont appropriées et la commission recommande leur adoption, sauf sur trois îlots dans les environs du bassin Peel. En revanche, l'intention de la Ville d'y déroger en multipliant les PPCMOI inquiète. Cette pratique, bien qu'elle vise à générer des bénéfices à la communauté, comporte des effets pervers et risque de faire grossir et monter les bâtiments jusqu'aux limites de hauteur permises au plan d'urbanisme, moins conformes aux objectifs du PPU. Or, il faut au contraire faire diminuer la pression du marché sur plusieurs îlots si l'on veut favoriser la venue des logements sociaux et des équipements communautaires, tout comme le maintien des zones d'emploi et des lieux de création.

Le zonage mixte, généralisé dans le projet de PPU, vise de toute évidence l'éclosion d'un milieu marqué par la mixité des fonctions. Par contre, compte tenu de l'état actuel du marché immobilier, ce zonage où tout est permis risque de perpétuer la tendance actuelle d'un développement massivement tourné vers l'occupation résidentielle, à moins qu'il soit accompagné d'autres mesures permettant d'infléchir la tendance.

Dans ce contexte et à l'instar de plusieurs participants à la consultation, la commission invite la Ville :

- à évaluer d'autres avenues que la généralisation des projets particuliers pour générer des bénéfices pour la communauté;
- à mettre en place des mécanismes pour s'assurer que les logements dits « abordables » soient effectivement attribués à des familles.
- à évaluer l'intérêt d'utiliser un zonage beaucoup plus prescriptif ou un zonage assorti d'objectifs de performance, pour obliger la présence de lieux d'emplois, de production industrielle et de création culturelle, comme cela a déjà été fait dans d'autres arrondissements.

La mise en œuvre du PPU devrait être pilotée par une instance unique, responsable et ouverte. Le redéveloppement de Griffintown prendra plusieurs années et impliquera une bonne coordination entre tous les services de la ville-centre et de l'arrondissement. De plus, le projet est susceptible d'évoluer au fil des ans et seule une interaction constante avec la population permettra d'effectuer ces ajustements en douceur. Le rapport se termine en esquissant les balises qui devraient encadrer l'entité appelée à piloter la mise en œuvre du PPU.

Si ces conditions sont remplies, la commission estime que les chances sont bonnes que la mise en œuvre du PPU de Griffintown soit couronnée de succès. Aussi, elle en recommande l'adoption. L'Office rendra ce rapport public le 2 avril 2013, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

LR/II

c. c. Monsieur Alain Tassé, responsable politique de l'OCPM
Monsieur Benoit Dorais, Maire de l'arrondissement du Sud-Ouest

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet soumis à la consultation publique : le PPU de Griffintown...	3
1.1 Le secteur de planification détaillée de Griffintown	3
1.1.1 Bref portrait du secteur	3
1.1.2 Naissance, apogée et déclin de Griffintown (1805-1990)	4
1.1.3 Développements récents	6
1.2 Les outils d'urbanisme	7
1.2.1 Le Plan d'urbanisme.....	7
1.2.2 Le règlement d'urbanisme	8
1.2.3 Le programme particulier d'urbanisme	8
1.2.4 Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	9
1.3 Le Programme particulier d'urbanisme de Griffintown	10
1.3.1 Vision.....	10
1.3.2 Les interventions.....	11
1.3.3 Réalisation du programme	13
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	15
2.1 Commentaires généraux.....	15
2.1.1 Sur la pertinence d'adopter un programme particulier d'urbanisme.....	15
2.1.2 Sur la qualité générale du PPU Griffintown	16
2.1.3 Sur la démarche menant à l'élaboration du PPU	16
2.1.4 Sur le territoire couvert par le PPU.....	17
2.1.5 Sur les liens entre le PPU et les politiques générales de la Ville ..	18
2.1.6 Sur le caractère réaliste du PPU	18

2.2	La vision exprimée dans le PPU et ses grandes orientations.....	20
2.2.1	Accorder une importance accrue à la mixité des fonctions	20
2.2.2	Prioriser l'innovation.....	21
2.3	Le domaine public.....	22
2.3.1	Créer des parcs et des espaces publics.....	22
2.3.2	Les Bassins Peel et le canal de Lachine	25
2.3.3	Les jardins de rues	26
2.3.4	Interventions sur le réseau viaire : commentaires généraux.....	27
2.3.5	Les rues principales.....	27
2.3.6	Les rues habitées	29
2.4	Transport, circulation et stationnement	31
2.4.1	Plan de transport	31
2.4.2	Transport en commun	31
2.4.3	Stationnement	33
2.4.4	Transports actifs et voies cyclables	34
2.5	Cadre bâti, usages et fonctions.....	36
2.5.1	État actuel du quartier de son développement.....	36
2.5.2	Le PPU et l'encadrement général du développement.....	37
2.5.3	Protection et mise en valeur du patrimoine.....	38
2.5.4	Quartier d'innovation et mixité des usages.....	40
2.5.5	La culture et la création	43
2.5.6	Mixité de population et logement communautaire	44
2.5.7	Un quartier pour les familles	46
2.5.8	Équipements communautaires.....	48
2.5.9	Encadrement – gouvernance	49
2.5.10	Grands messages	50

3.	L'analyse de la commission	53
3.1	Introduction	53
3.1.1	Griffintown, épicentre du redéveloppement urbain d'un quartier central montréalais.....	53
3.1.2	Le programme particulier d'urbanisme : un outil incontournable	54
3.1.3	Le grand défi : la mise en œuvre.....	55
3.2	État actuel de Griffintown, tendances du développement et défis qu'elles posent.....	57
3.2.1	PPU Peel-Wellington.....	57
3.2.2	Un secteur de plus en plus dense	58
3.2.3	Un secteur de moins en moins abordable.....	58
3.2.4	Un domaine public à reconstruire	59
3.2.5	Des projets immobiliers peu diversifiés.....	59
3.2.6	La production industrielle et culturelle	60
3.3	L'énoncé de vision et les grands axes d'intervention du PPU	60
3.4	Les interventions prévues et les outils de mise en œuvre	64
3.4.1	Les interventions sur le domaine public.....	64
3.4.2	Façonner le paysage urbain	69
3.4.3	Un quartier mixte, à tous égards	76
3.5	La mise en œuvre : mode opératoire et suivi.....	84
	Conclusion.....	89
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	93
	Annexe 2 – La documentation	95
	Annexe 3 – Le projet de règlement 04-047-132	99
	Annexe 4 - Règlement de contrôle intérimaire.....	101

Introduction

Le 23 octobre 2012, le conseil municipal de Montréal adoptait le Projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown et mandatait l'Office de consultation publique de Montréal pour entreprendre une consultation publique sur ce projet. Il s'agit en fait de la deuxième étape du processus de planification du secteur, une autre commission de l'Office ayant mené une consultation au début de l'année 2012 pour dégager un énoncé de vision et des principes d'aménagement du secteur.

Le secteur Griffintown est un quartier ancien situé sur la rive nord du canal de Lachine, entre l'autoroute Bonaventure et la rue George-Vanier, au sud de la rue Notre-Dame. Griffintown, dont le sort est intimement lié à celui du canal de Lachine. Dense et très actif pendant toute la période industrielle, déstructuré par des interventions de rénovation urbaine dans les années 1960 et 1970, il fait l'objet depuis quelques années d'une intense activité immobilière, l'une des plus importantes à Montréal. Le PPU vise à orienter et encadrer ce redéveloppement autour d'une vision cohérente.

Le projet de PPU inclut des mesures règlementaires concernant les hauteurs, les densités, les usages et les taux d'implantation qui devront être intégrés au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest. Il prévoit plusieurs investissements sur le domaine public, notamment pour le réaménagement du réseau viaire et l'établissement de nouveaux espaces verts.

Il est accompagné d'un règlement de contrôle intérimaire interdisant les nouveaux projets de construction ou d'agrandissement qui ne respecteraient pas la réglementation actuelle ou celle qui est prévue dans le PPU, et ce, jusqu'à l'adoption définitive du programme.

Enfin, il viendra remplacer le PPU Peel-Wellington, un programme particulier d'urbanisme adopté en 2008, qui couvre plus du quart du territoire à l'est de la rue du Séminaire et au sud de la rue Ottawa.

La commission a tenu une séance d'information le 27 novembre 2012, à laquelle quelque 200 personnes ont participé. En plus des représentants de la Ville et de l'arrondissement qui ont présenté le projet de PPU et répondu aux questions de la salle, la commission avait invité monsieur Juan Torres, professeur adjoint à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal, pour qu'il présente les éléments à prendre en considération pour répondre aux besoins des enfants dans l'aménagement d'un quartier.

Dans l'éventualité d'une deuxième séance d'information, la commission avait prévu inviter monsieur Jean-Philippe Meloche, lui aussi professeur adjoint à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal, pour qu'il présente les considérations économiques liées à l'établissement de familles dans les quartiers montréalais. Une deuxième séance d'information

n'ayant pas été nécessaire, la commission l'a rencontré privément. Sa présentation et un compte-rendu de la rencontre se trouvent sur le site Internet de l'Office¹.

Pour l'aider à approfondir ses réflexions relatives à l'aménagement d'un paysage urbain harmonieux, incluant les hauteurs, les densités et les critères d'intégration architecturale, la commission a aussi sollicité les avis d'un expert-conseil, monsieur Jean-Claude Boisvert, architecte et commissaire à l'OCPM.

La commission a tenu trois soirées d'audition des mémoires, les 11, 12 et 13 décembre 2012. Elle a reçu 29 mémoires dont 15 ont fait l'objet d'une présentation verbale. De plus, 7 personnes ont fait une présentation verbale sans soumettre de mémoire écrit. Ainsi, 36 personnes ou organismes ont transmis leur point de vue à la commission. Ces mémoires et présentations ont couvert un large éventail de sujets, à l'image de l'ampleur du projet soumis à la consultation.

Les précisions concernant l'équipe de la commission et la démarche de consultation se retrouvent en annexe.

Le présent rapport est séparé en trois chapitres. Le premier chapitre présente le contexte, dresse un portrait du secteur et introduit le projet de programme particulier d'urbanisme. Le deuxième chapitre résume les opinions, préoccupations et suggestions des citoyens et organismes, telles qu'exprimées dans leurs mémoires et lors des audiences. Le troisième et dernier chapitre présente l'analyse de la commission et ses recommandations.

La commission tient à remercier toutes celles et tous ceux qui ont participé à une étape ou l'autre de la consultation. Elle tient de plus à remercier les professeurs Torres et Meloche pour leur disponibilité et leurs lumières. Finalement, elle tient à remercier les représentants des divers services de la Ville de Montréal et de l'arrondissement du Sud-Ouest, qui ont répondu à ses questions et celles des citoyens.

¹ Documents 6.2 et 6.2.1

1. Le projet soumis à la consultation publique : le PPU de Griffintown

1.1 Le secteur de planification détaillée de Griffintown

1.1.1 Bref portrait du secteur

Le projet de PPU couvre l'ensemble du secteur de planification détaillée de Griffintown défini au Plan d'urbanisme, soit le territoire délimité par l'autoroute Bonaventure à l'est, la rue Notre-Dame au nord, le canal de Lachine au sud et la rue Georges-Vanier à l'ouest.

Ce territoire de près de 84 hectares situé dans l'arrondissement du Sud-Ouest est limitrophe des quartiers Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri et la Petite-Bourgogne, dans l'arrondissement du Sud-Ouest, de même que de la Cité du Multimédia et de la partie sud du quartier des affaires dans l'arrondissement Ville-Marie. Il se situe à distance de marche ou de vélo du Vieux-Montréal et du quartier des affaires.

Griffintown est entouré de barrières qui l'enclavent partiellement et compliquent ses interactions avec les quartiers environnants. À l'est, l'autoroute Bonaventure le sépare de la Cité du Multimédia et du Vieux-Montréal. Au sud, le canal de Lachine le sépare de Pointe-Saint-Charles. À l'ouest, un terrain industriel le sépare de Saint-Henri et du pôle du marché Atwater. Au nord, la rue Notre-Dame et des bretelles de l'autoroute Ville-Marie compliquent ses liens avec les métros Bonaventure et Lucien-L'Allier, de même qu'avec le quartier des affaires.

Avec ses 1 700 habitants, le secteur est actuellement peu densément peuplé. La majorité d'entre eux habitent dans le projet Lowney converti en immeubles à condos et dans les résidences de l'École de technologie supérieure (ÉTS). En fait, ces deux développements récents ont, à eux seuls, fait tripler la population de Griffintown depuis le précédent recensement. Comme nous le verrons plus loin, cette population est appelée à augmenter considérablement et rapidement.

Au recensement de 2011², la population du secteur est sensiblement plus jeune que la moyenne montréalaise, la tranche de population de 25 à 34 ans étant nettement surreprésentée, alors que la proportion d'aînés est nettement plus faible.

Le secteur compte actuellement une quarantaine d'enfants de 14 ans et moins, soit moins de 2,5 % de la population, une proportion très faible. À titre de comparaison, l'arrondissement de Ville-Marie, qui est celui qui compte le moins d'enfants, en compte trois fois plus; celui du Plateau-Mont-Royal, deuxième arrondissement comptant le moins d'enfants, en compte cinq

² Les données de recensement, comprenant les aires de diffusion 24663443 et 24663445, couvrent toute la partie de Griffintown située à l'est de la rue Guy. Puisque la population est peu nombreuse à l'ouest de Guy, elles doivent peu s'éloigner du portrait réel.

fois plus³. Au moment d'écrire ces lignes, les données socio-économiques issues du dernier recensement ne sont pas encore disponibles.

En tout, on retrouve environ 4 200 emplois dans le secteur, chez plus de 300 employeurs. En cinq ans, le nombre d'emplois a augmenté même si le nombre d'employeurs a diminué. Le principal employeur est l'École de technologie supérieure avec plus de 800 employés. Le quartier compte une certaine concentration d'emplois liés aux domaines de l'innovation technologique, notamment avec la grappe de petites entreprises gravitant autour de l'ÉTS et son complexe INGO. On dénombre environ 500 emplois dans le domaine de la fabrication, dont plus de la moitié sont dans la minoterie située tout à l'ouest du secteur⁴.

On retrouve aussi plusieurs entreprises œuvrant dans des domaines liés au secteur de la création (design, imprimeries, galeries d'art, etc.). En plus de ces activités connexes aux arts, Griffintown compte plusieurs ateliers d'artistes, mais ceux-ci sont difficiles à dénombrer et ils sont disséminés sur le territoire. Le commerce de détail génère plus de 400 emplois, la plus importante artère commerciale étant la rue Notre-Dame.

Les quelques espaces verts du secteur⁵ totalisent un maigre 2,5 hectares, auxquels il faut ajouter les installations de Parcs Canada⁶. Avant la présentation du PPU et des investissements qu'il prévoit, trois nouveaux espaces publics avaient été annoncés : la promenade Smith, les bandes situées sur les anciens bassins 3 et 4 sur le site de l'ancien centre de tri postal et le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs.

On compte très peu de verdure sur le domaine public et les infrastructures routières, souterraines et aériennes nécessiteraient une sérieuse mise à niveau pour être en mesure d'accompagner un développement important du secteur.

1.1.2 Naissance, apogée et déclin de Griffintown (1805-1990)

Griffintown est un quartier ancien doté d'une profondeur historique peu commune. Notons que le territoire du secteur de planification détaillée de Griffintown diffère du Griffintown historique, lequel englobait ce qui est aujourd'hui la Cité du Multimédia, à l'est de l'autoroute Bonaventure jusqu'à la rue McGill, aux portes du Vieux-Montréal.

Avant l'ère industrielle, Griffintown faisait partie des faubourgs du Vieux-Montréal. De cette époque, subsistent les chemins anciens qui le traversaient dans l'axe est-ouest pour éviter les

³ En proportion de leurs populations. Voir Jean-Philippe Meloche, doc. 6.2.1, p. 3

⁴ Données présentées par la Ville de Montréal lors de la précédente consultation sur Griffintown à l'hiver 2012. Voir doc. 5.2, p. 20-21 et doc. 5.8, p. 16-17

⁵ Le parc Gallery, utilisé comme aire d'exercice pour chiens et le parc du Faubourg Sainte-Anne

⁶ Le parc linéaire du canal de Lachine avec sa piste cyclable, le bassin Peel et le terrain de volleyball de plage situé entre le parc Gallery et le canal

rapides de Lachine et qui sont aujourd'hui les rues Notre-Dame et Wellington, de même que le chemin menant aux propriétés des Sulpiciens sur le mont Royal et qui est aujourd'hui la rue de la Montagne. La rivière qui le traversait d'est en ouest est devenue, une fois remblayée, une autre rue structurante pour le quartier, la rue William qui a relié le pôle industriel de Montréal à son pôle politique d'alors, le parlement du Bas-Canada situé sur la place d'Youville.

En 1805, la femme d'affaires Mary Griffin confie à Louis Charland le soin de lotir le secteur et d'en dessiner une grille de rues. Cette grille orthogonale, la première sur le continent, structure encore le quartier dans sa partie est. À l'ouest de la rue de la Montagne, la grille de rue de John Ostell s'ajoutera quelques années plus tard lorsque l'abolition du régime seigneurial ouvre la porte au lotissement de la ferme Saint-Gabriel.

C'est à partir de ce morcellement foncier que Griffintown accueille un quartier ouvrier et industriel, dont l'essor a été alimenté par l'ouverture du canal de Lachine en 1821, son élargissement en 1845, le développement du chemin de fer et l'ouverture du pont Victoria quelques années plus tard.

L'histoire de Griffintown est intimement liée à celle du canal de Lachine, berceau de l'industrialisation de Montréal. On effectuait sur ses rives, à partir du milieu du XIX^e jusqu'aux années 1920, la majorité de la production industrielle du Canada⁷.

Pendant un siècle, Griffintown a été un quartier industriel et ouvrier dense et très actif, un quartier d'immigration ouvrière, notamment irlandaise, doté d'une vie communautaire riche et d'institutions d'avant-garde, un pôle d'innovation à la fois technique, sociale et urbanistique malgré les conditions de vie très difficiles qui caractérisaient alors le monde ouvrier.

Le déclin des industries lourdes et celui du canal de Lachine à la fin de la Deuxième Guerre mondiale, l'ouverture de la Voie maritime du Saint-Laurent qui a rendu le canal désuet en 1959, un changement de zonage interdisant la construction domiciliaire en 1963, puis la fermeture du canal en 1970, sont venus sceller le déclin du quartier.

Cette époque a été marquée par la construction de l'autoroute Bonaventure, le remblaiement des bassins du canal, la destruction d'une bonne partie du patrimoine industriel et institutionnel, un exode massif de la population, la démolition de la majorité des résidences et la construction de bâtiments industriels de moins grande envergure, souvent d'un seul étage, logeant des activités de faible intensité habituellement liées à l'entreposage et qui constituent une grande partie du bâti qu'on retrouve actuellement dans le quartier.

⁷ LEWIS, Robert D.- Manufacturing Montreal: the making of an industrial landscape, 1850 to 1930.- The John Hopkins University Press, 336 pages

Cela dit, Griffintown est parsemé de traces de son passé industriel et ouvrier. La Ville de Montréal considère que 53 bâtiments, industriels comme institutionnels ou résidentiels, ont un intérêt historique et patrimonial. La grille de rue actuelle correspond à peu de choses près à celle qu'on retrouvait il y a près de deux siècles. Bien que disséminés, ces témoins de l'histoire continuent de donner une couleur particulière au quartier.

1.1.3 Développements récents

Après avoir été au cœur du développement industriel de Montréal, des premières vagues d'immigration ouvrière et des impacts des opérations de rénovation urbaine des années 1960, Griffintown est à nouveau l'épicentre d'un autre courant qui traverse Montréal : le repeuplement des quartiers centraux.

En 1997, l'ÉTS achète et rénove l'ancienne brasserie Dow pour y loger son campus. En 2002, le canal de Lachine est rouvert à la navigation de plaisance et, deux ans plus tard, les bassins Peel sont déblayés⁸.

En 2005 arrive le premier développement résidentiel d'importance avec la reconversion de l'ancienne chocolaterie Lowney, auquel s'ajoutent les résidences de l'ÉTS. Ces deux développements font tripler la population du quartier en quelques années.

En parallèle, plusieurs créateurs prennent pied dans Griffintown et contribuent à l'animer, parfois de manière non conformiste, et à augmenter son attrait. Le ton est donné, préfigurant l'émergence d'un quartier mixte alliant résidences, institutions, entreprises et vie culturelle.

En 2007, le promoteur immobilier Devimco propose le projet District Griffin, qui prévoit transformer le quart de Griffintown (toute la partie sud-est) en un secteur mixte comptant habitations, bureaux, hôtel et grands commerces de destination dans ce qui constitue le plus important développement privé à Montréal. De son projet, qui comporte de fortes hauteurs, des remembrements d'îlots et des démolitions importantes, découle le PPU Peel-Wellington, adopté en 2008 suite à une consultation menée dans un climat difficile par l'arrondissement du Sud-Ouest. À peine quelques mois plus tard, la crise financière balaie le pôle commercial, rendant obsolètes les remembrements d'îlots et les fermetures de rues prévus au PPU.

À la même époque, la Société du Havre parraine un autre projet d'envergure : le projet Quartier Bonaventure. Ce projet prévoit la démolition de l'autoroute Bonaventure, l'élargissement des rues Dukes et Nazareth pour y accueillir le flot de véhicules, ainsi qu'un développement en hauteur des terrains libérés par l'autoroute. De plus, il prévoit la mise en place d'un corridor d'autobus sur la rue Dalhousie à l'intention des centaines d'autobus de la Rive-Sud, ce qui

⁸ La piste cyclable aménagée sur les anciens chemins de halage sur les rives du canal avait été aménagée plus tôt, dans les années 1980

implique le prolongement de la rue Dalhousie vers le nord et la démolition partielle de l'édifice Rodier. Malgré la grogne exprimée lors de la consultation organisée par l'OCPM, le projet est approuvé par la Ville de Montréal. Il a été révisé en janvier 2013 avec l'abandon du corridor Dalhousie. Les travaux préparatoires à la démolition de la structure de l'autoroute sont en cours.

Toujours à la même époque, la Société immobilière du Canada propose un autre projet d'envergure : le redéveloppement du terrain du centre de tri de Postes Canada, un grand site de 10 hectares jadis occupé par les anciens bassins 1 à 4 du canal de Lachine. Le projet comprend 1 500 logements en copropriété, 500 logements communautaires et un pôle d'économie sociale, sans compter la mise en valeur des anciens bassins du canal dont une partie sera cédée à la Ville à des fins de parcs. Le projet, qui a fait l'objet d'une consultation publique menée par l'OCPM, est approuvé par la voie d'un PPCMOI. Ces changements règlementaires sont toujours en vigueur, ce qui explique que ce site soit exclu de la portée du PPU et de l'actuelle consultation.

Avec ce foisonnement de grands projets qui arrivent simultanément, le signal en faveur du redéveloppement de Griffintown est donné. Des spéculateurs y prennent pied, faisant exploser le prix des terrains. De nombreux promoteurs proposent d'y ériger leurs projets. Au début de 2012, on comptait près d'une vingtaine de projets, représentant 7 000 logements en copropriété, 1 200 logements communautaires, de l'espace de bureau, un hôtel, une salle de spectacle, une galerie d'art, un bâtiment institutionnel. Et tout cela, alors que le seul cadre de planification était le PPU Peel-Wellington qui, en plus de ne couvrir que le quart du territoire, était désuet puisque le projet dont il favorisait la réalisation n'existait plus sous sa forme initiale.

1.2 Les outils d'urbanisme

En plus de leur capacité d'intervenir sur le domaine public, la Ville et l'arrondissement disposent d'un certain nombre d'outils leur permettant d'encadrer le développement. Ces outils sont mis à la disposition des autorités municipales par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

Avant même d'aborder le Programme particulier d'urbanisme de Griffintown, il importe de distinguer ces différents outils d'urbanisme que sont le Plan d'urbanisme, le règlement d'urbanisme, le programme particulier d'urbanisme (PPU) et le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

1.2.1 Le Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme, qui relève du conseil municipal de la ville-centre, est un document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de Montréal

et présente une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire. Celui qui est actuellement en vigueur a été adopté en 2004.

Le Plan d'urbanisme de Montréal comporte quatre parties. La première présente les grandes orientations d'aménagement du territoire montréalais, les éléments de mise en œuvre du plan, et l'identification des secteurs visés pour un exercice de planification détaillée. La partie II contient les documents d'arrondissement, c'est-à-dire les principes d'aménagements prévus pour chacun des arrondissements montréalais. La partie III est constituée par le document complémentaire. Celui-ci reprend un certain nombre d'éléments du Plan d'urbanisme et les traduit sous forme de règles et de critères qui seront intégrés dans la réglementation d'urbanisme des arrondissements. Enfin, la partie IV contient les plans particuliers d'urbanisme (PPU) adoptés depuis octobre 2006 et reconduit ceux qui ont été adoptés avant cette date.

1.2.2 Le règlement d'urbanisme

Le règlement d'urbanisme, qui relève des arrondissements, découle du Plan d'urbanisme, qu'il ne peut pas transgresser. Il constitue, en quelque sorte, la partie exécutoire du Plan d'urbanisme en ce sens que c'est au règlement qu'un promoteur est soumis lorsqu'il veut réaliser un projet. Le règlement codifie les différentes composantes de l'aménagement physique du territoire telles que les hauteurs permises, la proportion du terrain qu'un bâtiment peut occuper ou les types d'usages auxquels le bâtiment peut être affecté. Le règlement d'urbanisme peut être plus restrictif que le plan d'urbanisme, mais il ne peut pas être plus permissif.

Il arrive qu'un projet immobilier soumis par un promoteur ne respecte pas le règlement d'urbanisme. Depuis 2002, il est possible de procéder à une modification sur mesure du règlement pour autoriser le projet, par l'entremise du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

La modification peut alors être assortie d'exigences envers le promoteur dans tout domaine qui relève de la compétence de l'arrondissement. Il est entendu, cependant, que cette modification ne peut pas excéder les limites permises par le Plan d'urbanisme. Le projet de modification réglementaire doit être soumis à la consultation publique et, dans certains cas, peut être sujet à un référendum.

1.2.3 Le programme particulier d'urbanisme

Le PPU est l'un des outils d'urbanisme mis à la disposition des municipalités par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU). Il s'agit d'un exercice de planification détaillée qui s'applique sur un territoire bien circonscrit et qui, une fois complété, devient une composante du plan d'urbanisme de la municipalité.

Alors que le Plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal, le PPU permet, pour sa part, d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs spécifiques qui suscitent une attention toute particulière. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un tout nouveau secteur, ou, comme dans le cas de Griffintown, d'un secteur dont le redéveloppement risque de changer sa nature même, ce qui requiert une attention particulière et un encadrement fin.

Selon le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), diverses raisons peuvent amener un conseil municipal à adopter un PPU pour une partie de son territoire, notamment pour « *démontrer la nécessité, pour la municipalité, d'assumer un leadership à l'égard d'un secteur afin d'influencer le processus de développement et de coordonner les actions des divers intervenants.* »

Toujours selon le MAMROT, un programme particulier d'urbanisme peut comprendre divers éléments, notamment :

- l'affectation détaillée du sol, c'est-à-dire l'utilisation future qu'entend permettre la municipalité à l'intérieur du secteur concerné par le PPU;
- la densité de son occupation, c'est-à-dire l'intensité du développement prévu;
- le tracé projeté et le type des voies de circulation;
- la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire (par exemple, les équipements culturels, les équipements de loisir, les équipements administratifs, le mobilier urbain);
- la nomenclature des travaux prévus (par exemple, l'aménagement de parcs et de places publiques, de lien piétonnier, le réaménagement de rues, etc.);
- leurs coûts approximatifs;
- les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées.

Le recours à un PPU exprime une volonté d'intervention visant à encadrer la revitalisation ou le réaménagement d'un secteur ou d'un quartier à partir d'une vision partagée et d'un exercice de planification détaillé. Le PPU de Griffintown deviendrait le 14^e en vigueur à Montréal.

Une fois adoptés, tous les PPU deviennent des composantes du Plan d'urbanisme de Montréal. Il peut arriver que l'adoption d'un PPU implique, par concordance, l'adoption d'autres amendements au Plan ou au règlement d'urbanisme. Ce serait le cas dans le présent dossier.

1.2.4 Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un autre outil mis à la disposition des arrondissements par la LAU. Un règlement sur les PIIA caractérise des parties du territoire et fixe des critères visant à faire en sorte que les nouveaux bâtiments s'y insèrent harmonieusement. Les arrondissements ne sont pas tenus d'adopter un règlement sur les PIIA, mais l'arrondissement du Sud-Ouest l'a fait.

Le but premier d'un tel règlement est de s'assurer de la bonne insertion de nouveaux projets de construction ou de transformation de façon à ce que l'apparence de ces projets n'altère pas les caractéristiques typiques du milieu dans lequel ils seront réalisés. Par l'entremise de son règlement sur les PIIA, l'arrondissement a le pouvoir d'exercer un jugement sur la qualité architecturale des projets. Ainsi, il dispose d'un droit de regard et de décision sur les projets de construction, de modification ou de transformation dans des zones d'intérêt ou sur des bâtiments existants.

1.3 Le Programme particulier d'urbanisme de Griffintown

Devant le foisonnement de projets immobiliers dans Griffintown, la Ville a manifesté son intention de procéder à une planification détaillée du secteur, s'appuyant sur une vision d'ensemble cohérente.

Dans un premier temps, la Ville a, le 28 septembre 2011, mandaté l'Office de consultation publique « pour que, dans un échange ouvert avec l'ensemble des acteurs intéressés, puissent être dégagées des orientations d'aménagement appuyées sur une vision d'ensemble du développement de Griffintown ».

Cet exercice de consultation, auquel un millier de personnes et groupes ont participé, a permis de dégager l'innovation et la création comme thématique centrale autour de laquelle le réaménagement de Griffintown devrait s'articuler. Sur cette base, la commission a dégagé cinq principes d'aménagement pouvant guider la Ville dans sa planification du secteur :

- capitaliser sur la valeur ajoutée que représente le patrimoine dans la revitalisation du quartier;
- viser l'éclosion d'un quartier mixte et multifonctionnel, en lien avec les quartiers environnants;
- voir la nécessaire densification du quartier comme un outil au service de la qualité de vie;
- créer des espaces verts et favoriser l'animation du quartier;
- faire de Griffintown un modèle de développement durable.

Le présent Programme particulier d'urbanisme de Griffintown donne suite à ce premier exercice de consultation.

1.3.1 Vision

Le projet de Programme particulier de Griffintown vise à présenter une vision cohérente du développement du secteur et à établir un cadre des interventions municipales. Il vise ainsi à donner à la Ville et l'arrondissement les outils dont ils ont besoin pour encadrer le développement du secteur, tant sur le domaine public par des interventions directes, que sur le domaine privé par des mesures réglementaires.

Le projet de PPU s'ouvre avec un énoncé de vision de mise en valeur qui préconise « *à partir de la structure d'un quartier industriel hérité du 19e siècle et de l'importance conférée au domaine public, la fabrication d'un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21e siècle – un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé.* »

Plus spécifiquement, le PPU formule 10 énoncés qui expriment la vision de ce que Griffintown devrait devenir à l'issue de son redéveloppement encadré par le projet de PPU :

- un quartier qui affirme, qui préserve et qui valorise son histoire et sa spécificité;
- un quartier qui retrouve sa place dans la ville et ses liens avec les secteurs adjacents;
- un nouveau milieu de vie qui s'ajoute aux autres quartiers de l'arrondissement du Sud-Ouest, en bordure du canal de Lachine et aux portes du centre-ville;
- un milieu de vie mixte, à dominante résidentielle offrant un cadre de vie durable – proximité, convivialité et sécurité pour tous les groupes d'âge;
- un quartier qui reconnaît et encourage de nouveaux modèles de comportement urbain;
- un quartier aménagé pour favoriser les déplacements actifs et le transport collectif;
- un espace qui perpétue la tradition d'innovation particulière à Griffintown et au Sud-Ouest de Montréal – architecture, aménagement, culture, développement social et communautaire, commerce, enseignement, recherche;
- un lieu qui contribue à la créativité et à la vitalité culturelle de Montréal;
- un quartier qui comprend un campus universitaire urbain axé sur l'innovation;
- un secteur composé d'activités génératrices d'emplois qui cohabitent harmonieusement avec le nouveau milieu de vie résidentiel.

1.3.2 Les interventions

L'aménagement du domaine public constitue le principal axe d'intervention de la Ville.

L'ensemble des interventions de la Ville, qu'il s'agisse de ses interventions sur le domaine public ou de l'encadrement qu'elle prévoit exercer sur le développement privé, s'appuie sur deux piliers, soit le respect et la mise en valeur de l'héritage du quartier et le développement d'un nouveau milieu de vie durable et innovant.

Le PPU vise l'atteinte de 5 grands objectifs, en réalisant 69 actions. Certaines de ces actions sont déjà précisées et prêtes à être mises en œuvre, d'autres sont à développer ultérieurement en fonction de critères que le PPU énonce.

1. Créer des liens, soit entre le secteur et les quartiers environnants, soit entre le secteur et les rives du canal, par 13 actions qui incluent :

- l'aménagement de la promenade Smith et un réaménagement convivial des rues Ottawa, William, de l'Inspecteur et Ann;

- un réaménagement complet du tronçon est de la rue Notre-Dame, incluant les voies d'accès à l'autoroute Ville-Marie, la renaissance de l'ancien square Chaboillez et la mise en valeur de l'édifice Rodier;
- un réaménagement de la rue Peel, de manière à la rendre plus sécuritaire pour les piétons et les cyclistes;
- l'aménagement d'un nouveau tronçon de la rue Basin entre la rue du Square Gallery et la rue Canning;
- pour ce qui est des liens avec le canal, le projet de PPU propose de réaménager les rues, passages et impasses existants pour les rendre plus agréables;
- en ce qui concerne le développement privé, le PPU propose de voir à ce que son redéveloppement protège le statut public des abords du canal;
- dans le cadre de négociations avec les promoteurs, le PPU propose que d'éventuels développements sur les deux îlots au centre du quartier permettent l'aménagement de passages entre la rue Notre-Dame et le canal;
- le PPU envisage de proposer ultérieurement une vision intégrée du développement des abords du bassin Peel.

2. Aménager un nouvel espace collectif, par 11 actions qui incluent :

- la transformation de certaines rues en rues habitées, incluant une place accrue aux circulations douces, au verdissement et aux techniques innovantes de gestion des eaux;
- la récupération des pavés anciens lors des travaux sur la voie publique;
- l'élaboration d'autres éléments de planification qui se concrétiseront ultérieurement, soit le développement du transport collectif, l'amélioration du réseau cyclable, la mise en place d'un plan de gestion des déplacements, l'établissement de règles relatives au stationnement hors rue et aux aires de chargement, l'enfouissement des réseaux de distribution aériens.

3. Offrir de véritables lieux publics, par 12 actions qui incluent :

- l'acquisition de six sites à des fins d'espaces publics et de parcs;
- le parachèvement des trois espaces publics déjà annoncés, la confirmation du statut des espaces verts existants et la mise en place d'un programme d'entretien;
- la poursuite des négociations avec les propriétaires des terrains sur les deux grands îlots du cœur du secteur en vue du développement futur de nouveaux espaces publics;
- révision de la réglementation relative aux taux d'implantation des immeubles de manière à favoriser l'aménagement de placettes ou jardins de rue sur le domaine privé lors de son développement.

4. Fabriquer le paysage, tel qu'il se perçoit à partir de la rue, par six actions incluant :

- des modifications aux hauteurs, aux densités et aux affectations du sol permises au Plan et au règlement d'urbanisme;

- la consolidation de l'aire de développement de l'ÉTS;
 - des modifications éventuelles au règlement sur les projets particuliers (PPCMOI) et au règlement sur les PIIA de manière à favoriser, par exemple, une diversité dans l'offre de logement, l'animation de certaines rues par une activité commerciale au rez-de-chaussée, l'intégration architecturale, la mise en valeur du patrimoine, le verdissement, la présence d'œuvres d'art;
 - la confirmation des rues Notre-Dame, Peel et Wellington comme principaux axes commerciaux du secteur, auxquels s'ajouterait une vocation particulière sur la rue Ottawa;
 - le développement ultérieur de nouveaux critères balisant les hauteurs et les retraits, pour tenir compte de la largeur des rues ou de la présence à proximité d'éléments significatifs du patrimoine.
5. Consolider le tissu social et culturel, par 24 actions qui visent trois grands objectifs, soit la création d'un véritable milieu résidentiel doté des équipements nécessaires, le développement de la fonction culturelle et créative du secteur et la protection du patrimoine Griffintown. Par exemple, le PPU propose :
- l'application de la Stratégie d'inclusion et des discussions avec le gouvernement pour qu'il maintienne les programmes existants et en développe de nouveaux pour favoriser la construction de logements abordables pour les familles;
 - la discussion avec les autres partenaires (réseau de la santé, commission scolaire, etc.) en vue de définir un plan global de développement des équipements collectifs et institutionnels;
 - des mesures pour favoriser l'animation aux abords du canal et sur la rue Ottawa;
 - la confirmation de la vocation culturelle du secteur par le développement ultérieur d'une stratégie appuyant le corridor culturel de la rue Ottawa, l'art public, une programmation de certains lieux publics favorisant l'expression culturelle;
 - la confirmation de la vocation innovante du secteur par une série de mesures, incluant le déploiement des infrastructures de communication, le soutien à la bourse de l'innovation et la création d'une nouvelle catégorie d'usages axés sur l'innovation;
 - la protection et la mise en valeur du patrimoine de Griffintown par une protection accrue de la New City Gas et des écuries du Horse Palace, la mise en place de critères d'intégration architecturale favorisant la mise en valeur du patrimoine existant, une protection accrue du patrimoine bâti et archéologique, le développement d'une stratégie de commémoration, la mise en place de bonis de densité pour la protection et le recyclage de bâtiments patrimoniaux.

1.3.3 Réalisation du programme

Le PPU se termine par une section traitant de sa mise en œuvre. Il précise que l'atteinte des objectifs du programme s'échelonne sur plusieurs années et nécessitera une bonne

coordination. Une ligne de temps précise l'ordre de certains travaux qui seront réalisés d'ici 2017.

Pour appuyer ces interventions, il est prévu que le PPU soit accompagné d'un budget d'immobilisation de 93 millions de dollars, qui devrait être inscrit au prochain programme triennal d'immobilisations.

L'orchestration de l'ensemble des mesures se fera par une approche de gestion de projet, coordonnée par une instance dont les paramètres restent à déterminer.

Trois actions sont prévues à ce chapitre, soit la planification du réaménagement des emprises de rues, l'inscription de Griffintown au prochain programme triennal d'immobilisations (PTI) et la négociation avec Hydro-Québec des modalités permettant l'enfouissement des réseaux aériens.

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Le présent chapitre présente une synthèse des commentaires et opinions des participants à la consultation publique. Il s'appuie sur les 29 mémoires que la commission a reçus de même que les 21 présentations orales faites lors des trois séances d'audition tenues les 11, 12 et 13 décembre 2012, et les commentaires émis lors de la soirée d'information du 27 novembre 2012.

Les participants provenaient de divers horizons :

- le milieu institutionnel dans les domaines de la santé, des services sociaux, de l'éducation et de l'enseignement supérieur;
- le milieu communautaire dans les domaines de l'environnement, de la culture et du patrimoine, du développement économique local, du logement et de la lutte à la pauvreté;
- des résidents et futurs résidents;
- des promoteurs et consultants;
- des experts en architecture et en urbanisme;
- des regroupements militant en faveur du design urbain et du transport actif.

La liste des participants se retrouve en annexe du présent rapport.

Les présentations et mémoires ont traité d'un vaste éventail de sujets et ont porté tant sur les orientations générales du PPU que sur sa mise en œuvre, incluant des suggestions pour le bonifier.

2.1 Commentaires généraux

2.1.1 Sur la pertinence d'adopter un programme particulier d'urbanisme

Certains ont noté que l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme est la voie à suivre pour encadrer le développement de Griffintown. Comme le mentionnait un intervenant dans son mémoire, « le PPU est un outil incontournable pour façonner le type d'environnement bâti dans lequel viendront vivre de nombreux ménages, et incidemment un instrument important dans l'amélioration de la santé et de la qualité de vie des communautés. »⁹

Même si quelques-uns ont remis en cause la capacité du PPU d'infléchir la tendance actuelle du développement de Griffintown¹⁰, la pertinence d'encadrer le développement de Griffintown par un PPU a fait l'objet d'un assez large consensus parmi les intervenants.

⁹ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 1

¹⁰ Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.1, p. 1; Daniel Guilbert, doc. 7.1.10, p. 2

2.1.2 Sur la qualité générale du PPU Griffintown

D'entrée de jeu, tous ceux qui ont porté une appréciation générale sur le PPU ont noté sa grande qualité. « Nous saluons ce souci de qualité et espérons que certains éléments du projet feront école à Montréal », disait un intervenant¹¹. Un autre mentionnait « la fraîcheur qui s'en dégage, la vision, ainsi que l'humilité et le respect avec lequel le territoire est abordé »¹², alors qu'un autre ajoutait que « De nombreux aspects ont visiblement fait l'objet de réflexions approfondies et montrent un souci du détail et de cohérence dans la planification. »¹³

En fait, même ceux qui, dans leurs présentations, ont été critiques des interventions de la Ville et de l'arrondissement dans Griffintown ou qui ont remis en cause le réalisme du PPU, en ont salué la qualité. Ainsi, l'un a noté : « the resulting Griffintown PPU (...) is of much higher quality than the recent Peel-Wellington and Quartier Bonaventure PPU's »¹⁴.

2.1.3 Sur la démarche menant à l'élaboration du PPU

Certains ont salué la démarche inclusive ayant mené à l'élaboration du PPU. Ainsi, un des participants mentionnait que « les démarches entreprises par la Ville font preuve de transparence et d'ouverture, en proposant une version préliminaire du PPU ouverte à la consultation et à la critique afin d'être améliorée. Ce processus est pour nous digne des meilleures pratiques en aménagement et reflète enfin l'idée d'une ville participative, UNESCO de design. »¹⁵

À ce sujet, un résident du quartier concluait : « Perhaps someone is actually listening. (...) The PPU as presented is an improvement in the planning process. »¹⁶

D'ailleurs, plusieurs ont estimé que le PPU reflète bien, dans ses orientations générales, les préoccupations qu'ils avaient émises lors des consultations sur Griffintown tenues il y a un an et en félicitent la Ville¹⁷.

¹¹ Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 6

¹² ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 1

¹³ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 2

¹⁴ Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.1, p. 3

¹⁵ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 1

¹⁶ Harvey Lev, doc. 7.1.13, p. 1

¹⁷ RESO, l'ADUQ, Éco Quartier Sud-Ouest-Verdun, Bernard Girard, POPIR Comité Logement et Bâtir son quartier

2.1.4 Sur le territoire couvert par le PPU

Tous saluent le fait que le PPU de Griffintown, contrairement au PPU Peel-Wellington et aux projets Quartier Bonaventure ou des Bassins du Nouveau Havre, couvre l'ensemble du territoire de planification détaillée de Griffintown défini au Plan d'urbanisme, ce qui permet le développement d'une vision d'ensemble cohérente.

Le fait que le PPU Griffintown vienne remplacer le PPU Peel-Wellington a été salué par plusieurs. Même ceux qui ont plaidé pour le maintien des paramètres généraux du PPU Peel-Wellington voient d'un bon œil le fait que le projet actuel vienne le remplacer. « Nous accueillons avec intérêt l'élargissement du territoire d'application du PPU, lequel intègre désormais l'ensemble du secteur de planification » (...) « certains éléments du cadre réglementaire en vigueur ont atteint leur fin de vie utile. (...) Une crise économique a frappé depuis la planète et le principal instigateur du projet a dû revoir ses ambitions à la baisse. »¹⁸

Certains intervenants ont cependant fait remarquer que puisque le PPU envisage de créer des liens plus étroits entre Griffintown et les quartiers limitrophes, il y aurait eu lieu de considérer un territoire plus étendu et de se pencher sur l'aménagement de l'environnement immédiat du quartier, notamment au nord et à l'est, dans la perspective d'un quartier de l'innovation dont les limites débordent des limites de Griffintown¹⁹, et avec la Petite-Bourgogne et Pointe-Saint-Charles, dans l'optique d'une meilleure intégration de Griffintown au Sud-Ouest²⁰.

Deux autres intervenants proposent aussi de revisiter, à la lumière du PPU, le secteur couvert par le projet Quartier Bonaventure porté par la Société du Havre, notamment pour permettre la remise en valeur du square du Marché aux foins et du viaduc ferroviaire²¹ et dans l'optique du développement des réseaux de transport en commun découlant de la réfection du pont Champlain²². D'autant plus, souligne un autre intervenant, que « La largeur anticipée (du boulevard Bonaventure) impose un niveau élevé de qualité des liens qui permettront de le traverser pour passer d'un quartier à l'autre. »²³

¹⁸ Groupe IBI / DAA, doc. 7.1.11, p. 2

¹⁹ L'École de technologie supérieure, Quartier de l'innovation et Projet Montréal

²⁰ La Coalition de la Petite-Bourgogne, RESO et Pierre Séguin

²¹ Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.1, p. 7

²² Harvey Lev, doc. 7.1.13, p. 3

²³ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 9

2.1.5 Sur les liens entre le PPU et les politiques générales de la Ville

Même si les fonctionnaires ont affirmé que les diverses politiques de la Ville étaient prises en considération lors de la conception et la mise en œuvre du PPU²⁴, certains ont déploré que le PPU ne les mentionne pas explicitement. Les nommer dans le document indiquerait plus clairement que leurs balises seront effectivement intégrées au projet et respectées dans sa mise en œuvre.

Par exemple, certains ont mentionné l'importance de la Stratégie d'inclusion²⁵, du Plan d'action famille²⁶, de la politique de développement social²⁷, du plan de transport²⁸ ou de la politique de développement durable²⁹.

Un des intervenants a tenu à faire porter spécifiquement sa présentation sur la politique d'accessibilité universelle, mentionnant : « je suis ici pour vraiment servir de rappel, parce que d'expérience (...) je sais que dans les grands projets, on planifie l'accessibilité, et lorsque les fonds, lorsqu'on a des dépassements de coûts ailleurs et qu'on manque d'argent, c'est souvent l'accessibilité qui est coupée »³⁰.

2.1.6 Sur le caractère réaliste du PPU

Même si la plupart s'entendent pour saluer la qualité du PPU, plusieurs ont exprimé des doutes quant à son réalisme. Ainsi, un intervenant mentionnait : « j'espère que ces bonnes idées, toutes ces propositions seront réalisées (...) c'est un bel espoir. Est-ce que c'est réaliste ? Je ne pense pas³¹ » parce que, selon lui, « il y a un conflit entre ce que nous discutons ici comme un projet et la réalité. La terrible réalité. »³²

Il est d'ailleurs intéressant de noter que ceux qui ont exprimé le plus de scepticisme quant à la capacité du PPU d'atteindre ses objectifs étaient souvent des résidents ou d'anciens résidents du quartier, confrontés quotidiennement à la réalité de Griffintown et ayant vécu ses transformations des dernières années³³.

²⁴ Doc. 5.1, L. 999-1001

²⁵ Bâtir son quartier et POPIR

²⁶ Projet Montréal et Vision Montréal

²⁷ La coalition de la Petite-Bourgogne

²⁸ Alliance des piétons et cycliste du Sud-Ouest

²⁹ Éco-Quartier Sud-Ouest Verdun

³⁰ Martin Juneau, doc. 5.4, L. 94-98

³¹ Joseph Baker, doc. 5.3, L. 124

³² Joseph Baker, doc. 5.1, L. 2583-2584

³³ Geoffrey Dungan, Harvey Lev et Ron Diamond

De nombreux intervenants ont déploré que le présent PPU arrive bien tard, que le développement est déjà sérieusement avancé, qu'il ne s'effectue pas toujours en conformité avec la vision exprimée dans le PPU, que la spéculation qui a pris pied dans le quartier et l'explosion du prix du sol qui en résulte remettent en cause la capacité d'atteindre les objectifs fixés et qu'une partie du patrimoine de Griffintown a déjà été détruite³⁴.

D'autres, prenant appui sur les expériences passées³⁵ et sur l'intention de la Ville de continuer à négocier des projets particuliers³⁶, ont émis de sérieux doutes sur la volonté et la capacité de la Ville et de l'arrondissement à s'imposer face aux promoteurs immobiliers : « A PPU is only as strong as those responsible for its implementation. (...) The CSRG has reason to believe that those responsible for its implementation continue to focus on short-term gains. »³⁷

D'autres ont mentionné que la multiplication des projets particuliers diminuait la valeur du PPU. Ainsi, selon les mots d'un promoteur, « Avec la procédure des projets particuliers (PPCMOI) dont est friande la Ville de Montréal, il est très facile de passer outre le PPU (...) qui émane souvent de consultations publiques et donc de quelque chose qui fait consensus. Selon nous, cela limite *de facto* la portée du PPU. »³⁸

Finalement, certains ont estimé qu'il est carrément trop tard parce que les créateurs³⁹ et les entrepreneurs⁴⁰ ont déjà quitté le quartier et que le patrimoine du quartier a déjà été détruit. À ce sujet, un intervenant a même tenu à prononcer l'éloge funèbre de Griffintown, citant la démolition de l'ancienne usine Sonoco pour affirmer que le quartier a déjà été détruit⁴¹.

Cependant, pour la majorité des intervenants, il n'est pas trop tard pourvu que la Ville et l'arrondissement fassent preuve de volonté et que les mécanismes de mise en œuvre du PPU soient contraignants et efficaces : « L'enjeu nous apparaît maintenant reposer sur la mise en œuvre de ce projet de PPU. En effet, l'atteinte de plusieurs des objectifs portés par le projet de PPU du Secteur Griffintown, repose sur des outils (notamment en matière de financement) qui sont parfois à créer, d'autres fois à bonifier, et qui plus est, ne relèvent pas nécessairement de la compétence municipale. »⁴²

³⁴ Le fait que le PPU arrive tard dans le processus de redéveloppement du quartier a été mentionné à plusieurs reprises. Les implications seront traitées plus en détail lorsque nous relaterons les opinions des participants sur des aspects plus précis du PPU.

³⁵ « short-term gains were driving a shortsighted development of the sector » - Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.1, p. 3

³⁶ « the urban plan allows promoters and politicians to continue the practice of *projets à la pièce*. » - Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.1, p. 4

³⁷ Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.1, p. 3

³⁸ Devimco, doc. 7.2.6, p. 3

³⁹ Ron Diamond, doc. 5.2, L. 546

⁴⁰ Harvey Lev, doc. 5.2, L. 1582-1586

⁴¹ Daniel Guilbert, doc. 5.4, L. 751

⁴² Bâtir son quartier, doc. 7.2.7, p. 3

2.2 La vision exprimée dans le PPU et ses grandes orientations

L'énoncé de vision sur lequel le PPU repose, de même que les grandes orientations qu'il propose, ont suscité une adhésion généralisée. Pour reprendre les mots d'un intervenant, « Ce projet de PPU « met bien la table » pour le développement et la mise en valeur du secteur Griffintown. »⁴³

Certains ont fait porter leur intervention sur une orientation ou une autre du PPU, comme nous en traiterons plus en détail dans les pages qui suivent, mais tous ont souscrit aux grandes orientations qu'il propose.

Les intervenants ont pris note que le principal outil d'intervention de la Ville exprimé dans le PPU était le domaine public. Ainsi, la volonté de la Ville d'investir pour créer des espaces verts a été saluée par tous et le soin donné à l'aménagement du réseau viaire a été largement apprécié, sous réserve de suggestions comme nous le verrons plus loin.

Certains intervenants ont cependant estimé que le PPU était plus faible concernant l'encadrement du développement immobilier : « Ces orientations sont traduites de façon très fidèle dans le patron du domaine public projeté, ou reconstitué. Elles devraient l'être tout autant à l'égard de l'usage du sol et du bâtiment. »⁴⁴

Sans formellement remettre en cause ces orientations, des critiques ont été émises concernant deux aspects.

2.2.1 Accorder une importance accrue à la mixité des fonctions

Se faisant l'écho de plusieurs intervenants qui craignent que l'état actuel du marché ne transforme Griffintown en un quartier presque monofonctionnel résidentiel, un des intervenants s'interroge « sur la nécessité de préciser la « dominante résidentielle » en complément du milieu de vie mixte évoqué à l'énoncé no. 4. »⁴⁵

Selon lui, « au regard de la dynamique immobilière actuelle dans Griffintown, où 8 000 unités d'habitation sont déjà en chantier ou planifiées, il nous semble superflu d'ajouter cette précision et important d'envoyer un autre signal, alors que le véritable défi de la multifonctionnalité nous semble résider davantage dans la réalisation des autres fonctions que la fonction résidentielle. (...) Il nous semblerait plus opportun de parler de milieu de vie mixte

⁴³ Bâtir son quartier, doc. 7.2.7, p. 3

⁴⁴ Louis Bourque, doc. 5.2.12, p. 22-23

⁴⁵ RESO, doc. 7.1.16, p. 8

offrant les conditions propices à une cohabitation harmonieuse entre les fonctions résidentielles, commerciales, industrielles et culturelles. »⁴⁶

2.2.2 Prioriser l'innovation

La vision exprimée dans le PPU s'appuie sur une dizaine d'énoncés. Sans les remettre formellement en question, plusieurs ont mentionné que cette énumération n'indique pas clairement quelles sont les priorités de la Ville dans le redéveloppement de Griffintown.

Rappelant que le « projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour ce secteur nous présente un projet urbain et non seulement un cadre réglementaire »⁴⁷, un des intervenants estime que « les premiers points à mentionner doivent être ceux qui décrivent la spécificité du projet et non ceux que l'on retrouve dans de nombreux autres PPU, (soient) la localisation du quartier entre le centre-ville et le Canal Lachine et, de manière plus importante encore, la possibilité d'en faire un pôle d'innovation unique à Montréal, en l'intégrant au projet de Quartier de l'innovation. »⁴⁸

La table de concertation du Quartier de l'innovation abonde dans le même sens : « l'innovation devrait être l'élément pivot qui permettra à ce quartier de se distinguer des autres, de retrouver sa vocation historique de pôle d'emplois et d'innovation pour le Grand Montréal. À ce titre, les évocations au projet de PPU, de même que la priorisation des éléments énumérés à la page 16, devraient être bonifiées. »⁴⁹

D'autres intervenants appuient cette évaluation. Un premier mentionne qu'il faudrait, pour marquer le caractère innovant du quartier, « plus de liens avec le temps futur, plus de liens avec le temps passé, moins de liens avec le temps présent »⁵⁰, le patrimoine de Griffintown constituant « des innovations déjà en banque »⁵¹ et le caractère innovant se manifestant notamment dans la « tension créatrice entre le nouveau et l'ancien » dans un quartier mixte où aucune fonction ne domine l'autre.

Cette priorité à l'innovation implique des ajustements au PPU puisque « le Quartier de l'innovation n'est pas confiné aux limites du campus École de technologie supérieure⁵² » et qu'il « ne s'agit pas seulement de mettre l'innovation et la création au cœur de l'aménagement du

⁴⁶ RESO, doc. 7.1.16, p. 8

⁴⁷ Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 1

⁴⁸ Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 3

⁴⁹ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 5

⁵⁰ Bernard Girard, doc. 5.2, L. 1908-1909

⁵¹ Bernard Girard, doc. 5.2, L. 1977

⁵² ÉTS, doc. 7.2.10, p. 4

secteur Griffintown, comme le propose le PPU; il s'agit aussi et surtout de les mettre au cœur de la vie du secteur. »⁵³

Un intervenant a d'ailleurs fait entièrement porter son mémoire sur la notion d'innovation et les conditions lui permettant de se développer pleinement dans Griffintown, proposant notamment des modifications aux usages et à la forme bâtie pour favoriser le maintien et le développement des activités innovantes, qu'elles soient industrielles ou culturelles⁵⁴.

En effet, selon ce qu'exprimait un expert dans son mémoire, « les interventions publiques, ainsi que les nouveaux règlements d'urbanisme qui encadreront les investissements privés, ont pour but d'accélérer le changement et d'intensifier le développement. Cette stratégie n'est pas nécessairement compatible avec la création d'un pôle d'innovation et peut même nuire à son émergence ou à sa durabilité. »⁵⁵

Bref, selon ces intervenants, inverser l'ordre des priorités pour marquer plus clairement la vocation de Griffintown d'être un quartier d'innovation impliquera aussi d'autres changements au projet, notamment dans le cadre réglementaire. Leurs suggestions seront relatées plus loin dans le présent chapitre.

2.3 Le domaine public

La priorité et le soin donnés à l'aménagement du domaine public dans le projet de PPU ont été notés et appréciés par la grande majorité des intervenants. Selon les mots d'un d'entre eux, « l'une des interventions priorisées par la Ville (...) nous apparaît être le traitement du domaine public. C'est, selon notre propre diagnostic, un point essentiel, car c'est ce qui a manqué jusqu'à présent. »⁵⁶

2.3.1 Créer des parcs et des espaces publics

La volonté affirmée par la Ville de créer de nouveaux parcs et espaces publics a été unanimement saluée et plusieurs ont souligné l'effort consenti par la Ville pour leur création, laquelle devrait permettre à Griffintown de combler en bonne partie son manque d'espaces verts et d'espaces publics.

La création de parcs prévue au PPU a été vue par une vingtaine de participants comme essentielle pour que le quartier soit attrayant aux familles. Pour cela, selon plusieurs, « il faudra également s'assurer que certains d'entre eux soient clôturés et accueillent des équipements

⁵³ Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 1

⁵⁴ Louis Bourque, doc. 7.2.12

⁵⁵ Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 3

⁵⁶ Groupe IBI / DAA, doc. 7.1.11, p. 3

sécuritaires dédiés aux familles avec enfants. »⁵⁷ Une intervenante a invité la Ville à s'associer à des experts et des institutions pour mieux cerner les besoins des enfants, offrant d'ailleurs que son service de garde y contribue de son expertise⁵⁸.

Dans cette veine, plusieurs ont fait des suggestions d'équipements et d'activités propices aux enfants et aux adolescents dans les parcs et espaces publics⁵⁹ : modules de jeux, jeux d'eau et piscine extérieure, espace pour le skateboard, patinoire, cours d'équitation en partenariat avec la Fondation du Horse Palace. Certains ont aussi proposé de maximiser l'utilisation du canal pour créer des activités faisant en sorte que les jeunes se l'approprient en tant qu'espace public : cours de canot et de kayak l'été⁶⁰ et aménagement d'une partie du canal en patinoire l'hiver, ce qui en ferait un terrain de jeu fréquenté douze mois par année⁶¹.

Certains ont vu les nouveaux parcs prévus au PPU comme un minimum, à bonifier au fil du développement du quartier. Reconnaisant que le coût très élevé du terrain, dû à l'arrivée tardive de l'exercice de planification, constitue une contrainte, ils apprécient que le PPU laisse entrevoir le possible aménagement de nouveaux espaces⁶². Des intervenants proposaient d'ailleurs d'exiger que les promoteurs contribuent à un fonds de parcs.⁶³

Trois intervenants ont plaidé pour que l'ancien square du marché aux foins soit recréé⁶⁴. Cette initiative, ancrée dans l'histoire du quartier, se réaliserait de part et d'autre du viaduc ferroviaire. Il pourrait être réaménagé pour en augmenter la perméabilité, permettant ainsi d'améliorer les liens entre Griffintown et ses voisins à l'est, la Cité du Multimédia et le Vieux-Montréal. Il impliquerait, par contre, que la rue Dalhousie ne soit pas prolongée au nord de la rue William, contrairement à ce que les cartes incluses au PPU semblent indiquer.

Trois intervenants⁶⁵ ont salué l'intention de recréer l'ancien square Chaboillez, du côté nord de la rue Notre-Dame, ce qui impliquerait un réaménagement des voies d'accès à l'autoroute 720, ouvrirait la porte à un réaménagement plus sécuritaire de la rue et générerait une augmentation du couvert végétal. Ils pressent la Ville d'aller de l'avant avec ce projet, qui n'est évoqué que comme une possibilité dans le PPU et les présentations de la Ville.

⁵⁷ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 7

⁵⁸ Garderie Bonne Aventure, doc. 7.2.12, p. 13

⁵⁹ Garderie Bonne Aventure, doc. 7.2.12 et Annick Désormeaux, doc. 7.2.11, p. 7

⁶⁰ Annick Désormeaux, doc. 7.2.11, p. 7

⁶¹ ADUQ et Harvey Lev

⁶² Projet Montréal et Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest

⁶³ Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest Montréal (APCSOM), doc. 7.1.6, p. 7

Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, doc. 7.1.8, p. 6

⁶⁴ Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, Projet Montréal et Fonderie Darling

⁶⁵ L'ÉTS, Projet Montréal et Vision Montréal

Un autre participant a plaidé en faveur du développement d'un nouvel espace vert le long du canal de Lachine, sur le terrain de Parcs Canada situé à l'ouest de la rue des Seigneurs, permettant de relier Griffintown au secteur du marché Atwater, si on y prévoit une piste cyclable : « Nous proposons que le terrain vague situé en rive gauche du canal immédiatement situé en amont de l'écluse St-Gabriel soit transformé en un parc où l'espace vert est prédominant. »⁶⁶

Ce même intervenant, qui déplore le peu de verdure dans Griffintown, s'inquiète de la décision de remettre en eau les bassins et l'ancien canal de 1825, puisqu'il estime que ces initiatives se font au détriment du couvert végétal. « Parcs Canada a réduit de 5 000 m² la superficie du parc linéaire en transformant une surface verte en bassins. »⁶⁷ Il s'inquiète de plus qu'aucun des terrains aux fins de parcs prévus au PPU n'ait encore été acheté.⁶⁸

Plusieurs ont mentionné que les espaces verts et publics devraient jouir d'un traitement différent selon leur emplacement. Ainsi, les espaces bordant la rue Ottawa pourraient laisser une place plus importante à l'expression culturelle et artistique, à l'art public, de même qu'au patrimoine, voire à des cafés-terrasses en saison, pour davantage marquer le corridor culturel⁶⁹.

Un intervenant s'est inquiété du fait que le PPU multiplie les espaces verts et les espaces publics sans préciser leur vocation ou leur identité, estimant que le projet devrait être raffiné sur ce plan et que « Le PPU doit réaffirmer les éléments existants pour donner du sens aux nouveaux espaces publics : le parc du Faubourg Sainte-Anne, les bassins Peel, le front de canal de Lachine, ou encore l'intersection triangulaire des rues William et Ottawa, la New City Gas et l'îlot qui lui fait face, sont les points d'ancrage pour tout le dessin du domaine public et du réseau d'espaces publics. »⁷⁰

D'ailleurs, il s'est interrogé : « Quel sera l'espace public emblématique de Griffintown ? »⁷¹ et il propose « d'ouvrir une réflexion sur la présence de la piste cyclable fortement achalandée sur l'emprise du bassin, entre son aménagement pavé et le talus du CN : déplacer cette voie sur la rue Smith et utiliser le talus comme un gradin faisant face à Farine Five Roses créerait un espace public d'un très grand intérêt, peut-être même le plus emblématique du quartier, et ce, avec peu de moyens ». Le même intervenant invitait la Ville à poursuivre ses réflexions fines sur

⁶⁶ Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest, doc. 7.1.6, p. 5

⁶⁷ Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest, doc. 7.1.6, p. 6

⁶⁸ Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest, doc. 7.1.6, p. 7

⁶⁹ Projet Montréal et Vision Montréal

⁷⁰ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 5

⁷¹ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 5

l'aménagement de l'espace public pour qu'il soit plus « en relation étroite avec le développement immobilier qui le borde. »⁷²

2.3.2 Les Bassins Peel et le canal de Lachine

Deux participants⁷³ ont fortement insisté sur la nécessité de se pencher rapidement sur le sort réservé aux bassins Peel. Ils ont tous deux fait valoir que ce site est probablement le plus emblématique du quartier et que son manque d'aménagement actuel devrait être corrigé.

L'un d'eux a fait valoir que des installations temporaires sur le site même des bassins pourraient permettre d'animer le site à peu de frais⁷⁴. L'autre s'inquiète que le prolongement de rues sur le site faisant face aux bassins, tel qu'indiqué au PPU, ne vienne compliquer inutilement son redéveloppement, alors même que les hauteurs permises sur ces terrains sont de 80 mètres et que le zonage inclut une possible occupation à des fins récréotouristiques, ce qui indique un fort potentiel de développement et de mise en valeur⁷⁵.

Pour ce qui est du canal de Lachine, tous reconnaissent son rôle structurant pour le quartier. Plusieurs intervenants ont noté avec satisfaction la volonté de la Ville d'améliorer les liens entre Griffintown et le canal qui l'a fait naître. En revanche, plusieurs ont estimé que les mesures proposées dans le PPU pour atteindre cet objectif n'allaient pas assez loin et que « les connexions entre le quartier et le Canal doivent être plus nombreuses et invitantes. »⁷⁶

Pour ce qui est des aménagements du canal lui-même et du parc linéaire qui le borde, plus d'un ont noté qu'il n'en était pas question dans le PPU⁷⁷. « Le canal et le bassin semblent en retrait de la logique d'ensemble. (et) lorsqu'il est question d'aménagements sur l'emprise du canal (qui appartient à Parcs Canada) personne ne semble en mesure de nous présenter une vision claire de développement », ajoutant : « l'existence d'une frontière juridique et décisionnelle entre le territoire de Griffintown et du canal n'est-elle pas un frein à la création d'une vision de cohérence d'ensemble ? »⁷⁸ Aussi, un intervenant concluait : « The city must insist that Parks Canada take an active role in the neighbourhood. »⁷⁹

⁷² ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 5

⁷³ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 5 et M. Roland Hakim

⁷⁴ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 5

⁷⁵ Monsieur Roland Hakim, doc. 5.4, p. 35-37

⁷⁶ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 8

⁷⁷ ADUQ, Harvey Lev et Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest

⁷⁸ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 7

⁷⁹ Harvey Lev, doc. 7.1.13, p. 3

2.3.3 Les jardins de rue

La stratégie des jardins de rue, par laquelle la Ville compte favoriser l'aménagement d'espaces verts accessibles au public sur les terrains privés lors du développement, a suscité de très nombreux commentaires.

La plupart des intervenants ont salué cette initiative qui, selon eux, augmente le verdissement, limite les îlots de chaleur, permet l'ensoleillement des rues étroites et permet au quartier de respirer, notamment là où des grandes hauteurs sont autorisées, et ce, dans un contexte où le coût des terrains limite la capacité de la Ville d'aménager elle-même de tels petits espaces verts répartis sur le territoire.

Un autre intervenant, reconnaissant que le coût du terrain rend difficile l'aménagement de jardins communautaires dans Griffintown, estime que ces jardins de rue « revêtent un grand potentiel pour l'agriculture urbaine. (...) pourquoi ne pourraient-ils pas être envisagés comme des minivergers, des jardinets, ou encore, des aménagements comestibles ? »⁸⁰

Sans s'y opposer, des intervenants ont cependant demandé que l'aménagement de ces jardins de rue se fasse avec beaucoup de prudence. Un participant veut éviter qu'ils ne deviennent « des espaces verts clôturés, des tampons qui atténuent l'effervescence de ces rues habitées »⁸¹, autant de dents creuses qui pourraient diminuer l'animation des rues.

Notons que quelques intervenants, tout en reconnaissant que la création de ces jardins de rue peut sembler séduisante, se sont prononcés contre l'obligation faite aux promoteurs d'en aménager⁸². D'une part, ils estiment que la création d'espaces verts accessibles au public est une responsabilité collective, et donc municipale, qui ne devrait pas être à la charge des seuls futurs acheteurs et locataires. D'autre part, lorsqu'il s'agit d'un projet comportant une composante commerciale, ils font valoir que l'emprise réduite au niveau du sol ne peut pas être récupérée aux étages et que l'interruption de la trame commerciale pourrait la rendre moins intéressante.

Finalement, une intervenante rappelle que la création de tels jardins de rue viendra diminuer la densité du quartier, ce qui est contraire à l'un des objectifs du PPU. Elle estime donc que la Ville, si elle va de l'avant avec cette stratégie, devrait compenser cette perte par des hauteurs et des densités accrues⁸³.

⁸⁰ Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.5, p. 3

⁸¹ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 2

⁸² Devimco et le groupe IBI - DAA

⁸³ Maryse Bissonnette, doc. 7.2.4, p. 1

2.3.4 Interventions sur le réseau viaire : commentaires généraux

Le très grand soin apporté dans le PPU au réaménagement du réseau viaire a été abondamment souligné par les participants et la volonté de transformer ces axes en lieux de vie plutôt qu'en simples lieux de circulation et de transit a été largement appréciée, tout comme la priorité donnée aux transports doux dans les aménagements.

Quant au choix des rues hiérarchisées en rues principales, rues habitées et rues de desserte, personne ne l'a remis en cause.

2.3.5 Les rues principales

Plusieurs intervenants ont mentionné que le PPU faisait peu de cas de l'aménagement des rues principales. L'un d'entre eux s'interroge : « Quelle est la vision d'aménagement pour les rues principales ? Seront-elles de simples espaces de transit (piétons et automobiles) ? (...) Les rues principales seront les premières vitrines du quartier et elles doivent être mises en projet au même titre que les rues locales. »⁸⁴

Craignant qu'elles « ne deviennent un environnement urbain austère, congestionné, ombragé et venteux, déconnectées du reste de la vision pour Griffintown », il soumet que « la stratégie du jardin de rue bénéficierait à être transposée aux artères principales. La densité plus élevée entourant ces rues et l'emprise piétonne limitée justifieraient la nécessité de ces élargissements et aérations ponctuels. »⁸⁵

Plusieurs ont mentionné l'importance d'augmenter la sécurité des piétons et des cyclistes sur les rues principales. Ainsi, un intervenant rappelle « que la majorité des accidents de la route impliquant des piétons ont lieu le long des artères (55 %) et à une intersection (63 %) »⁸⁶ et un autre plaide pour que la Ville considère l'aménagement des artères sur le modèle des Complete Streets, qui prévoit le partage sécuritaire de la voie publique par des aménagements distincts et sécuritaires pour les piétons, les cyclistes et les automobilistes⁸⁷.

L'ÉTS et Quartier de l'innovation ont déploré « que le projet de PPU ne consacre pas plus d'importance à la rue Peel. »⁸⁸ L'ÉTS rappelle que la rue « Peel est un axe structurant, une entrée de ville dotée d'une emprise large et située au pied du centre-ville » et Quartier de l'innovation ajoute que « l'accès direct à deux attributs forts de Montréal, soit le Mont-Royal et le canal de Lachine mériterait d'être mis en valeur pour que cette relation Montagne / Fleuve

⁸⁴ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 6

⁸⁵ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 7

⁸⁶ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 2

⁸⁷ Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, doc. 7.1.8, p. 5

⁸⁸ École de technologie supérieure, doc. 7.2.10, p. 5

serve de porte d'entrée dans le quartier » et que la rue Peel « est aussi le lien entre McGill et l'ÉTS », lien synergique qu'il faudrait encourager « par des aménagements en conséquence. »

Ainsi, l'ÉTS estime qu'il y aurait lieu de rehausser les hauteurs sur la rue Peel⁸⁹ (notamment en permettant à nouveau une surhauteur à son campus principal) et Quartier de l'innovation ajoute que cette « entrée de ville mérite également une signature visuelle distinctive »⁹⁰.

Toujours concernant la rue Peel, une participante estime que son statut de porte d'entrée du quartier requiert qu'elle reflète l'identité du quartier, notamment par le maintien des vieux bâtiments industriels et de leurs façades sur rue : « While entering into the main artery leading towards the city, via Peel Street/corner Wellington, the greeting facade would be modern towers. It would be more plausible if the total facade is kept and the newer construction added on top. Or, keep the old building by refurbishing the structure. »⁹¹

Au chapitre de la circulation sur la voie artérielle, certains s'inquiètent que la transformation de certaines rues du quartier en rues habitées, la densification du secteur⁹², le développement de l'activité commerciale⁹³ et les travaux routiers importants⁹⁴, en particulier sur Ville-Marie et Bonaventure, ne causent des problèmes de circulation sur les rues principales. Ils plaident pour que le plan de circulation tienne compte de ces facteurs et propose des mesures de mitigation.

Notons que « le réaménagement annoncé de l'intersection Peel et Notre-Dame est accueilli avec enthousiasme »⁹⁵ par l'ÉTS, qui « encourage l'arrondissement à considérer (...) des réaménagements similaires (...) aux autres intersections le long de la rue Peel (pour) réduire le temps de traverse des piétons et ralentir la vitesse des automobilistes »⁹⁶. Cette demande à l'effet de ralentir la circulation sur la voie artérielle et de sécuriser les intersections a été reprise par d'autres intervenants⁹⁷.

Finalement, compte tenu de l'importance de ces intersections, l'ADUQ estime qu'un « dessin de l'intersection des rues Peel et Wellington, lieu particulièrement sensible, devrait être fourni par le PPU, de même que l'intersection de la rue Wellington et de la rue de la Montagne. »⁹⁸

⁸⁹ Allant jusqu'à 80 mètres, soit plus près des hauteurs permises le long de la rue Peel au nord de Notre-Dame dans l'arrondissement de Ville-Marie

⁹⁰ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 8

⁹¹ Araxy Kherlopian, doc. 7.2.14, p. 1

⁹² Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 7

⁹³ RESO, doc. 7.1.16, p. 16; Araxy Kherlopian, doc. 7.2.14, p. 1

⁹⁴ Vision Montréal, doc. 7.1.17, p. 6

⁹⁵ École de technologie supérieure, doc. 7.2.10, p. 5

⁹⁶ École de technologie supérieure, doc. 7.2.10, p. 6

⁹⁷ Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal; RESO et CSSS Sud-Ouest-Verdun

⁹⁸ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 6

2.3.6 Les rues habitées

Le concept de rues habitées mis de l'avant dans le PPU a suscité de nombreux commentaires des participants. Dans l'ensemble, il a été très bien reçu. Certains ont apprécié le fait qu'il « participe à l'animation du quartier et à l'apaisement de la circulation automobile, sur certains tronçons ciblés »⁹⁹. D'autres ont apprécié leur couvert végétal et leur gestion des eaux pluviales¹⁰⁰. Pour d'autres, « Le concept de rues habitées et le type d'aménagement qui y est proposé dans le PPU semblent favorables à la marche et aux autres modes de déplacements actifs, dont le vélo. »¹⁰¹

Pour un intervenant, « la Ville et l'arrondissement ont eu l'audace d'innover dans l'objectif de créer un milieu de vie à échelle humaine, grâce à des concepts novateurs comme les jardins sur rues et les rues habitées, tout en misant sur les transports actifs et collectifs. »¹⁰²

Même si chacun reconnaît la valeur d'accorder une place prépondérante aux transports actifs sur l'automobile par l'entremise des rues habitées, plusieurs s'interrogent sur les possibilités de succès de cette initiative tant que la desserte de transport en commun n'a pas été sensiblement améliorée, puisque transports actifs et transports collectifs sont des compagnons inséparables.

Pour plusieurs, la planification et le soin donné à l'aménagement de ces rues habitées nécessiteront beaucoup d'attention. Par exemple, un intervenant craint que l'aménagement des rues habitées n'entraîne un déplacement de la circulation automobile vers les rues de desserte comme la rue Basin et ne les transforme en autant de rues de transit¹⁰³. D'autres appréhendent un déplacement de la circulation sur les rues principales qui, s'ajoutant à la forte circulation déjà existante, pourrait les congestionner¹⁰⁴. Un participant estime ainsi que le concept de rues habitées « ne doit pas être utilisé à l'excès »¹⁰⁵.

D'autres, reconnaissant que l'aménagement des rues habitées entraînera une diminution du nombre de cases de stationnement, s'inquiètent de l'impact sur la viabilité des commerces¹⁰⁶. Un autre estime que le concept est intéressant, mais seulement « dans la mesure où il ne devance pas la mise à niveau des infrastructures souterraines qui sont en mauvais état. »¹⁰⁷

⁹⁹ Groupe IBI / DAA, doc. 7.1.11, p. 3

¹⁰⁰ Éco Quartier du Sud-Ouest

¹⁰¹ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 2

¹⁰² Vision Montréal, doc. 7.1.17, p. 8

¹⁰³ Daniel Robert, doc. 5.1, L. 1393-1397

¹⁰⁴ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 8

¹⁰⁵ Groupe IBI / DAA, doc. 7.1.11, p. 3

¹⁰⁶ Maryse Bissonnette, doc 7.2.4, p. 1; RESO, doc. 7.1.16, p. 16

¹⁰⁷ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 8

D'autres s'inquiètent de l'impact d'un aménagement de type rue habitée sur la cohabitation des voies cyclables des rues Ottawa et William avec les piétons, les automobiles et possiblement un éventuel réseau de transport en commun, sans compter les calèches¹⁰⁸.

Un participant¹⁰⁹ enjoint la Ville, dans l'aménagement des rues habitées, d'éviter les pavés alvéolés qui sont presque impraticables pour les personnes en fauteuil roulant et même pour les poussettes.

Un intervenant rappelle que « la rue si elle se veut « habitée » doit comporter des rez-de-chaussée « habités », notamment par des services de proximité, des services publics, des ateliers d'artisans, artistes ou autres créateurs locaux, reflétant ainsi la vie actuelle de Griffintown. »¹¹⁰

Pour certains, même si plusieurs rues du quartier entrent dans la catégorie des rues habitées, elles sont différentes tant par leur gabarit que leurs fonctions et elles devraient jouir d'un traitement différencié.¹¹¹

Par exemple, pour un intervenant, la rue Ottawa, dont la transformation en rue habitée « permettra certainement d'ajouter une plus-value et un caractère plus distinctif, voire plus intime, au concept de corridor culturel » devrait jouir d'un traitement distinctif. C'est ainsi qu'une « énergie nouvelle pourra, du même coup, être insufflée au concept de « corridor culturel de la rue Ottawa », formant avec la rue William « le cœur de la vie civique, communautaire et culturelle » de Griffintown tel qu'identifié au projet de PPU. »¹¹²

Certains estiment que la Ville devrait revoir ses priorités dans l'aménagement des rues habitées. Par exemple, alors que le PPU propose d'aménager sa première rue habitée sur la rue Montfort, certains souhaiteraient plutôt une intervention beaucoup plus marquante.

Ainsi, « le RESO recommande de prioriser l'aménagement des rues Ottawa et Murray afin de créer une première « ossature » pour le réseau de « rues habitées » proposé. » Cet aménagement prioritaire des rues Ottawa et Murray se ferait « en parallèle des axes de déplacement à grand débit que sont les rues de la Montagne, Peel, Wellington et Notre-Dame. »¹¹³ Parlant de la rue Murray, l'ÉTS souhaiterait qu'elle soit entièrement piétonnisée dans le tronçon qui traverse son campus, soit entre les rues Notre-Dame et William.¹¹⁴

¹⁰⁸ Projet Montréal et l'Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest

¹⁰⁹ Martin Juneau, doc. 5.4, L. 94-98

¹¹⁰ ADUQ – Association du design urbain du Québec, doc. 7.1.9, p. 4

¹¹¹ ADUQ, doc. 7.1.9, p. 6

¹¹² RESO, doc. 7.1.16, p. 14-15

¹¹³ RESO, doc. 7.1.16, p. 15

¹¹⁴ École de technologie supérieure, doc. 7.2.10, p. 5

2.4 Transport, circulation et stationnement

2.4.1 Plan de transport

L'urgence de développer le plan de transport a été soulignée par plusieurs. En fait, selon certains, cet exercice doit être complété avant même que la Ville et l'arrondissement ne commencent les travaux sur le réseau viaire puisqu'en découlera une partie de l'aménagement des rues et de la planification du stationnement.

Au chapitre des orientations générales en matière de transport, la priorité aux transports actifs et collectifs a généralement été très bien reçue, mais, selon plusieurs, il faut éviter de trop restreindre la place de l'automobile, qui a encore quelques bonnes années devant elle, surtout dans un contexte où le réseau de transport en commun est déficient.

2.4.2 Transport en commun

Le peu d'avancement de la planification du réseau de transport en commun a été largement déploré, tout comme l'absence de la STM lors de la consultation.

En effet, selon un intervenant, il est impossible de penser l'aménagement du quartier sans avoir au préalable conçu le réseau de transport en commun puisque « le transport en commun doit constituer l'armature du développement du Grand Griffintown. »¹¹⁵

Selon plusieurs, les habitudes de déplacement des futurs résidents dépendront de la rapidité avec laquelle le réseau de transport en commun sera déployé puisqu'une « bonne desserte en transport collectif joue un rôle clef dans le choix des ménages de privilégier des modes de déplacement alternatifs à l'auto solo. »¹¹⁶

Plusieurs participants ont d'ailleurs insisté sur la nécessité de développer le réseau avant même de débiter l'aménagement des rues, particulièrement les rues habitées, et de diminuer la place de l'automobile et du stationnement sur rue, sans compter qu'il faudra « définir comment les bandes cyclables prévues pour les rues Ottawa et William pourront cohabiter avec les lignes d'autobus qu'on entend y faire passer. »¹¹⁷

¹¹⁵ Projet Montréal, doc. 7.1.12, p. 4

¹¹⁶ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 8

¹¹⁷ Projet Montréal, doc. 7.1.12, p. 4

Autrement, selon un intervenant, dans un quartier comme Griffintown « où le cadre bâti reste en grande partie à façonner, et où, surtout, le réseau de transport en commun est quasi inexistant, autant dire qu'on peut s'attendre à un véritable cauchemar. »¹¹⁸

Or, comme le souligne un autre intervenant, « pour encourager le transport en commun, il faudrait pour cela qu'une offre intéressante existe. »¹¹⁹ Ce qui amène un autre participant à conclure que « sans réel investissement dans le transport en commun concomitant avec le PPU, les objectifs souhaités de rues habitées resteront un vœu pieux. »¹²⁰

En matière de transport en commun, les participants ont formulé plusieurs suggestions.

En ce qui concerne l'accès au métro, un participant relève « les distances à pied inconcevables pour le commun des mortels pour rejoindre une station de métro (pour lesquelles) le nouveau PPU n'apporte aucune solution concrète. »¹²¹

Un autre participant considère d'ailleurs que l'accès aux stations de métro doit être la première urgence : « des liens entre cette zone et les stations de métro et gares intermodales devraient être mis en place sans attendre pour que la population du quartier puisse d'emblée acquérir l'habitude d'utiliser le transport collectif pour leurs déplacements. (...) Des efforts doivent également être faits pour rendre les accès aux stations de métro Bonaventure et Lucien-L'Allier plus sécuritaires, notamment le soir. »¹²²

Il a, de plus, proposé « des circuits d'autobus interquartiers » pour « établir plus clairement des liens entre Griffintown et la Petite-Bourgogne. »¹²³

Un autre estime qu'il faudrait augmenter très rapidement la fréquence des circuits existants et « régulariser la fréquence des autobus traversant le pont des Seigneurs et le pont Wellington. Pour ce faire, il faudra instaurer une voie réservée sur le pont Wellington ainsi qu'une voie réservée ou préférentielle aux abords du pont des Seigneurs. »¹²⁴

Quelques participants ont plaidé pour « revenir (à) l'idée d'aménager un tramway qui desservirait Griffintown, le Vieux-Montréal et le centre-ville »¹²⁵ qu'un d'entre eux entrevoit « sur Peel, en déplacement nord-sud, et aussi en déplacement est-ouest (sur) les rues William

¹¹⁸ Groupe IBI / DAA, doc. 7.1.11, p. 3

¹¹⁹ Devimco, doc. 7.2.6, p. 5

¹²⁰ Projet Montréal, doc. 7.1.12, p. 4

¹²¹ Groupe IBI / DAA, doc. 7.1.11, p. 4

¹²² CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 8

¹²³ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 9

¹²⁴ Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest Montréal (APCSOM), doc. 7.1.6, p. 4

¹²⁵ Maryse Bissonnette, doc. 7.2.4, p. 2-3

et Ottawa »¹²⁶, tout en reconnaissant qu'à brève échéance, la solution passera par l'autobus « qu'on aurait les moyens de se payer très prochainement¹²⁷ et que « l'offre de transport en autobus devrait être importante en terme de fréquence et de capacité considérant la densité de population prévue sur le territoire que ce soit pour les résidents ou ceux qui y travailleront. »¹²⁸

Notons en terminant que l'annulation du projet de corridor d'autobus sur la rue Dalhousie a été reçue avec grand soulagement par tous ceux qui se sont exprimés sur le sujet.

2.4.3 Stationnement

Un bon nombre de participants ont émis des inquiétudes relativement à la question du stationnement : « nous sentons que le stationnement est un véritable enjeu, pour ne pas dire un défi difficile à surmonter. Comme nous le savons tous, l'augmentation significative du nombre de résidents et d'usagers dans un quartier génère, outre un accroissement tout aussi important de déplacements en voiture, un besoin inéluctable de places de stationnement. »¹²⁹ disait l'un d'eux.

En effet, la diminution de 40 % du nombre de cases de stationnement sur rue a soulevé plusieurs inquiétudes, notamment quant à la viabilité des commerces.

Selon RESO, il faudrait « faire une évaluation détaillée des générateurs d'achalandage qui sont établis ou qui s'établiront dans les prochaines années dans le quartier et prévoir les espaces de stationnement nécessaires pour desservir leur clientèle, tout en éliminant les possibilités de stationnement de longue durée pour les « squatters » qui se destinent au centre-ville. »¹³⁰ Cette crainte que les problèmes de stationnement ne causent des problèmes aux commerces a été reprise par d'autres intervenants¹³¹.

Certains ont fait valoir que la diminution du stationnement sur rue refile aux promoteurs, et donc ultimement aux futurs résidents et locataires d'espaces commerciaux, l'obligation de trouver des solutions. Rappelant que la Ville exige que les stationnements privés soient en sous-sol, dont le coût est élevé à cause de la composition du sol, un promoteur suggère à l'arrondissement d'autoriser les « valet parking », ce qui permettrait de maximiser l'utilisation de l'espace dédié au stationnement.¹³²

¹²⁶ Projet Montréal, doc. 5.2, L. 1215-1217

¹²⁷ Projet Montréal, doc. 5.2, L. 1225

¹²⁸ Projet Montréal, doc. 7.1.12, p. 4

¹²⁹ Groupe IBI / DAA, doc. 7.1.11, p. 4

¹³⁰ RESO, doc. 7.1.16, p. 16

¹³¹ Devimco, Quartier de l'innovation et Maryse Bissonnette

¹³² Devimco, doc. 7.2.6, p. 3

Le coût de tels espaces de stationnement souterrains a aussi été relevé par le GRT Bâtir son quartier, qui estime qu'il « posera, pour nombre de projets de logements communautaires et sociaux, un sérieux défi de viabilité financière. Nous souhaiterons, dans de tels cas, avoir la possibilité de trouver, de concert avec l'arrondissement, des alternatives acceptables à tous. »¹³³

Une participante, qui s'est présentée comme une potentielle résidente, refuse d'avoir à aller loin ou à payer une fortune pour se stationner. Elle estime qu'il appartient à la Ville de trouver une solution au problème qu'elle aura elle-même causé¹³⁴.

Un participant a formulé une proposition pour atténuer les problèmes de stationnement appréhendés « c'est tout simplement la construction de stationnements souterrains publics. Si la Ville a pour intention de créer des parcs, pourquoi ne pas simplement favoriser la création de ces stationnements publics hors rue, en profitant des zones d'espaces verts et des tréfonds sur le domaine public. »¹³⁵

Le projet de réserver des cases pour les familles, les femmes enceintes, l'autopartage et les voitures électriques a été reçu positivement par plusieurs puisque cette mesure, que certains ont qualifiée d'innovante, pourrait contribuer à faire de Griffintown un quartier accueillant pour les familles et tourné vers le développement durable.

Cependant, un entrepreneur a estimé que ces mesures étaient « aventureuses » parce que difficiles à appliquer en l'absence de vignette et « abusives » compte tenu du faible nombre de véhicules électriques en circulation¹³⁶. Un autre intervenant s'est aussi opposé à la création de cases réservées aux véhicules électriques parce qu'il y voit un encouragement à l'automobile.¹³⁷

2.4.4 Transports actifs et voies cyclables

Malgré les réserves relatées précédemment concernant la circulation et le stationnement, particulièrement vives dans un contexte où le transport en commun n'est pas très développé, le ferme parti-pris en faveur des transports actifs et collectifs dans l'aménagement du domaine public exprimé dans le PPU a été reçu favorablement, parfois même avec enthousiasme.

¹³³ Bâtir son quartier, doc. 7.2.7, p. 8

¹³⁴ Anika Quicquaro, doc. 7.2.8, p. 3

¹³⁵ Groupe IBI / DAA, doc. 7.1.11, p. 4

¹³⁶ Devimco, doc 7.2.6, p. 5

¹³⁷ Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest Montréal (APCSOM), doc. 5.4, L. 1775

De plus, bien que plusieurs participants aient fait valoir la nécessité de mieux assurer la sécurité des piétons, particulièrement aux intersections des rues principales, les mesures proposées par le PPU ont été largement appréciées.

En effet, plusieurs y ont vu un élément favorable au développement durable et au verdissement, à l'animation et la convivialité, au bien-être des enfants et de leurs familles, voire à la santé publique.

Aussi, en ce qui concerne la marche, une seule proposition a été émise au cours de la consultation. Plusieurs intervenants ont en effet proposé de créer un passage piéton et/ou cyclable au-dessus du canal de Lachine pour créer des liens entre « le quartier Pointe-Saint-Charles et le quartier Griffintown (qui) ont à peu près les mêmes caractéristiques historiques. »¹³⁸ Un intervenant voyait ce lien au niveau de la rue du Séminaire¹³⁹, alors qu'un autre proposait plutôt d'utiliser l'ancien pont ferroviaire tournant, repositionné perpendiculairement au canal¹⁴⁰.

En revanche, plusieurs propositions ont été émises concernant le réseau cyclable :

- aménager une piste cyclable vers l'ouest, dans le prolongement de celle de la rue William, jusqu'à la rue Sainte-Cunégonde, en empruntant le terrain de Parcs Canada situé à l'ouest de la rue des Seigneurs, pour relier Griffintown au marché Atwater¹⁴¹;
- aménager des voies cyclables sécuritaires sur les rues Peel, de la Montagne, Guy et Atwater (la rue des Seigneurs étant moins intéressante parce qu'elle ne se rend pas au centre-ville ni au mont Royal)¹⁴²;
- relier ces pistes cyclables au réseau montréalais et s'inspirer des meilleures pratiques en matière de sécurité – notamment celles mises en place à Copenhague – dans leur aménagement.¹⁴³

Finalement, des intervenants insistent sur la nécessité de prévoir des espaces de stationnement sécuritaires pour les vélos¹⁴⁴, un d'entre eux proposant d'exiger des promoteurs qu'ils aménagent « deux stationnements de vélos au minimum par unité de logement »¹⁴⁵, quitte à délaissier la case de stationnement réservée aux véhicules électriques.

¹³⁸ Pierre Séguin, doc. 5.1, L. 1094-1095

¹³⁹ Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest Montréal (APCSOM), doc. 7.1.6, p. 6

¹⁴⁰ RESO, doc. 7.1.16

¹⁴¹ Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest Montréal (APCSOM), doc. 7.1.6

¹⁴² Ibid. Notons que l'idée de mettre en place une piste cyclable sur la rue Peel a aussi été reprise par d'autres intervenants, notamment l'ÉTS, Éco-quartier du Sud-Ouest-Verdun et la DSP - CSSS

¹⁴³ Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, doc. 7.1.8, p. 5

¹⁴⁴ Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, doc. 7.1.8, p. 5

¹⁴⁵ Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest Montréal (APCSOM), doc. 7.1.6

2.5 Cadre bâti, usages et fonctions

2.5.1 État actuel du quartier et de son développement

Le redéveloppement de Griffintown est un projet de très grande envergure. « Il n'est (...) pas courant que l'on puisse remodeler aussi profondément un territoire de 84 hectares pratiquement en plein centre-ville. »¹⁴⁶

C'est « un quartier avec un potentiel considérable pour le développement urbain – notamment par sa localisation, au bord du canal de Lachine et à un jet de pierre du centre des affaires et du Vieux-Montréal – comme en témoignent le bouillonnement de projets immobiliers qui s'y destinent ainsi que l'intérêt énorme suscité par la consultation de l'OCPM. »¹⁴⁷

Tous reconnaissent l'importance de densifier le secteur et d'en intensifier l'occupation. De plus, tous souscrivent aux objectifs du PPU de faire de Griffintown un milieu de vie agréable aux familles et socialement mixte, un quartier diversifié marqué par la mixité des usages et comportant une forte composante créatrice, un cadre de vie agréable et à échelle humaine. En revanche, le développement qui a eu lieu dans Griffintown ces dernières années n'a pas toujours trouvé grâce aux yeux des participants.

Pour ce qui est de l'identité du quartier, certains ont déploré le peu de respect accordé au patrimoine du quartier¹⁴⁸, le fait que les projets dénotaient souvent peu de souci d'intégration, au point où on aurait pu en trouver de semblables n'importe où sur le continent¹⁴⁹. Ils ont également relevé l'absence de volonté de réhabiliter et faire revivre les bâtiments anciens tout en les respectant¹⁵⁰, ou jugé les fortes hauteurs étrangères au quartier¹⁵¹ même si, sur ce plan, certains les ont estimées indispensables pour sa densification.¹⁵² Un participant est allé jusqu'à estimer qu'il « ne s'agit pas de la revitalisation d'un quartier, mais d'un assassinat »¹⁵³ par lequel on détruit la valeur de Griffintown « sa vraie valeur, celle dont elle hérite, et qu'on déclare vouloir mettre en valeur, et non pas une valeur étrangère et artificielle qu'on veut lui imposer. »¹⁵⁴

Pour ce qui est de la mixité sociale, certains ont déploré l'offre d'habitation très centrée sur les jeunes professionnels sans enfants et peu propice à l'éclosion d'un milieu mixte et diversifié,

¹⁴⁶ Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, doc. 7.1.8, p. 1

¹⁴⁷ Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, doc. 7.1.8, p. 1

¹⁴⁸ Daniel Guilbert, la Fondation du Horse Palace et Harvey Lev

¹⁴⁹ Bernard G. Girard et le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown

¹⁵⁰ Daniel Guilbert, Bernard G. Girard et Harvey Lev

¹⁵¹ Daniel Guilbert

¹⁵² Groupe IBI/DAA, Devimco et Maryse Bissonnette

¹⁵³ Daniel Guilbert, doc. 7.1.10, p. 6

¹⁵⁴ Daniel Guilbert, doc. 7.1.10, p. 4

tant quant aux types de ménages, incluant des familles¹⁵⁵, qu'à leur origine socio-économique.¹⁵⁶

Quant à la mixité des usages, plusieurs ont critiqué un développement beaucoup trop centré sur le résidentiel et laissant peu de place aux fonctions de création¹⁵⁷, d'économie sociale¹⁵⁸, de services communautaires¹⁵⁹ ou de production¹⁶⁰. Plusieurs craignent l'éclosion d'un quartier monofonctionnel résidentiel plutôt que d'un quartier d'innovation marqué par la mixité des usages et l'émulation.

L'explosion des prix des terrains découlant d'une forte spéculation a été très largement déplorée au cours de la consultation. Elle a été vue comme un frein important à la réalisation de la vision et des objectifs du PPU, tant pour la mixité sociale que pour la mixité des fonctions, incluant les fonctions de création et de production, l'éclosion d'un quartier familial ou l'établissement des institutions communautaires jugées nécessaires à la création d'un véritable milieu de vie.

2.5.2 Le PPU et l'encadrement général du développement

Plusieurs ont manifesté le désir que la tendance actuelle du développement soit infléchie parce que « le quartier n'est, pour le moment, pas toujours bien servi par la pression du développement »¹⁶¹. Aussi, « la planification du développement immobilier est l'une des grandes attentes envers le projet de PPU »¹⁶², surtout en vue de « réduire la pression au redéveloppement et d'y maintenir des prix fonciers plus abordables »¹⁶³ permettant d'assurer la mixité sociale et fonctionnelle préconisée dans le PPU.

Dans le secteur Peel-Wellington, certains ont insisté sur l'importance « de préserver l'essentiel des principes du PPU secteur Peel-Wellington. (...) Il s'agit principalement de la densité, des hauteurs et surhauteurs permises, ainsi que des usages autorisés »¹⁶⁴, alors que d'autres ont fortement apprécié que le PPU y fasse passer le taux d'implantation maximal de 100 % à

¹⁵⁵ Projet Montréal, la table de concertation du Quartier de l'innovation, le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown et Annick Désormeaux

¹⁵⁶ Bâtir son quartier, la DSP, POPIR comité logement et la Coalition de la Petite-Bourgogne

¹⁵⁷ Fonderie Darling, Ron Diamond,

¹⁵⁸ RESO et Bâtir son quartier

¹⁵⁹ CSDM, DSP, Projet Montréal, table de concertation du Quartier de l'innovation, Harvey Lev

¹⁶⁰ RESO, table de concertation du Quartier de l'innovation, Louis Bourque

¹⁶¹ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 6

¹⁶² Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 6

¹⁶³ Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 5

¹⁶⁴ Devimco, doc. 7.2.6, p. 3

70 %¹⁶⁵ et prévoit des dégagements permettant au quartier de respirer malgré les fortes hauteurs autorisées.¹⁶⁶

L'ÉTS, pour sa part, a demandé un relèvement des hauteurs sur la rue Peel, pour mieux marquer son rôle d'artère structurante et pour permettre l'expansion en hauteur de son campus principal dont la structure a été conçue pour pouvoir recevoir quatre étages supplémentaires.¹⁶⁷

Plusieurs ont noté avec satisfaction qu'à l'extérieur du PPU Peel-Wellington, les hauteurs étaient limitées à 16 mètres (5 étages) au règlement et 25 mètres (8 étages) au Plan d'urbanisme. Ainsi, un des intervenants a déclaré que « le projet de PPU du Secteur Griffintown répond bien à l'un des enjeux majeurs que nous avons identifiés en ce qui a trait au redéveloppement du secteur, à savoir : conserver une « certaine mesure dans l'intensité du redéveloppement » du Secteur Griffintown. »¹⁶⁸ Un participant estime, en effet, que « étant donné la faible largeur des rues, que la hauteur des bâtiments devrait être limitée à 6 étages. »¹⁶⁹

Ceci dit, alors que les limites de hauteur et densité prévues au PPU semblent satisfaire sur le plan formel, un grand nombre d'intervenants ont souligné qu'elles ne permettraient pas de diminuer la pression spéculative en faveur de redéveloppement. Ils y voient une condition à l'atteinte de la vision préconisée par le PPU d'un quartier marqué par la mixité sociale et la mixité des fonctions, de même que la présence d'institutions communautaires.¹⁷⁰

Au niveau des usages, plusieurs participants ont formulé des propositions allant très majoritairement dans le sens de raffiner le règlement, soit pour préciser la localisation de la fonction commerciale, soit en faveur d'un zonage beaucoup plus prescriptif en faveur de la mixité de fonctions.

2.5.3 Protection et mise en valeur du patrimoine

Aux yeux d'un bon nombre d'intervenants, la vraie richesse de Griffintown se situe dans sa profondeur historique¹⁷¹ et ce qui reste de son patrimoine bâti.¹⁷² « Il y a encore beaucoup,

¹⁶⁵ Vision Montréal, doc. 7.1.17, p. 11

¹⁶⁶ Notamment Éco-quartier du Sud-Ouest, DSP de Montréal et CSSS Sud-Ouest-Verdun

¹⁶⁷ École de technologie supérieure, doc. 7.2.10, p. 5

¹⁶⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.2.7, p. 10

¹⁶⁹ Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest Montréal (APCSOM), doc. 7.1.6, p. 3

¹⁷⁰ Le CSSS Sud-Ouest, RESO, POPIR Comité Logement, Table de concertation du Quartier de l'innovation, Raphaël Fischler, entre autres.

¹⁷¹ « Le Griffintown est au 19^e siècle ce que le Vieux-Montréal est au 17^e et 18^e. » Bernard Girard, doc. 5.2, L. 1986-1987

¹⁷² Daniel Guilbert, doc. 7.1.10

beaucoup de vestiges et encore beaucoup d'éléments.¹⁷³ (...) Elles sont là, ces choses-là. Notre première responsabilité innovante est de témoigner avec créativité de ces réalisations passées. »¹⁷⁴

Plusieurs ont relevé la très grande qualité de l'étude patrimoniale préparée par la Direction de la culture et du patrimoine, de même que la connaissance fine du patrimoine qu'on retrouve dans le projet de PPU. « Le PPU contient de nombreux passages qui vont dans le sens d'une sérieuse valorisation de l'histoire et du patrimoine. »¹⁷⁵

Plusieurs éléments du PPU ont été salués : la protection du paddock du Horse Palace, le respect et la mise en valeur de la grille de rue, l'intention d'entreprendre des démarches en vue de citer le complexe industriel de la New City Gas, l'introduction de la notion de « zone sensible » aux abords des bâtiments les plus significatifs, l'évocation d'une stratégie de commémoration.

Cependant, plusieurs ont émis de sérieux doutes quant à la volonté réelle de la Ville et de l'arrondissement de protéger concrètement le patrimoine de Griffintown, faisant valoir que les bâtiments d'intérêt patrimonial sont connus et identifiés depuis plusieurs années, mais que cela n'a pas empêché la démolition de plusieurs d'entre eux, y compris tout récemment la démolition de l'ancienne usine Sonoco et l'autorisation de démolir les anciennes usines de la rue Saint-Martin.¹⁷⁶

Plusieurs ont déploré le peu de souci d'intégration dans le développement récent du quartier. D'une part, les hauteurs à proximité des bâtiments patrimoniaux ont été jugées excessives : « un faubourg, ça veut dire une limitation, peut-être. Peut-être une limitation de hauteur. Un faubourg, ça a combien d'étages, un faubourg ? Ça n'a pas 60 étages. En tout cas, pas ce qui est visible de la rue. » D'autre part, le design a souvent été jugé peu propice à perpétuer et façonner l'atmosphère propre à Griffintown : « Condos that would not look out of place in Brossard, Laval or almost any North American city. »¹⁷⁷ Un autre ajoute : « La politique de la Ville est qu'on protège certains bâtiments patrimoniaux. Oui, mais le quartier est patrimonial. Le quartier est à protéger. »¹⁷⁸

¹⁷³ Bernard Girard, doc. 5.2, L. 1951-1954

¹⁷⁴ Bernard Girard, doc. 5.2, L. 1963-1966

¹⁷⁵ Bernard Girard, doc. 5.2, L. 1940-1941

¹⁷⁶ Daniel Guilbert, doc. 7.1.10, p. 5

¹⁷⁷ Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.1. p. 5

¹⁷⁸ Bernard Girard, doc. 5.2, L. 2116-2117

Plusieurs commentaires et propositions ont été émis en vue de bonifier le PPU au chapitre de la protection du patrimoine :

- qu'un effort beaucoup plus marqué d'intégration architecturale soit intégré au PPU : « est-ce que vous voyez un lien entre les bâtiments récents et le code génétique et le code ADN du Griffintown ? »¹⁷⁹;
- que la Ville aille de l'avant avec son projet de citer les bâtiments de la New City Gas;
- que la Ville révise le règlement pour protéger plusieurs bâtiments industriels et les soustraire à la pression du développement pour qu'ils puissent loger des activités créatives et productives plus propices à leur préservation;
- que la Ville prélève une taxe aux promoteurs pour soutenir la préservation de bâtiments anciens et des activités de nature culturelle et patrimoniale, comme la Fondation du Horse Palace.

2.5.4 Quartier d'innovation et mixité des usages

Sur ce plan comme sur d'autres, les principes sur lesquels repose le projet de PPU ont été bien reçus. L'intention de faire de Griffintown un quartier mixte laissant la part belle à la culture, aux activités de production et à l'innovation, a été très largement saluée par des intervenants provenant de tous les horizons.

De plus, le caractère innovant des interventions sur le domaine public a été noté, plusieurs voyant dans l'aménagement des rues habitées et dans la multiplication des espaces verts et des espaces publics un contexte propice à l'échange et à l'émulation, contexte favorisant l'innovation.

Pour ce qui est de la forme bâtie, plusieurs ont estimé que les bâtiments récents étaient un peu banals. « Les réalisations récentes sont assises entre deux chaises. (...) Est-ce qu'on se distingue ? Est-ce que nos bâtiments récents ont un caractère 21^e siècle plus qu'ailleurs ? (...) Ce n'est pas avec ça qu'on va remettre Griffintown sur la carte. (...) On y va et puis on apporte une signature qui est la signature Griffintown. »¹⁸⁰

Aux yeux de plusieurs, c'est au niveau des usages qu'il faut se concentrer pour faire de Griffintown un pôle d'innovation. « La définition du Quartier de l'innovation touche non seulement son territoire, mais aussi le « contenu » du quartier »¹⁸¹. Les innovations « vont de l'innovation scientifique à l'innovation artistique et sociale, en passant par l'innovation dans les programmes pédagogiques, dans les modes de consultation publique et de gouvernance locale.

¹⁷⁹ Bernard Girard, doc. 5.2, L. 2037-2038

¹⁸⁰ Bernard Girard, doc. 5.2, L. 2045 et 1910; Harvey Lev et le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown abondent dans le même sens

¹⁸¹ Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 2

Pour soutenir ces différentes formes d'innovation, la mise en valeur de Griffintown ne peut être vue comme un grand chantier de construction ou de reconstruction, comme c'est le cas dans le PPU. Elle doit plutôt être vue comme un processus fédérateur qui réunit un grand nombre d'intervenants de tous horizons et qui s'étale sur de nombreuses années. »¹⁸²

Aux yeux d'un participant, un quartier d'innovation devrait « donner lieu à un mariage fécond du milieu de vie et de l'industrie »¹⁸³ et son développement pourrait inclure : des discussions avec des institutions pour ajouter des annexes d'une école de design (universitaire) et de métiers d'art (collégial), des lieux servant de vitrine à la production industrielle, une maison de l'innovation dans l'ancien planétarium Dow, un mélange d'industrie visuellement accessible, de commerce en lien avec la production, d'atelier-commerce pour artisan, de lieux d'exposition, d'aménagements publics permettant de les mettre en valeur, de logements ateliers, de grappes industrielles, tout cela en lien avec la création culturelle (émulation) et les institutions d'économie sociale (emploi).¹⁸⁴

À cause des tendances et des pressions du marché, plusieurs craignent que le quartier ne devienne essentiellement monofonctionnel tourné vers le résidentiel : « la tendance actuelle est préoccupante; seul le marché résidentiel explose alors que les autres usages (culturel, industriel, bureaux) ne peuvent soutenir leur expansion devant des valeurs foncières aussi fortes. »¹⁸⁵ Quelques intervenants estiment même qu'une bonne partie des industries et des créateurs ont déjà quitté le quartier du fait de ces pressions.¹⁸⁶ À ce niveau, le projet de PPU a été jugé plutôt faible. Un intervenant s'est d'ailleurs dit « inquiet de voir l'absence de l'espace industriel (empreinte ou plancher) au bilan quantitatif résultant de l'application du PPU »¹⁸⁷.

Une promotrice, réputée pour ses projets mixtes dans des quartiers anciens, est venue confirmer que, dans l'état actuel du marché, il lui serait impossible d'en réaliser dans Griffintown, à moins que les hauteurs prévues au Plan d'urbanisme ne soient rehaussées pour permettre de les financer. Elle devrait alors se rabattre sur des projets résidentiels.¹⁸⁸

La crainte est d'autant plus forte que cette tendance dans Griffintown s'ajoute, selon un intervenant, à une tendance généralisée dans la région de Montréal à voir les zones d'emploi se créer à l'extérieur de l'île¹⁸⁹, un intervenant se demandant même si on ne verra pas la circulation s'inverser sur les ponts, avec des Montréalais qui devront quitter l'île pour aller

¹⁸² Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 6

¹⁸³ Louis Bourque, doc. 7.2.12, p. 25

¹⁸⁴ Louis Bourque, doc. 7.2.12, p. 25-28

¹⁸⁵ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 6

¹⁸⁶ Harvey Lev, Ron Diamond et Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown

¹⁸⁷ Louis Bourque, doc. 7.2.12, p. 25

¹⁸⁸ Nathalie Volland, doc. 5.2

¹⁸⁹ RESO

travailler.¹⁹⁰ Pourtant, plusieurs ont fait remarquer qu'il y a une réelle demande en faveur d'espaces dans des quartiers centraux jouissant d'espaces tels que ceux que Griffintown offre actuellement, pour des petites entreprises, des bureaux, des lieux de création.¹⁹¹

Plusieurs estiment que le zonage mixte, généralisé dans le projet de PPU, ne permet pas l'atteinte d'un quartier mixte puisque « si ces usages des familles « Commerce » et « Industrie » sont « autorisés » plutôt qu'« obligatoires », (...) les futurs projets de développement immobilier feront la large part aux usages résidentiels, ne laissant qu'une mince part aux usages commerciaux et industriels. »¹⁹²

Aussi, aux yeux de plusieurs, il « semble évident qu'un effort plus substantiel devrait être réalisé par le PPU au niveau de l'affectation du sol (les usages autorisés) pour susciter le maintien, l'émergence et le renforcement d'espaces utilisés à des fins économiques et de lieux de travail (fonctions commerciales, de bureaux et industrielles) dans ce quartier dont l'histoire est intimement liée au développement économique de Montréal. »¹⁹³

Parmi les propositions concernant les usages autorisés, deux avenues se dessinent :

- la mise en place d'un zonage exclusif réservant des espaces aux fonctions communautaires, productives (zones d'emploi) et créatives (ateliers d'artistes ou logements-ateliers).¹⁹⁴ Il pourrait s'agir d'un zonage innovateur prévoyant des usages mixtes industrie-commerce, création culturelle-commerce, ou création culturelle résidence;
- un zonage moins traditionnel où tous les usages demeureraient autorisés, mais où ils seraient assortis d'objectifs de performance permettant de juger les projets en fonction de la part qu'ils laissent aux activités de production ou de création;¹⁹⁵ un intervenant proposant alors des cibles chiffrées de mixité, un peu comme on le fait pour le logement social. Il suggérerait, à titre indicatif, 25 % de l'espace dédié aux emplois.¹⁹⁶

Aux yeux de plusieurs, cependant, ces mesures ne suffiront pas. Il faut ralentir le développement et faire diminuer sensiblement la pression immobilière. Concernant le rythme du développement, un participant estime que « le projet de PPU doit être revu pour que les changements proposés ne soient pas de l'ordre de la transformation rapide mais de l'ordre de l'évolution, (...) afin que les atouts existants en matière de populations et d'activités créatives

¹⁹⁰ Harvey Lev

¹⁹¹ RESO, Daniel Guilbert et Nathalie Volland

¹⁹² Bâtir son quartier, doc. 7.2.7, p. 9

¹⁹³ RESO, doc. 7.1.16, p. 8

¹⁹⁴ RESO, Bâtir son quartier et Quartier de l'innovation

¹⁹⁵ RESO, Quartier de l'innovation, Raphael Fischler et Louis Bourque

¹⁹⁶ RESO

soient préservés. (...) En ouvrant toutes grandes les portes du développement immobilier, la Ville risque de créer un milieu urbain où les besoins des acteurs de l'innovation seront mal reconnus et mal servis. »¹⁹⁷

Aussi, en plus des restrictions sur les usages, plusieurs proposent de réduire les hauteurs et densités dans les secteurs qui ne sont pas encore frappés par des projets de développement.

Certains proposent de réduire les hauteurs maximales prévues au règlement à 3 étages¹⁹⁸, pour que les négociations avec les promoteurs aboutissent à 4 ou 5 étages; d'autres, estimant qu'avec la pratique des PPCMOI qui est largement répandue, il y aurait lieu de réduire aussi les hauteurs au Plan puisque « les propriétaires fonciers et les promoteurs immobiliers utiliseront les normes du Plan d'urbanisme pour définir leurs objectifs financiers et soumettront donc des demandes de développement dérogatoires. »¹⁹⁹ Tout cela en vue de réduire la pression et le prix du terrain, de calmer l'emballement, créant un contexte plus favorable à l'éclosion d'un quartier véritablement diversifié.

Finalement, un entrepreneur estime que la multiplication des contraintes administratives et réglementaires complique la vie des entrepreneurs et que l'arrondissement devrait embaucher un facilitateur qui aiderait les gens d'affaires à se retrouver dans ce dédale administratif.²⁰⁰

2.5.5 La culture et la création

La présence de créateurs dans Griffintown est vue par tous comme une plus-value pour le quartier. Le fait que le projet de PPU en reconnaisse la valeur et concrétise le projet de corridor culturel a été très largement salué.²⁰¹ Le fait que l'art public soit émis dans le PPU, même s'il est peu détaillé, a été apprécié.

Sur l'importance des créateurs, une participante a d'ailleurs évoqué un projet à la fois culturel et technologique dans l'édifice Rodier, en partenariat avec l'ÉTS, faisant valoir la contribution des créateurs au projet de Quartier de l'innovation.²⁰²

Quelques intervenants ont souligné l'importance de favoriser l'implantation de lieux d'expression culturelle. L'un d'entre eux propose de faire du bâtiment-viaduc du CN une vitrine

¹⁹⁷ Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 3 et 6

¹⁹⁸ DSP- CSSS

¹⁹⁹ Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 5 et Quartier de l'innovation

²⁰⁰ Harvey Lev

²⁰¹ Fonderie Darling, RESO, Bâtir son quartier, Table de concertation du Quartier de l'innovation, Éco-Quartier, Louis Bourque. Quelques-unes de leurs suggestions permettant d'animer ce corridor culturel sont relatées plus tôt dans le présent chapitre, dans la section traitant des rues animées

²⁰² Fonderie Darling

culturelle, inspirée du viaduc des arts à Paris.²⁰³ Un autre émet l'idée de favoriser l'expression culturelle dans le quartier, notamment l'expression des idées, par une stratégie d'affichage dans Griffintown, y compris sur le domaine privé.²⁰⁴

Ceci dit, les pressions du marché dont il a été question plus tôt s'exercent aussi sur les créateurs et la nécessité de diminuer cette pression a été abondamment abordée, tout comme celle de ralentir la transformation du quartier.

Un intervenant rappelle que les artistes sont attirés par « la présence de grands locaux à prix abordables ». Aussi, le PPU devrait viser à identifier des « lieux où artistes et acteurs culturels sont déjà bien implantés puis déployer les efforts nécessaires au maintien de ces espaces »²⁰⁵. De plus, « en évitant de démolir trop d'immeubles industriels, en permettant leur transformation en lieux polyvalents (culture, industrie légère, atelier-résidence, etc.), il sera alors possible d'encourager la rétention et l'attraction de créateurs et autres producteurs culturels. La possibilité d'avoir accès à un local polyvalent en contrepartie d'un faible loyer est essentielle pour la viabilité de cette fonction. »²⁰⁶

L'exemple récent de l'ouest du Plateau-Mont-Royal, où l'adoption d'un règlement temporaire protégeant les ateliers d'artistes a mené à une négociation et un accord entre les créateurs et le propriétaire immobilier, a été cité comme une avenue intéressante.²⁰⁷

2.5.6 Mixité de population et logement communautaire

Il est largement entendu qu'avec le coût des nouveaux condominiums et le faible nombre de vieux logements dans Griffintown, la mixité sociale dans le quartier proviendra presque exclusivement des logements sociaux et communautaires, rendus possibles par l'application de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. À cet effet, l'application de la Stratégie d'inclusion par l'arrondissement du Sud-Ouest a été soulignée par plusieurs.²⁰⁸

D'ailleurs, étant donné que le logement privé qui se construit dans le secteur est inabordable et qu'il compte très peu de logements pour familles, certains ont proposé faire passer de 15 % à 20 % la proportion de logements sociaux et communautaires dans Griffintown.²⁰⁹

²⁰³ Projet Montréal

²⁰⁴ Louis Bourque

²⁰⁵ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 7-8

²⁰⁶ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 7

²⁰⁷ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 8

²⁰⁸ POPIR Comité logement, Coalition de la Petite-Bourgogne, DSP-CSSS, Quartier de l'innovation, Bâtir son quartier

²⁰⁹ DSP, CSSS, POPIR Comité Logement et Bâtir son quartier

Pourtant, plusieurs craignent pour la mixité sociale et la présence en nombre suffisant de logements communautaires dans Griffintown.

Un intervenant note qu'à moins d'un amendement à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la capacité de l'arrondissement d'imposer des logements sociaux n'est effective que lorsque le projet immobilier requiert des amendements règlementaires. Or, avec l'adoption du PPU, le nombre de projets conformes au règlement d'urbanisme devrait augmenter, diminuant d'autant la capacité de l'arrondissement d'imposer la Stratégie d'inclusion.²¹⁰

De plus, les coûts très élevés associés à la construction immobilière dans le quartier constituent un frein qui pourrait remettre en cause plusieurs projets.²¹¹ Selon certains, les normes financières du programme AccèsLogis, qui soutient la construction de logements sociaux et communautaires au Québec, sont mal adaptées dans un quartier comme Griffintown où les coûts sont très élevés. De plus, le financement est incertain d'une année à l'autre.²¹² La rigidité de ces programmes a, de plus, été pointée du doigt puisqu'ils ne soutiennent pas la construction de projets mixtes comme des logements-ateliers pour artistes.²¹³

Au prix du terrain, dont il a été abondamment question précédemment, s'ajoute le fait que ces terrains sont généralement contaminés, ce qui pose une difficulté supplémentaire, alors que les programmes de soutien à la décontamination des sols sont mal arrimés avec le programme de soutien au logement social. De plus, la réglementation de l'arrondissement qui exige la construction de stationnements en sous-sol constitue une autre barrière qui pourrait remettre en question la viabilité financière de certains projets.²¹⁴ Ces impératifs financiers diminuent d'autant la capacité de construire de grands logements à l'intention des familles²¹⁵, et ce, alors même que le Sud-Ouest souffre déjà d'une carence de tels logements, leur taux d'inoccupation n'étant que de 0,2 % dans l'arrondissement.²¹⁶

Aussi, trois intervenants ont émis la crainte que les logements sociaux, découlant de l'application de la Stratégie d'inclusion dans Griffintown, s'érigent en fait à l'extérieur de Griffintown, faute de terrain disponible ou de possibilité de viabilité financière dans le secteur. Ainsi, ces logements communautaires, érigés dans des secteurs où les coûts de construction sont moindres, ne contribueraient pas à la mixité sociale dans le secteur.²¹⁷

²¹⁰ Bâtir son quartier, doc. 7.2.7, p. 6

²¹¹ Bâtir son quartier, POPIR Comité logement et Coalition de la Petite-Bourgogne

²¹² Bâtir son quartier, doc. 7.2.7, p. 4

²¹³ RESO

²¹⁴ Bâtir son quartier, doc. 7.2.7, p. 6

²¹⁵ Bâtir son quartier

²¹⁶ POPIR Comité logement

²¹⁷ POPIR Comité logement, Coalition de la Petite-Bourgogne et table de concertation du Quartier international

Plusieurs avenues ont été proposées pour pallier ces difficultés :

- que la Ville intensifie ses représentations auprès des autorités gouvernementales en vue d'assurer un financement récurrent, par l'entremise de programmes mieux adaptés à la réalité des quartiers centraux de Montréal;
- que la Ville innove et prévoit une forme de zonage d'intérêt communautaire dans certaines parties du territoire, ce qui ferait diminuer la pression spéculative et rendrait le terrain plus abordable pour des projets d'utilité sociale;²¹⁸
- que la Ville protège certains îlots pour du logement social et communautaire par l'entremise de réserves foncières, comme le lui permet la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;²¹⁹
- que la Ville exige des promoteurs qu'ils incluent le logement social et communautaire à l'intérieur même de leurs projets, pour augmenter la mixité et pallier la difficulté d'avoir accès à des terrains intéressants pour les construire.

2.5.7 Un quartier pour les familles

L'intention du projet de PPU de faire de Griffintown un quartier convivial et agréable pour les familles et les enfants a été largement appréciée. En ce qui concerne le domaine public, le concept de rues habitées, de même que l'aménagement de nouveaux parcs, tel que prévu au PPU, ont été largement vus comme étant favorables aux familles. Plusieurs suggestions ont d'ailleurs été émises pour que les espaces publics et les parcs répondent mieux aux besoins et aux désirs des familles et des enfants, comme il a été relaté précédemment dans la section qui traite des parcs et des espaces publics.

Ceci dit, plusieurs ont relevé que Griffintown, dans l'état où il se trouve actuellement, est peu attirant pour les familles.

D'une part, « le développement immobilier actuel répond à la demande des jeunes professionnels seuls ou en couple sans enfant »²²⁰. Un participant a d'ailleurs fait valoir que « 60 % des unités de logement prévues visent des personnes seules ou des couples sans enfant. Les logements ayant deux chambres forment 28 % des unités et ceux à trois chambres un maigre 8 %. Souvent, il s'agit d'unités penthouse, qui, en général, ne cadrent pas exactement dans une offre dite accessible pour les jeunes familles. »²²¹ Plusieurs intervenants ont ainsi fait

²¹⁸ RESO et DSP-CSSS

²¹⁹ POPIR Comité logement, Bâtir son quartier, Projet Montréal et Coalition de la Petite-Bourgogne

²²⁰ Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 7

²²¹ Projet Montréal, doc. 7.1.12, p. 5

valoir ces carences du marché privé.²²² Certains ont proposé que la Ville exige la présence de logements abordables pour familles lors de l'évaluation des projets.²²³

D'autre part, selon certains, même si les promoteurs privés offraient davantage de plus grands logements, leur prix les rend inabordables aux familles à revenus moyens ou modestes et il manque au quartier les équipements et aménagements qui sont nécessaires aux familles avec enfants, ce qui le rend peu attrayant. Aussi, un participant a affirmé que les « promoteurs doivent parfois revoir à la baisse le nombre de logements pour familles qu'ils incluent dans leurs projets et vendre des unités familiales à des ménages sans enfants. »²²⁴

Certains participants ont d'ailleurs fait valoir que les familles qui s'établiront dans le quartier risquent de le faire surtout dans les logements sociaux et communautaires,²²⁵ notamment aux Bassins du Nouveau Havre où ils sont majoritairement composés de logements familiaux. D'où l'importance, selon eux, de laisser une large place au logement social et communautaire dans le développement du quartier.

Plusieurs intervenants ont tenu à présenter les éléments dont les familles ont besoin : de grands logements, idéalement situés aux premiers étages du bâtiment, une école, un CPE, une clinique, des équipements et activités dans les parcs, des loisirs et des sports, une offre commerciale permettant de répondre aux besoins de base tels qu'une épicerie ou une pharmacie, des équipements appropriés pour les enfants dans les complexes immobiliers (cours intérieures où on peut jouer, salle communautaire pour fêtes d'enfants, piscine sécuritaire, etc.), un domaine public sécuritaire pour la marche et le vélo, un aménagement convivial du quartier, avec des hauteurs moindres.²²⁶

Le Plan d'action famille de la Ville de Montréal a été cité comme un guide intéressant²²⁷ et un participant a invité l'arrondissement à se doter lui-même d'une politique familiale ou à bonifier sa politique de développement social.²²⁸

Compte tenu du manque d'attrait actuel du quartier, certains ont fait valoir la nécessité d'aménager un environnement propice aux familles avant même la construction des habitations. Celles-ci étant souvent acquises en prévente, un quartier peu approprié aux familles au moment de la mise en marché peut constituer un frein à leur arrivée.

²²² Notamment Harvey Lev, Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, Quartier de l'innovation, Raphael Fischler, RESO, Bâtir son quartier

²²³ Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, doc. 7.1.8, p. 11

²²⁴ Raphaël Fischler, doc. 7.2.9, p. 4

²²⁵ Notamment Bâtir son quartier, POPIR Comité logement, Commission scolaire de Montréal, Raphael Fischler

²²⁶ Garderie Bonne Aventure, doc. 7.2.12, Annick Désormeaux, doc. 7.2.11, p. 7, Projet Montréal, doc. 7.1.12, p. 5-6, CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3

²²⁷ Projet Montréal

²²⁸ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 3

2.5.8 Équipements communautaires

La carence actuelle du quartier en équipements communautaires (santé et services sociaux, CPE, école primaire, lieux d'expression culturelle) a été abondamment soulignée pendant la consultation. Pour la plupart, ces équipements sont indispensables à la mise en place d'un véritable milieu de vie dans Griffintown, comme le préconise le PPU.

Selon plusieurs, dans ce domaine comme dans d'autres, la rareté et le prix des espaces disponibles constituent un frein. En ce qui concerne les centres de la petite enfance, il a été dit que le CPE situé à l'ÉTS avait renoncé à ouvrir un deuxième centre à l'intention des résidents du quartier et qu'aucun projet sur le site des Bassins n'avait pu se concrétiser faute de viabilité financière.²²⁹ Les entreprises d'économie sociale, qui offrent aussi des services à la communauté, sont aux prises avec la même situation.²³⁰

Cette difficulté n'est pas limitée au monde communautaire. Un intervenant institutionnel a fait valoir qu'il « ne faut pas tenir pour acquis que des institutions publiques, comme le réseau scolaire, le réseau de la santé et des services sociaux, et même le réseau des services municipaux, réussiront sans difficulté à déployer correctement leurs services pour rejoindre ce bassin de population dans un tel contexte. »²³¹

La Commission scolaire de Montréal estime que le nombre d'enfants qu'on retrouvera dans Griffintown avec les seuls projets actuellement en cours nécessitera l'ouverture d'une école primaire de taille moyenne dans le secteur, les écoles des quartiers environnants étant incapables de les recevoir.²³² Or, « une commission scolaire a l'obligation d'avoir accès à un terrain avant de faire parvenir au MELS une demande d'ajout d'espace ». ²³³

Aussi, la Commission scolaire presse la Ville de mettre un terrain à sa disposition pour une école primaire²³⁴, se disant ouverte à des solutions novatrices comme « une école sur trois ou quatre étages avec un accès sur sa cour et de partager l'immeuble avec des services de santé, un centre de la petite enfance ou une bibliothèque de quartier qui occuperaient d'autres étages. »²³⁵

²²⁹ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 4

²³⁰ Bâtir son quartier, doc. 7.2.7, p. 9, Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain, doc. 7.1.3, p. 4,

²³¹ CSSS du Sud-Ouest Verdun, doc. 7.2.3, p. 5

²³² Commission scolaire de Montréal, doc. 7.1.2, p. 2

²³³ Commission scolaire de Montréal, doc. 7.1.2, p. 4

²³⁴ Commission scolaire de Montréal, doc. 7.1.2, p. 6

²³⁵ Commission scolaire de Montréal, doc. 7.1.2, p. 5

Plusieurs ont fait valoir qu'avant tout, la Ville devrait se concerter avec les différents acteurs du milieu communautaire et institutionnel pour bien cerner les besoins du quartier en équipements communautaires.²³⁶ Tous se sont d'ailleurs montrés désireux de participer à une telle concertation.

Diverses avenues ont été proposées pour permettre de répondre aux besoins en équipements et services communautaires qui auront été identifiés lors de cette concertation : réserves foncières, expropriations, zonage d'utilité communautaire pour soustraire du terrain au développement résidentiel et à la spéculation, zonage mixte permettant que des institutions communautaires cohabitent avec du résidentiel dans un même projet.

2.5.9 Encadrement - gouvernance

Plusieurs participants ont fait valoir l'importance de l'encadrement et de la gouvernance pour mettre en œuvre le PPU et réaliser ses objectifs.²³⁷ Aux yeux de certains, le but ne doit pas être d'accélérer le développement, mais de voir à ce qu'il se fasse bien et qu'il permette d'atteindre les objectifs visés dans le PPU.²³⁸

La nécessité d'une instance de coordination tient au fait, selon un témoin, que « la force de ces bureaux de projet ou de ces entités-là, c'est de s'assurer que tous les morceaux tiennent ensemble. »²³⁹

Un intervenant estime que cette instance devrait être intégrée à l'appareil de l'arrondissement du Sud-Ouest, étant donné que c'est là que les demandes de permis sont formulées²⁴⁰, alors qu'un autre est moins catégorique : « des fois, c'est une personnalité, des fois, c'est un groupe, des fois, c'est une créature publique ou publique-privée. Il y a toutes sortes de modèles qui existent. »²⁴¹

Dans tous les cas, les participants veulent que l'instance donne à la Ville « la capacité de reprendre un leadership et une expertise sur son propre développement ». ²⁴²

Aux yeux de plusieurs, cette instance doit opérer d'une manière ouverte et participative pour susciter la participation de la population comme celle des organismes et des institutions

²³⁶ RESO, CSSS du Sud-Ouest Verdun, Commission scolaire de Montréal, Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal

²³⁷ Joseph Baker, la table de concertation du Quartier de l'innovation, Vision Montréal et le Groupe IBI/DAA

²³⁸ Joseph Baker, Raphaël Fischler et table de concertation du Quartier de l'innovation

²³⁹ Groupe IBI/DAA, doc. 5.4, L. 555-556

²⁴⁰ Véronique Fournier, Vision Montréal, doc. 5.2, L. 760-770

²⁴¹ Stéphane Tremblay, Groupe IBI/DAA, doc. 5.4, L. 540-544

²⁴² Véronique Fournier, Vision Montréal, doc. 5.2, L. 755-756

présents dans Griffintown.²⁴³ Un des témoins a d'ailleurs relevé qu'il revient aux autorités municipales d'exercer cette coordination et cette concertation, les tables mises sur pied par le monde institutionnel comme Quartier de l'innovation ne visant pas à « faire contrepartie à la Ville de Montréal ou à un arrondissement. »²⁴⁴ Un grand nombre de participants à la consultation, citoyens comme organismes et institutions, ont d'ailleurs fait connaître leur désir de participer à une telle concertation.²⁴⁵

Finalement, trois témoins plaident pour que les locaux de cette instance soient situés dans le secteur.²⁴⁶ L'un d'eux estime qu'il faudrait « qu'on établisse un lieu où la population peut consulter, peut parler aux urbanistes, peut proposer ses idées (...) pas à l'Hôtel de Ville mais sur place, dans le secteur où les gens peuvent facilement entrer et échanger. »²⁴⁷

2.5.10 Grands messages

Plusieurs messages ont été repris par plusieurs intervenants, sous une forme ou une autre, tout au long de la consultation. On pourrait les classer en trois volets.

Premièrement, même s'il est très tard, il n'est pas trop tard et l'adoption d'un PPU pour Griffintown demeure pertinente.

On l'a vu, plusieurs déplorent l'évolution récente du quartier et craignent qu'il devienne un quartier banal et monofonctionnel, occupé par des condominiums destinés à des professionnels sans enfants. Malgré cela, l'énoncé de vision et les grandes orientations que propose le projet de PPU suscitent une adhésion généralisée et plusieurs estiment qu'avec une mise en œuvre déterminée et vigoureuse, il est possible d'infléchir le cours du développement du quartier. De plus, les investissements prévus au projet de PPU et les interventions qu'il propose sur le domaine public suscitent une forte adhésion, sans compter que la très grande qualité du projet de PPU a été abondamment reconnue.

Deuxièmement, alors même que la densification du secteur et l'intensification de son occupation sont acceptées, s'il veut influencer le cours du développement du quartier et favoriser l'atteinte de ses propres objectifs, le projet de PPU doit se concentrer prioritairement sur les domaines où le quartier compte des faiblesses.

En effet, pour plusieurs, les forces du marché ne permettront pas l'atteinte des objectifs du PPU. Les craintes se situent au niveau de la mixité de fonction, de la mixité de population, de la

²⁴³ Vision Montréal, Joseph Baker et Harvey Lev

²⁴⁴ Cameron Charlebois, table de concertation de Quartier de l'innovation, doc. 5.3, L. 545-546

²⁴⁵ Notamment l'ÉTS, la CSDM, la DSP, RÉSO, la garderie Bonne Aventure, Harvey Lev, Raphaël Fischler

²⁴⁶ Harvey Lev, Vision Montréal et Joseph Baker

²⁴⁷ Joseph Baker, doc. 5.3, L. 152-153

présence de familles et d'équipements communautaires, de la protection et de la mise en valeur du patrimoine, de l'urgence d'établir un plan de transport, de l'importance de traiter le réseau viaire, autant d'éléments essentiels à la création d'un quartier innovant, comme l'envisage le PPU.

Finalement, pour que le projet de PPU se concrétise, les outils de mise en œuvre devront être vigoureux.

On parle alors d'interventions directes par l'entremise de réserves foncières ou d'interventions réglementaires pour beaucoup mieux encadrer le développement privé et soutenir le développement de ces activités que le PPU appelle, le tout encadré par une volonté de fer et des mécanismes de gouvernance efficaces, ouverts et participatifs.

3. L'analyse de la commission

3.1 Introduction

3.1.1 Griffintown, épicerie du redéveloppement urbain d'un quartier central montréalais

Avec ses 84 hectares, Griffintown est un morceau de ville en soi. Stratégiquement situé entre le quartier des affaires du centre-ville et le canal de Lachine, à un jet de pierre du Vieux-Montréal, le quartier fait l'objet d'une activité immobilière intense depuis quelques années. Ses 8 000 nouvelles unités d'habitations, autorisées ou en construction, en font le plus important projet de redéveloppement urbain à Montréal. En quelque sorte, Griffintown est l'épicentre d'une mouvance qui s'observe actuellement : le repeuplement des quartiers centraux montréalais.

Aussi, le redéveloppement de Griffintown agira à la fois comme une locomotive du développement de Montréal et un exemple du redéveloppement des quartiers anciens du centre de Montréal.

Le quartier apportera pleinement sa contribution s'il franchit l'épreuve du temps, ce qui implique qu'il constitue un milieu de vie approprié pour de larges segments de population tout au long de leur vie, qu'il soit mixte sur le plan socio-économique et diversifié quant aux types de ménages qu'il accueille. Évidemment, ce développement durable de Griffintown porte aussi son lot d'enjeux environnementaux, de transport, de verdissement et de gestion des ressources.

En clair, la tangente que prendra le développement de Griffintown aura un impact non négligeable sur la capacité de Montréal de relever les défis démographiques auxquels elle est confrontée, notamment sa capacité de retenir les jeunes familles.

En outre, Griffintown est stimulé par plusieurs moteurs de l'économie d'avenir. Siège d'une grande école de génie, d'un incubateur d'entreprises innovantes, lieu de création culturelle, doté de bâtiments propices à la production industrielle légère, lié géographiquement et historiquement à la Cité du Multimédia, situé aux abords d'un nœud de transport important, tous modes confondus, le quartier possède plusieurs atouts pour abriter un important foyer d'innovation à Montréal.

Mais, pour cela, il faudra qu'il devienne plus qu'un quartier résidentiel. La mixité des fonctions, incluant la création et la production, est importante. La portée de cette dimension déborde du périmètre du secteur de planification détaillée de Griffintown, puisque le déclin industriel de Montréal ne se limite pas à Griffintown ou au Sud-Ouest et affecte plusieurs quartiers. Faire de Griffintown un succès sur ce plan aura un impact sur la vie économique et culturelle de tout Montréal.

Finalement, Griffintown est un quartier ancien, doté d'une profondeur historique peu commune et d'un patrimoine riche, mais fragile, parce que longtemps ignoré. Aussi, c'est un quartier qui requiert qu'on y intervienne avec finesse et délicatesse pour préserver le patrimoine existant et respecter le milieu d'insertion. C'est à cette condition qu'on pourra faire revivre Griffintown, tout en mettant en valeur son identité.

À cet égard, le redéveloppement de Griffintown préfigure la capacité de Montréal à se réinventer sans renier son histoire. L'enjeu est important puisque, tout comme Griffintown, la personnalité forte de Montréal constitue un de ses principaux attraits.

Pour toutes ces raisons, le redéveloppement de Griffintown revêt une signification particulière, voire emblématique, de l'évolution future de Montréal. Ces raisons expliquent le grand intérêt que le quartier suscite actuellement, tant de la part des promoteurs que de la population ou des institutions. Il mérite qu'on y accorde le plus grand soin et qu'on y mette de l'énergie pour le couronner de succès.

3.1.2 Le programme particulier d'urbanisme : un outil incontournable

De toute évidence, la Ville et l'arrondissement ont saisi l'importance et la complexité des enjeux liés au redéveloppement de Griffintown, comme en témoigne la grande qualité du projet de PPU et le caractère ambitieux de la vision et des objectifs qu'il propose.

Considérant l'état actuel du quartier, incluant son développement récent et la force avec laquelle les tendances du marché immobilier s'imposent, l'atteinte de ces objectifs représente un défi *pour* la ville-centre et l'arrondissement du Sud-Ouest : la mise en œuvre du projet de PPU représente leur principal moyen d'action. Les participants à la consultation ont d'ailleurs fait porter la majeure partie de leurs interventions sur les outils permettant de concrétiser le projet de PPU et d'en assurer le succès. C'est aussi ce sur quoi la commission fera porter l'essentiel de son rapport.

Globalement, le PPU a été bien reçu lors des audiences. La grande qualité du document, qu'il s'agisse du PPU lui-même ou du plan de mise en valeur du patrimoine préparé par la direction de la culture et du patrimoine, a été saluée à plusieurs reprises.

Rappelons que le texte du PPU débute par un énoncé de vision, décliné en dix éléments qui laissent entrevoir pour l'avenir de Griffintown :

- le respect, la protection et la mise en valeur de son patrimoine, tant ses bâtiments que sa grille de rue, y compris ses axes structurants;
- un domaine public fortement empreint des principes de développement durable, tant par le verdissement et la gestion des eaux pluviales que par la priorité donnée aux

transports actifs et collectifs, par des aménagements conviviaux et sécuritaires pour les piétons;

- le rétablissement des liens avec le canal, le Vieux-Montréal, le centre-ville et les autres quartiers du Sud-Ouest, permettant à Griffintown de reprendre la place qui est la sienne dans la ville;
- l'importance de faire du quartier un milieu propice aux familles et aux enfants, tant sur le plan de l'offre d'habitation que sur celui des aménagements et des équipements susceptibles de répondre à leurs attentes;
- la nécessité de bâtir un quartier stimulant et mixte, tant au plan des populations que des usages, incluant une large place aux industries innovantes et aux activités culturelles;
- le désir de faire de Griffintown un pôle d'innovation, et ce, sur tous les plans.

La vision et les énoncés ont rallié la plupart des intervenants et plusieurs ont noté leur continuité avec la première consultation publique (OCPM, avril 2012). Mais, plusieurs ont souhaité que leur ordre de présentation soit modifié afin de mieux affirmer les priorités de la Ville, notamment pour faire de Griffintown un quartier innovant. Nous y reviendrons. Cependant, on peut dire que les objectifs qui sous-tendent le PPU ont été bien reçus globalement. Même ceux qui se sont opposés à l'adoption du PPU l'ont fait en invoquant les principes mêmes sur lesquels le PPU s'appuie. Par leur opposition, c'est sa capacité d'atteindre ses objectifs qu'ils remettaient en cause.

3.1.3 Le grand défi : la mise en œuvre

Parce qu'au-delà des principes, il y a la réalité avec laquelle il faut composer :

- un secteur Peel-Wellington qui se développe rapidement et d'une manière que d'aucuns estiment en rupture avec l'identité du quartier;
- un très faible nombre de familles avec enfants parmi la population actuelle et une offre de logement présentant souvent peu d'attrait pour d'éventuelles familles, soit parce que les logements sont trop petits, soit parce qu'ils sont inabordables;
- un domaine public en piètre état dont la reconstruction traîne derrière les chantiers d'habitation;
- des chantiers de construction disséminés partout sur le territoire laissant craindre que Griffintown soit un vaste chantier inhospitalier pendant plusieurs années;
- plusieurs démolitions de bâtiments patrimoniaux et plusieurs projets déjà construits ou autorisés qui dénotent peu de souci d'intégration architecturale;
- des terrains dont le prix a explosé, ce qui les rend prohibitifs pour plusieurs usages, laissant entrevoir, si l'on laisse agir les forces du marché sans les harnacher, un quartier monofonctionnel résidentiel peuplé de ménages sans enfants issus de la classe moyenne supérieure, soit une réalité assez éloignée de la vision préconisée dans le PPU.

Bref, plusieurs doutent de la capacité de la Ville d'infléchir la tendance amorcée depuis quelques années. Il est d'ailleurs assez révélateur que les marques de scepticisme les plus virulentes, allant même parfois jusqu'à la colère, venaient de résidents du quartier. Alors que les gens de l'extérieur se concentrent sur ce que Griffintown pourrait devenir, en s'appuyant notamment sur les principes du PPU, les gens du quartier voient Griffintown tel qu'il est en réalité en regardant par leur fenêtre.

Tout en reconnaissant la qualité du travail effectué par les professionnels de la Ville et de l'arrondissement, la commission ne peut rester insensible à ce qu'elle a entendu. D'autant plus qu'elle a pu constater elle-même l'ampleur de la tâche à accomplir pour faire de Griffintown un quartier s'apparentant à la vision proposée par le PPU.

À la lumière des témoignages qu'elle a entendus et des constatations qu'elle a pu faire, la toute première question que la commission s'est posée est la suivante : est-il trop tard ? Et conséquemment, le PPU est-il utile et nécessaire ?

Et, sans hésitation, la commission répond : non, il n'est pas trop tard, mais il est tard et les terrains disponibles pour orienter autrement le développement de Griffintown se raréfient rapidement.

Aussi, la commission estime qu'une intervention déterminante et qu'une volonté sans faille pour la réaliser s'imposent. On l'a vu au premier chapitre du présent rapport, un PPU est un outil puissant qui peut contenir de nombreux éléments règlementaires, engagements budgétaires ou administratifs, permettant d'exercer un contrôle effectif sur le développement d'un quartier, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

La commission estime que le projet de PPU de Griffintown, parce qu'il s'appuie sur une bonne connaissance du patrimoine et de la personnalité du quartier, qu'il pose un diagnostic juste sur son état actuel et qu'il dénote une compréhension fine des atouts de Griffintown et des défis liés à son redéveloppement, met bien la table et mérite d'être adopté, sous réserve des amendements et réserves que le présent rapport propose.

Après un bref retour sur l'état actuel des lieux, la commission émet un avis général sur le projet de PPU du secteur Griffintown. Ensuite, elle se prononce sur les outils de mise en œuvre et les interventions qui lui semblent essentielles pour le déploiement de la vision et des objectifs du PPU. Elle termine son propos en décrivant le modèle de gouvernance qui serait, suite à son analyse de la situation, le plus approprié à mettre en place pour encadrer la mise en œuvre du projet.

3.2 État actuel de Griffintown, tendances du développement et défis qu'elles posent

Griffintown a été fortement déstructuré et largement détruit dans les années 1960 et 1970 par des opérations de rénovation urbaine qui expliquent l'état d'abandon relatif dans lequel le quartier se présente aujourd'hui.

Griffintown fait l'objet d'une intense activité immobilière. L'aménagement et la réouverture du canal de Lachine datent de plus d'une décennie, l'arrivée de l'ÉTS date du milieu des années 1990 et le premier projet résidentiel d'envergure, situé dans l'ancienne chocolaterie Lowney, date du milieu des années 2000. De plus, les projets déjà en chantier ou autorisés se multiplient, particulièrement à l'intérieur du périmètre du PPU Peel-Wellington et sur le site de l'ancien centre de tri postal, mais aussi ailleurs dans le secteur.

Il est donc possible de dégager, dès maintenant, les tendances dans le développement du quartier et d'entrevoir ce à quoi il ressemblera dans quelques années.

3.2.1 PPU Peel-Wellington

Conçu il y a cinq ans pour faciliter la réalisation du plus grand projet immobilier privé à Montréal, le PPU Peel-Wellington couvre plus du quart du territoire de Griffintown. Il détermine les paramètres du développement de tout le sud-est du quartier.

Au moment de son adoption, il a suscité une forte réaction de la part de la population et plusieurs estimaient qu'il dénotait peu de respect pour l'identité du quartier. Certains déploraient les démolitions nombreuses de bâtiments patrimoniaux. D'autres se désolaient des fermetures de rues qui constituent l'armature du quartier. D'autres, enfin, critiquaient les fortes hauteurs que sa réglementation autorisait, les estimant étrangères au quartier et peu propices à l'établissement de familles. De manière générale, la commission est du même avis.

Ceci dit, le projet de développement rendu possible par le PPU Peel-Wellington ne verra jamais le jour sous sa forme initiale. Peu après son adoption, la crise financière a frappé et le principal promoteur du projet a dû abandonner le pôle commercial d'envergure régionale qu'il prévoyait. Les grandes surfaces commerciales n'étant plus à l'ordre du jour, les fermetures de rues cessaient d'être nécessaires, tout comme les démolitions massives de bâtiments anciens.

Le cadre réglementaire est cependant resté le même et les fortes hauteurs et densités, de même que les taux d'implantation très élevés qu'il prévoyait, ont attiré de nombreux promoteurs immobiliers qui y ont vu un contexte favorable à la rentabilisation de leurs investissements. Ces projets, maintenant en chantier ou autorisés, couvrent aujourd'hui la majeure partie du territoire du PPU Peel-Wellington.

Considérant l'état d'avancement des projets en cours ou autorisés dans ce secteur, il est aujourd'hui difficile d'infléchir le cours du développement, notamment en matière de hauteurs et de densités. Le secteur sera caractérisé par un développement de type centre-ville avec des tours à condos destinées surtout à une clientèle de professionnels sans enfants.

3.2.2 Un secteur de plus en plus dense

Pour l'heure, avec un peu plus de 1 700 habitants et 1 500 unités d'habitation, Griffintown est peu peuplé. Sa faible densité ne permet pas une bonne desserte en transport en commun ni une bonne disponibilité d'espaces publics et d'équipements collectifs, conditions indispensables pour un milieu urbain agréable à vivre. Dans cette optique, la densification du secteur devient un objectif incontournable.

Par ailleurs, le développement immobilier dans l'ensemble de Griffintown s'effectue très rapidement. Entre les recensements de 2006 et de 2011, la population a presque triplé, essentiellement grâce aux résidences de l'ÉTS et au projet Lowney. S'y ajoutent les projets actuels, autorisés ou en chantier, qui représentent environ 8 000 unités d'habitation. Lorsqu'elles seront complétées, le quartier comptera environ 10 000 logements, soit 120 logements à l'hectare. Ceci le place dans le peloton de tête des quartiers les plus denses, un peu moins que le Plateau-Mont-Royal, mais supérieur à l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie. Et le redéveloppement du quartier n'est pas terminé !

Aux yeux de la commission, si l'objectif de densifier le quartier peut demeurer, il ne s'impose plus avec la même urgence ni la même intensité qu'il y a quelques années. Griffintown sera un quartier dense même si, à l'extérieur du PPU Peel-Wellington, le futur cadre réglementaire devait imposer une certaine mesure dans les hauteurs et les densités permises et prévoir des limitations à l'occupation résidentielle dans certaines zones.

3.2.3 Un secteur de moins en moins abordable

La multiplication des projets immobiliers a provoqué une forte poussée spéculative et le prix du terrain y a littéralement explosé. Un participant a d'ailleurs fait valoir que des terrains se vendent à un prix équivalent à 16 fois la valeur de l'évaluation municipale.

Tout comme plusieurs participants à la consultation, la commission constate que cette situation pose des problèmes. En effet, le prix de l'immobilier dans le quartier risque de le rendre inabordable à plusieurs usages, faisant craindre un quartier où le résidentiel occupe une place disproportionnée. De plus, les grands logements propices aux familles offerts sur le marché privé sont très dispendieux et, par là, largement inaccessibles aux ménages de classe moyenne ou à revenus modestes.

3.2.4 Un domaine public à reconstruire

Tel qu'il se présente actuellement, le domaine public de Griffintown est en mauvais état. Les infrastructures sont désuètes et requièrent une sérieuse mise à niveau. Les voies publiques manquent de verdure et sont peu invitantes et sécuritaires pour les marcheurs et les cyclistes. De plus, le réseau de transport est largement déficient. Le secteur manque d'espaces verts, de places publiques et d'équipements communautaires qui permettraient d'en faire un véritable milieu de vie. Un vaste chantier sur le domaine public s'impose donc pour faire de Griffintown un milieu de vie convivial et invitant, notamment pour des familles.

3.2.5 Des projets immobiliers peu diversifiés

À l'évidence, Griffintown n'est actuellement pas un quartier qui attire les familles. Seulement une quarantaine d'enfants et d'adolescents de 14 ans et moins y vivent, soit une très faible proportion de 2,5 %. À titre de comparaison, l'arrondissement de Ville-Marie, qui est celui qui compte le moins d'enfants à Montréal, en compte trois fois plus. Dans Griffintown, les jeunes ménages sans enfants composent le gros de la population actuelle.

Le développement immobilier actuel semble indiquer que cette tendance se maintiendra, du moins si les forces du marché sont laissées à elles-mêmes.

Un participant à la consultation, qui a recensé l'offre de logement dans les projets privés en cours dans Griffintown, a relevé que près des deux tiers des logements s'adressent à des personnes seules ou des couples sans enfants et qu'un maigre 8 % des logements prévus comptent trois chambres. Un autre a fait valoir que des promoteurs, incapables de vendre leurs logements familiaux, avaient dû les subdiviser en plus petites unités, plus abordables, mais peu appropriées aux familles.

Par contre, il semble que les projets de logements sociaux et communautaires, rendus possibles par une application exemplaire de la Stratégie d'inclusion par l'arrondissement du Sud-Ouest, compteront un bon nombre de logements familiaux. Ainsi, tout porte à croire que la majorité des futures familles de Griffintown vivront dans les projets coopératifs, ce qui ne correspond pas nécessairement aux attentes de tous.

Or, la faible disponibilité de terrains et le prix élevé de la construction (coût du terrain, sols contaminés, obligation de construire les stationnements en sous-sol) posent des difficultés et plusieurs craignent que certains projets ne puissent se concrétiser qu'à l'extérieur du quartier, là où les coûts sont moindres. Si cela devait se produire, l'atteinte des objectifs en termes de mixité sociale et de diversité des types de ménages qu'on retrouvera dans Griffintown en serait affectée.

La transformation très rapide du quartier et la poussée spéculative qui l'accompagne risquent aussi de remettre en cause la présence de plusieurs usages. Les projets immobiliers actuels, même s'ils comportent une composante commerciale ou des lieux d'emploi comme de l'espace à bureaux ou un hôtel, se tournent massivement vers le résidentiel.

3.2.6 La production industrielle et culturelle

Au fil des ans, des créateurs culturels ont investi plusieurs anciens bâtiments industriels de Griffintown pour y établir des ateliers d'artistes. S'ils ont contribué à faire revivre le quartier, certains craignent que le redéveloppement accéléré ne les en chasse, puisque c'est la disponibilité en grands espaces bon marché qui les a attirés. Cette crainte est d'autant plus vive qu'aucun projet destiné à les loger n'a pu se concrétiser à ce jour.

Les industries vivent une situation semblable et plusieurs redoutent que les pressions en faveur du développement, en transformant plusieurs lieux de production en habitation, ne contribuent à faire de Griffintown un quartier essentiellement résidentiel plutôt que marqué par la mixité des fonctions.

À l'instar de plusieurs intervenants, la commission craint que l'affaiblissement de ces deux fonctions, la création culturelle et la production industrielle, ne remette en cause la capacité de faire de Griffintown le quartier innovant que le projet de PPU met de l'avant. Bref, la commission appréhende que les tendances actuelles du marché ne favorisent pas la création d'un milieu de vie caractérisé par la mixité, tant sur le plan socio-économique qu'en termes de types de ménages et de modes d'occupation résidentielle.

Devant l'ampleur des défis que pose le redéveloppement de Griffintown, la commission estime que la Ville et l'arrondissement doivent accorder autant de soin et d'énergie à la mise en œuvre du projet de PPU que ce qu'ils ont consacré à son élaboration.

Les interventions de la Ville et de l'arrondissement, dans le cadre la mise en œuvre du projet de PPU, doivent viser principalement à combler les carences actuelles du quartier et à infléchir les tendances du marché lorsqu'elles poussent dans un sens différent de la vision préconisée dans le projet de PPU.

La présence d'industries et de lieux de culture sont des éléments essentiels de la mixité recherchée. Plusieurs estiment que le départ de certains d'entre eux hypothèque le développement futur du quartier. La commission partage cet avis.

3.3 L'énoncé de vision et les grands axes d'intervention du PPU

D'entrée de jeu, la commission souligne à nouveau la grande qualité du PPU. Le document fait preuve de cohérence et dénote une bonne connaissance du quartier. De plus, les interventions

qu'il propose sont visiblement le fruit d'une réflexion approfondie. En clair, comme le mentionnait l'un des intervenants à la consultation, « Ce projet de PPU « met bien la table » pour le développement et la mise en valeur du secteur Griffintown. »²⁴⁸

De plus, la commission souligne l'excellente qualité de l'étude patrimoniale préparée par la direction de la culture et du patrimoine de la Ville de Montréal. En plus de recenser les bâtiments patrimoniaux, cette étude permet de saisir l'évolution du quartier, d'apprécier la richesse de ses couches antérieures et de saisir l'importance de ses principaux axes de développement.

La commission estime d'ailleurs que la production de telles études patrimoniales devrait être une pratique généralisée lorsque la Ville de Montréal élabore un programme particulier d'urbanisme. Ces études constituent une base solide pour quiconque veut comprendre l'évolution d'un quartier, son état actuel et les éléments constitutifs de son identité.

Après une présentation du contexte d'intervention et de l'histoire du quartier, le PPU s'ouvre sur un énoncé de vision qui préconise, « à partir de la structure d'un quartier industriel hérité du 19^e siècle et de l'importance conférée au domaine public, la fabrication d'un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21^e siècle – un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé. » Plus spécifiquement, cet énoncé de vision se décline en dix éléments.²⁴⁹

Rappelons que la Ville de Montréal a opté pour une démarche en deux temps dans son exercice de planification. Dans un premier temps, elle a d'abord invité la population à exprimer ses attentes et à proposer une vision et des principes d'aménagement pour Griffintown. Cette étape a été réalisée l'an dernier, par une consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal, dont le rapport a été publié en avril 2012.

Forts de cette consultation réalisée en amont, la Ville et l'arrondissement ont conçu le présent Projet de Programme particulier d'urbanisme de Griffintown et cette démarche ouverte et participative semble avoir porté ses fruits. La commission, comme la majorité des participants, appuie l'énoncé de vision du PPU et les éléments qui le composent.

À l'instar de plusieurs intervenants, la commission juge que quelques ajustements permettraient de mieux préciser les intentions et les priorités de la Ville dans Griffintown.

Tel qu'il est rédigé, en spécifiant au quatrième énoncé que le PPU vise un milieu de vie mixte, mais « à dominante résidentielle », le document peut donner l'impression que la Ville entend

²⁴⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.2.7, p. 3

²⁴⁹ Projet de Programme particulier d'urbanisme de Griffintown, doc. 3.1, p. 16

perpétuer la tendance actuelle en faveur d'un développement de Griffintown très majoritairement axé sur le développement résidentiel.

Comme la commission l'a relevé précédemment, les tendances du marché poussent fortement en faveur du développement résidentiel, alors que les autres fonctions en pâtissent. La mise en place d'un quartier mixte et diversifié, tel que préconisé dans le PPU, est un défi qui interpelle la Ville dans sa mise en œuvre.

Le PPU devrait marquer plus clairement que la Ville entend relever ce défi et viser l'éclosion d'un milieu vraiment mixte où cohabitent harmonieusement résidences, commerces, industries légères, lieux de création et institutions, dans un mélange stimulant.

La commission recommande à la Ville de Montréal de retirer la mention de « dominante résidentielle », actuellement inscrite au quatrième énoncé de vision, pour bien marquer qu'elle entend œuvrer à la mise en place d'un milieu de vie mixte.

De plus, même si tous souscrivent à chacun des 10 énoncés, certains intervenants ont mentionné que l'énumération pourrait exprimer plus clairement les priorités de la Ville. Selon eux, cette énumération ne met pas suffisamment en lumière ce qui caractérise le quartier et les défis liés à son développement.

La commission estime, elle aussi, que le projet de PPU devrait mettre l'emphase sur les éléments qui caractérisent Griffintown et son projet de développement par rapport à des objectifs plus génériques qui pourraient faire partie de n'importe quel autre PPU à Montréal.

La commission recommande de regrouper les énoncés énumérés à la page 16 du document du PPU en trois rubriques, qui exposeraient plus clairement les objectifs poursuivis. Elle propose, de plus, d'inverser l'ordre de ces énoncés pour mieux marquer les priorités de la Ville dans le redéveloppement de Griffintown :

- 1. faire de Griffintown un quartier innovant;***
- 2. respecter et raviver les éléments constitutifs de l'identité de Griffintown et lui redonner sa place dans la Ville;***
- 3. créer à Griffintown un nouveau milieu de vie résolument ancré dans le 21^e siècle.***

Sous réserve de ces deux amendements qui visent à exprimer plus clairement les objectifs visés par le PPU et les priorités de la Ville, la commission approuve l'énoncé de vision sur lequel le PPU s'appuie.

En appui à cet énoncé de vision, le PPU expose cinq grands axes d'intervention, qui sont les suivants :

- créer des liens;
 - Cet axe comprend les mesures permettant de mettre en valeur les axes structurants de Griffintown et de mieux relier le secteur aux quartiers environnants et au canal de Lachine.
- aménager un nouvel espace collectif;
 - Cet axe comprend les interventions prévues sur le domaine public en vue d'accorder au piéton une place centrale dans le secteur et d'aménager le réseau viaire de manière à ce qu'il participe davantage à la vie du quartier plutôt que de n'être qu'un simple axe de transport ou de transit.
- offrir de véritables lieux publics;
 - Cet axe comprend les mesures liées à la création de parcs et d'espaces publics.
- fabriquer le paysage de la rue;
 - Cet axe comprend les mesures visant à s'assurer que le développement du quartier soit harmonieux et en fasse un milieu animé et convivial pour celui qui le parcourt et y vit.
- consolider le tissu social et culturel.
 - Cet axe d'intervention comprend les mesures favorisant la mixité de population et l'implantation des équipements collectifs, la protection et la mise en valeur du patrimoine, l'épanouissement de la vie culturelle et de l'activité commerciale.

La commission constate que ces grands axes d'intervention couvrent l'ensemble des énoncés de vision, mais elle estime qu'un des éléments de vision du PPU gagnerait à être davantage déployé et mériterait d'avoir son propre axe d'intervention. Les enjeux liés à la mixité de fonctions et la présence de lieux de production et d'emploi mériteraient d'être mieux appuyés par le projet de PPU. Joint à la présence culturelle, ils sont susceptibles de faire de Griffintown un quartier d'innovation, comme le propose le PPU.

Or, dans le projet de PPU, ils se retrouvent fusionnés avec les considérations liées à la mixité sociale, à l'établissement de familles et à la mise en place des équipements communautaires.

Aux yeux de la commission, ces deux objectifs sont assez différents pour être traités distinctement. De plus, comme il a été mentionné précédemment, chacun soulève suffisamment de défis pour mériter un axe d'intervention et des mesures d'appui pour lui seul.

La commission recommande de scinder le dernier axe d'intervention inscrit au PPU (consolider le tissu social et culturel) en deux axes distincts :

- ***un premier axe, qui viserait à consolider le tissu social, comprendrait les éléments liés à la mixité de population, au logement, de même qu'aux équipements institutionnels***

et communautaires nécessaires à l'éclosion d'un véritable milieu de vie, notamment pour les familles;

- *un deuxième axe, qui viserait à consolider le rôle de Griffintown en tant que quartier innovant, comprendrait les éléments liés à la culture et au patrimoine, de même que ceux qui favorisent l'emploi, la production et l'innovation.*

3.4 Les interventions prévues et les outils de mise en œuvre

3.4.1 Les interventions sur le domaine public

La commission accueille avec satisfaction la priorité que le projet de PPU accorde au réaménagement du domaine public et l'importance des interventions qu'il laisse entrevoir. Sur ce plan, le projet de PPU propose des interventions ambitieuses par leur ampleur et leur portée, novatrices par leur conception, qui sont tout à fait bienvenues compte tenu de l'état de délabrement du quartier à ce chapitre.

Le soin apporté à l'aménagement du domaine public dans le PPU est digne de mention. De toute évidence, la Ville a pris le parti d'en faire l'armature qui structure le quartier et qui conditionne son développement. Dans l'atteinte de cet objectif, les interventions proposées dans le projet de PPU dénotent une réflexion à la fois large et profonde que la commission ne peut que louer.

a) Créer des parcs et des places publiques

Le projet de PPU propose la création de six nouveaux parcs et espaces publics, dont deux²⁵⁰ d'une taille fort respectable, qui permettront de combler en bonne partie les manques du quartier dans ce domaine. Notons qu'ils s'ajoutent à trois autres parcs et espaces publics qui avaient été annoncés précédemment, soit le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs, les espaces verts qui seront aménagés sur les anciens bassins 3 et 4 sur le site de l'ancien centre de tri postal de même que la rue Smith qui, suite à un concours de design tenu l'an dernier, sera piétonnisée et aménagée en espace public. Tous les participants qui se sont prononcés sur le sujet lors des audiences se sont réjouis de cette initiative de la Ville et la commission ne peut qu'ajouter sa voix à la leur.

La commission salue aussi le maintien des espaces publics actuels et l'annonce d'un plan d'entretien et d'aménagement de ces parcs, notamment le parc du Faubourg Sainte-Anne, qui a tout pour devenir un témoin de l'histoire du quartier et l'aire d'exercice pour chiens située

²⁵⁰ Celui bordé par les rues Ann, Dalhousie, Ottawa et William et celui bordé par les rues du Séminaire, Saint-Thomas, Ottawa et William.

dans le parc Gallery, dont la vocation se voit confirmée, contrairement à ce que prévoyait le PPU Peel-Wellington.

La commission a visité le site du Horse Palace et a pris connaissance du projet de la Fondation, laquelle se propose d'en faire un lieu d'éducation populaire et d'interprétation du cheval dans l'histoire du secteur. Elle a aussi pris bonne note de l'intention de la Ville de protéger une partie du site et de ses installations.

Cependant, tout en reconnaissant le mérite de cette initiative, la commission s'interroge. Le voisinage du site a beaucoup changé : le lot a été divisé afin de faciliter la réfection d'une maison de la rue Ottawa et un immeuble à condos de grand gabarit a été érigé à quelques mètres à peine des écuries. La commission redoute que des problèmes de cohabitation et de voisinage ne se posent et deviennent insurmontables : elle invite la Ville et la Fondation du Horse Palace à envisager un autre scénario de valorisation et d'interprétation du rôle du cheval dans le quartier et dans la ville comme, par exemple, une relocalisation au site des écuries de la rue Basin, lesquelles pourraient être mises à niveau et transformées en un centre hippique d'intérêt.

La commission note avec satisfaction l'aménagement du parvis de l'ancienne usine New City Gas transformée en salle de spectacles. Cette intervention, en plus de contribuer à la mise en valeur d'un élément significatif du patrimoine du quartier, devrait ajouter du corps au concept de corridor culturel de la rue Ottawa, alors que le petit parc situé au coin des rues Ottawa et Peel a le potentiel de devenir un lieu fort animé, notamment si sa programmation inclut des activités de nature culturelle.

Pour leur part, les nouveaux parcs situés sur les anciens bassins du site des Bassins du Nouveau Havre devraient faciliter les liens entre le quartier et le canal qui l'a fait naître. Le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs, à proximité de l'éventuel centre équestre, pourrait constituer un lieu fort couru aux abords du canal et des écluses. Quant à la promenade Smith, si elle est bien reliée au reste du secteur et à ses espaces publics, elle a tout pour jouir de l'achalandage de nombreux piétons déambulant entre Griffintown et le Vieux-Montréal.

La commission recommande que la Ville adopte sans tarder le plan d'investissement prévu au PPU en faveur de la création de parcs et qu'elle inscrive les sommes nécessaires à sa réalisation dans le prochain plan triennal d'immobilisation.

La commission recommande qu'au moins un des parcs de plus grande taille prévoie des aménagements et une programmation appropriés pour les enfants et les adolescents.

La commission recommande que la ville se serve des nouveaux espaces publics prévus au PPU pour donner du corps au projet de corridor culturel, en incluant, par exemple, une stratégie

de commémoration, une stratégie d'art public et l'aménagement de lieux propices à la délibération et à l'expression culturelle.

La commission ne peut cependant s'empêcher de remarquer l'absence complète des propriétés sous la responsabilité de Parcs Canada dans la vision d'aménagement proposée dans le projet de PPU.

En effet, alors que le bassin Peel est mentionné comme un lieu phare du quartier et un pôle de développement, et que le canal ainsi que son parc linéaire conditionnent une part appréciable des interventions prévues, l'un comme l'autre sont complètement absents du PPU. De plus, alors que le projet de PPU propose de confirmer la vocation de l'ensemble des parcs et espaces verts du quartier, il demeure muet sur l'un d'entre eux : le terrain fédéral de volleyball de plage situé entre le parc Gallery et le canal de Lachine.

Le fait que ces lieux soient sous responsabilité fédérale et qu'il lui incombe de les aménager et de les entretenir sont certes des atouts. En revanche, le fait qu'ils échappent complètement à la vision d'aménagement proposée au PPU empêche de les intégrer plus pleinement au quartier et d'utiliser à leur juste valeur le potentiel qu'ils représentent.

La commission est consciente que les municipalités ne peuvent transiger directement avec le gouvernement fédéral. En revanche, lorsque ce n'est pas en tant que gouvernement, mais en tant que propriétaire foncier que la Ville établit ces relations, les discussions sont tout à fait permises. Et la commission ajoute : en vue de mieux planifier l'aménagement de Griffintown, elles seraient tout à fait bienvenues.

La commission tient à rappeler que le Lieu historique national du canal de Lachine, tel que défini par le gouvernement fédéral, va bien au-delà des propriétés de Parcs Canada que sont le canal, ses bassins, ses écluses et ses aménagements riverains. En effet, le Lieu historique inclut une bonne partie de Griffintown, jusqu'aux rues William et Ottawa.²⁵¹ Et pour cause.

Comme l'indique si bien Parcs Canada, ce n'est pas le canal pris isolément qui justifie son statut de lieu historique, mais bien « l'interdépendance entre la navigation, l'industrialisation et l'urbanisation qui a marqué le développement de Montréal ». ²⁵² En d'autres termes, c'est dans les interactions entre le canal et les secteurs qui le bordent, berceau de la révolution industrielle au Canada, que le Lieu historique prend son sens. La mise en valeur et le rayonnement de cet équipement d'intérêt pancanadien passent par son intégration à son environnement.

²⁵¹ Les limites du lieu historique national du canal de Lachine sont disponibles sur le site Internet de Parcs Canada:

<http://www.pc.gc.ca/fra/lhn-nhs/qc/canallachine/plan/plan2.aspx>

²⁵² <http://www.pc.gc.ca/fra/lhn-nhs/qc/canallachine/natcul.aspx>

La Ville de Montréal et Parcs Canada sont des partenaires incontournables dans l'aménagement des abords du canal et des liens avec les quartiers qui le bordent. Selon la commission, il y aurait lieu de formaliser ce partenariat en mettant sur pied un lieu officiel de concertation entre les deux institutions. La Ville y gagnerait, par la cohérence de ses propres interventions et Parcs Canada, par le rayonnement accru dont jouiraient ses propriétés avec la confirmation de leur rôle central à l'intérieur du Lieu historique national.

La commission recommande à la Ville de prendre l'initiative de proposer à Parcs Canada un protocole de collaboration portant sur l'aménagement de ses propriétés en vue de les intégrer plus harmonieusement à leur environnement.

En particulier, la Ville devrait :

- ***obtenir l'assurance que les abords du canal demeureront de propriété publique;***
- ***intégrer le canal de Lachine et ses abords dans la vision d'aménagement du secteur;***
- ***aborder la question du terrain vacant situé en bordure du canal, à l'ouest de la rue des Seigneurs, en vue de l'aménagement d'un nouveau parc doté d'une piste cyclable reliant Griffintown au secteur du marché Atwater;***
- ***obtenir des clarifications sur les intentions de Parcs Canada au sujet des bassins Peel, en vue d'entreprendre sans délai la réflexion entourant l'aménagement et le développement de ses abords, tel qu'annoncé dans le projet de PPU.***

b) Le réseau viaire, le transport et le stationnement

Le projet de PPU accorde une très grande attention au réseau viaire, qu'il propose de transformer, du moins en partie, en milieu de vie plutôt qu'en simple axe de circulation. La hiérarchisation des rues en rues principales, rues de desserte et rues habitées est fort intéressante.

En ce qui concerne les rues habitées, la commission estime que la grille de rues étroites de Griffintown se prête très bien à de tels aménagements conviviaux donnant la priorité aux circulations douces et au verdissement adapté au contexte de rues. Aux yeux de la commission, ces aménagements novateurs feront partie de la signature de Griffintown et contribueront à en faire un lieu animé et convivial, un environnement sécuritaire pour les enfants partis à la découverte de leur quartier.

En ce qui concerne les rues principales, à l'instar de plusieurs intervenants, la commission salue l'intention de la Ville de procéder au réaménagement de la rue Notre-Dame, incluant la résurrection du square Chaboillez. De plus, compte tenu de son rôle structurant dans Griffintown, la commission estime que la Ville devrait préciser les principes d'aménagement de la rue Peel et en devancer la réalisation.

Cependant, l'absence de plan de gestion des déplacements, de même que la quasi-absence du transport en commun dans le quartier, inquiètent la commission. Un quartier mal desservi par le transport en commun peut difficilement être un quartier où les transports actifs se développent. La marche et le transport en commun sont des compagnons inséparables.

Plusieurs témoins ont souligné l'importance de déployer rapidement le réseau de transport et d'améliorer les accès aux stations de métro, et ce, avant que les nouveaux résidents ne développent leurs habitudes de transport au profit de l'automobile. De plus, le développement du réseau et le choix des rues sur lesquelles il circulera auront un impact sur leur aménagement. En effet, dans les quartiers inspirés des orientations TOD²⁵³, le réseau de transport constitue l'armature autour de laquelle le quartier se développe.

À cet effet, l'absence de planification des réseaux de transport en commun, de même que l'absence de la STM à la consultation constituent de graves lacunes aux yeux de la commission, même si elle a pris note de l'existence d'une table de discussion où siègent la Ville et la STM.

La commission recommande à Ville d'enjoindre la STM de faire connaître sans délai ses intentions en matière de transport en commun dans Griffintown, prioritairement pour améliorer les liens avec les stations de métro.

L'aménagement des rues habitées est susceptible de déplacer la circulation automobile locale sur les rues de desserte et les rues principales. En l'absence de plan de gestion des déplacements, la commission est incapable de porter un jugement sur le choix des rues destinées à devenir des rues habitées.

De plus, en l'absence d'étude, la commission s'inquiète de l'impact que la diminution de 40 % du nombre de cases de stationnement sur rue aura sur la viabilité des commerces et autres générateurs de déplacement. Si la Ville conclut que le nombre de cases est insuffisant, la commission l'invite à trouver des solutions alternatives.

Un intervenant a évoqué la possibilité de construire un stationnement municipal souterrain sous un parc. La commission croit que la solution mérite d'être envisagée, mais seulement si l'intégrité de l'espace vert est préservée. Si les lieux s'y prêtent, la Ville pourrait aussi envisager un stationnement étagé, pourvu que son apparence fasse l'objet du plus grand soin. De tels stationnements hors rue pourraient d'ailleurs contribuer à la faisabilité des projets de logement communautaires pour lesquels l'obligation de construire des stationnements souterrains coûteux pose des difficultés.

²⁵³ Transit oriented development

La commission recommande à la Ville de concevoir très rapidement le plan de gestion des déplacements que le projet de PPU évoque.

La commission recommande que la Ville envisage des solutions alternatives aux problèmes appréhendés de manque de places de stationnement dans Griffintown.

Puisque les rues habitées viendront donner le ton au quartier, la commission recommande à la Ville de procéder rapidement à un aménagement marquant sur un axe important, par exemple, en priorisant l'aménagement de la rue Ottawa.

3.4.2 Façonner le paysage urbain

Aménager un paysage urbain qui soit à la fois dense, harmonieux, convivial et respectueux de l'identité d'un quartier est, en soi, un défi de taille. Dans Griffintown, quartier ancien au patrimoine riche, mais disséminé un peu partout sur un territoire en partie déstructuré et parsemé de grands projets qui ne dénotent pas toujours un grand souci d'intégration, le défi est à la fois titanesque et très délicat.

Les caractéristiques du cadre bâti en termes de hauteur et densité de construction, de gabarit et d'alignement des bâtiments et de qualité architecturale, contribuent grandement à la fabrication du paysage urbain. Résolument favorable à l'intensification de l'occupation du secteur, le projet de PPU préconise une approche de densification qui se veut cohérente avec l'intention de faire de Griffintown un milieu de vie mixte, convivial et de grande qualité.

La commission a analysé si, à son avis, les dispositions en matière de patrimoine bâti, de même que les nouvelles prescriptions de hauteur et de densité maximales répondent à ces objectifs. Pour ce faire, elle a tenu compte de sa propre visite des lieux, de l'avis conjoint exprimé par le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) et du conseil du patrimoine de Montréal (CPM), des recommandations de la direction de la culture et du patrimoine dans son étude de mise en valeur du patrimoine du secteur Griffintown, ainsi que des préoccupations exprimées par les citoyens lors des audiences. Elle s'est également référée aux rapports de l'OCPM sur le cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville.

a) Les densités et hauteurs

Retour sur la visite des lieux

Lors de leur visite de l'ensemble du territoire de Griffintown, le 28 novembre 2012, les membres de la commission ont pu constater des caractéristiques spécifiques des composantes les plus significatives du paysage urbain de ce premier secteur industriel de Montréal.

Selon la commission, ces composantes du paysage urbain, malgré leur état déstructuré, présentent des attributs qui contribuent à son caractère identitaire. Elle considère donc important d'en rappeler les plus significatifs, lesquels, à son avis, doivent être consolidés et mis en valeur :

- la trame hybride des rues constituée d'une première trame orthogonale d'orientation dominante nord-sud immédiatement à l'ouest du Vieux-Montréal et d'une seconde trame, à l'ouest de la rue de la Montagne, dont l'orientation est parallèle au tracé du canal de Lachine;
- la variété des échelles de rues, représentative de leur hiérarchie dans la trame urbaine;
- la présence de squares d'époque dans la trame urbaine;
- les liens visuels et formels qu'entretiennent les axes fondateurs et historiques de cette trame avec le Vieux-Montréal, le canal de Lachine et le centre-ville;
- la grande variété de formes d'îlots suscitant autant de formes bâties, notamment les édifices en pointe de flèche là où les deux trames de rues se rencontrent;
- le tracé structurant du canal de Lachine avec ses écluses, ses bassins et canaux, pour la plupart remblayés;
- la présence du viaduc ferroviaire, véritable bâtiment-pont typique au secteur;
- la mixité d'un cadre bâti industriel et résidentiel d'intérêt patrimonial et d'un caractère architectural représentatif de leur époque;
- la présence de vestiges archéologiques rappelant l'histoire du quartier.

Par ailleurs, la commission a pu constater que les autoroutes Ville-Marie et Bonaventure ont entraîné des ruptures importantes dans le tissu urbain et qu'elles doivent être retissées.

Enfin, la commission a pu observer quelques ensembles immobiliers nouvellement construits et en voie de l'être, notamment dans le prolongement du campus de l'ÉTS et dans le secteur Peel-Wellington. De son point de vue, leur volumétrie semble en rupture avec celle du voisinage et leur vocabulaire architectural est inapproprié par rapport au caractère urbain du lieu.

Par exemple, dans le secteur Peel-Wellington, un édifice à condos de huit étages en voie d'achèvement sur la rue de la Montagne présente une volumétrie monolithique implantée dans le même alignement qu'un ensemble de petites maisons de trois étages, parmi les plus intéressantes du secteur et contiguës à celles-ci, sans transition de hauteurs. D'autres ensembles résidentiels en voie de construction d'environ 15 étages présentent également une volumétrie monolithique, sans transition avec le milieu.

La commission croit que ce type de développement immobilier devrait faire l'objet de critères plus rigoureux à l'égard de leur insertion dans le milieu. D'une façon générale, la commission considère que les nouveaux ensembles résidentiels devraient mieux refléter la vision et les grandes orientations du PPU.

Même si ce sont les paramètres de densité qui permettent de dégager le potentiel de développement immobilier, l'analyse de la commission et les recommandations qui en découlent insistent davantage sur les prescriptions de hauteurs, puisque ce sont elles qui ont retenu l'attention et que, plus visibles de la rue, elles ont un effet plus direct sur le paysage urbain.

De plus, la commission estime important de commenter sur les critères qui, de son point de vue, doivent encadrer ces hauteurs ainsi que sur les mécanismes et outils règlementaires favorisant l'insertion harmonieuse des projets immobiliers dans le milieu. En effet, ce sont les paramètres de hauteurs accompagnant la densité qui constituent une première étape de mise en forme de la volumétrie urbaine et du développement immobilier.

Les prescriptions de hauteurs proposées au PPU et l'analyse de la commission

Les nouvelles prescriptions de hauteurs et densités maximales proposées dans le Plan et le Règlement d'urbanisme, analysées dans la section qui suit, sont illustrées dans les plans 8, 9, 10 et 11 du projet de PPU.

Rappelons que le Plan d'urbanisme prescrit des hauteurs maximales qui ne peuvent en aucun cas être dépassées. Pour sa part, le Règlement d'urbanisme, plus restrictif et plus précis que le Plan, précise des hauteurs minimales, ce que le Plan ne fait pas, et ses hauteurs maximales sont généralement inférieures à celles proposées dans le Plan, tout comme les densités (COS) et les taux d'implantation.

Le projet de PPU propose de rabaisser les hauteurs et densités sur tous les îlots qui bordent le côté ouest du viaduc ferroviaire, les rabaisant à 25 mètres au plan d'urbanisme (plutôt que 44 mètres) et 16 mètres au règlement (plutôt que 25 mètres).

Aux yeux de la commission, ces changements sont susceptibles de dégager et de mettre en valeur le viaduc, véritable bâtiment-pont typique du secteur. Notons de plus que, parmi les îlots touchés par ces changements, on retrouve celui où se trouve le complexe industriel de la New City Gas. Selon la commission, cette mesure du PPU est susceptible de contribuer au maintien et à la mise en valeur de cet ensemble industriel d'intérêt.

Dans leur ensemble, les hauteurs maximales prescrites dans le Plan et le règlement d'urbanisme ont pour effet de densifier le territoire englobant le campus de l'ÉTS de même que la zone longeant l'axe de la rue Peel.

Aux yeux de la commission, ce changement permettra la consolidation de l'échelle urbaine de la rue Peel, axe structurant reliant visuellement le centre-ville aux bassins Peel, jusqu'à la rue de la Commune, en plus de mettre en place une aire permettant l'expansion éventuelle du campus de l'ÉTS, deux objectifs louables.

Quant au secteur Peel-Wellington, jusqu'aux bassins Peel, il demeurera dense et ses hauteurs demeurent telles quelles, variant du nord au sud entre 60, 70 et 80 m (sauf l'îlot de la New City Gas, comme nous l'avons vu précédemment). En revanche, le projet de PPU propose de diminuer de 100 % à 70 % le taux d'implantation au sol des futurs projets.

La commission constate avec regret que le niveau d'avancement de la requalification de ce secteur impose le maintien des hauteurs et densités prévues dans le PPU Peel-Wellington. L'enjeu, dorénavant, se situe au niveau de l'intégration architecturale. Par contre, la diminution du taux d'implantation devrait contribuer à faire en sorte que ce secteur très dense puisse quand même respirer et voir la lumière du jour, été comme hiver.

Le secteur des Bassins du Nouveau Havre, qui était exclu de la portée de la consultation, fait l'objet d'un règlement particulier (09-004) fixant les paramètres entre 12,5 m min et 25 à 60 m max.

Les îlots situés du côté sud de Notre-Dame à l'ouest de la rue de la Montagne sont ceux où les hauteurs prescrites sont les plus faibles, variant entre 7 m min et 12,5 et 14 m max. Aux yeux de la commission, ces faibles hauteurs devraient contribuer au maintien du front existant sur la rue Notre-Dame, l'un des axes où le bâti ancien a été le mieux conservé.

Ailleurs sur le territoire, les hauteurs maximales prescrites au plan d'urbanisme sont de 25 mètres (environ 8 étages) alors qu'elles sont de 16 mètres (environ 5 étages) au règlement. La commission estime que ces hauteurs prescrites au règlement sont appropriées.

D'une manière générale, la commission trouve intéressantes les prescriptions en matière de hauteur et de densité prévues au règlement d'urbanisme dans le PPU du secteur Griffintown, estimant qu'elles sont susceptibles de favoriser :

- la mise en valeur du viaduc ferroviaire;
- la densification de la zone englobant le campus de l'ÉTS et la consolidation de l'échelle urbaine de la rue Peel;
- la restructuration de l'ensemble du territoire situé au nord et à l'ouest des secteurs Peel-Wellington et des Bassins du Nouveau Havre, tout en favorisant la diversité des échelles de rues, la reconfiguration du domaine public et la mise en valeur du patrimoine bâti.

Cependant, en ce qui concerne les îlots situés face aux bassins Peel et à l'est du viaduc ferroviaire, la commission estime que la hauteur proposée de 80 mètres constitue une rupture d'échelle, étant donné que le nouveau bâti du côté est du futur boulevard Bonaventure dans la partie de l'arrondissement de Ville-Marie qui est contiguë à ces îlots n'excède pas 65 mètres.

Comme l'avait mentionné le rapport sur le Cadre de révision des hauteurs et densités au centre-ville, la commission réitère la pertinence d'harmoniser les hauteurs de part et d'autre du futur boulevard Bonaventure.²⁵⁴ De plus, la commission estime de plus que ces hauteurs de 80 mètres risquent de provoquer un effet d'enclavement, sans compter qu'elles viendraient marquer une brisure entre les deux moitiés du Griffintown historique, alors même que le PPU propose d'en retisser les liens.

La commission recommande :

- ***d'abaisser à 65 mètres les hauteurs maximales prévues au Plan et au règlement d'urbanisme sur l'îlot situé entre les bassins Peel et la rue Brennan;***
- ***d'abaisser à 65 mètres les hauteurs prévues au Plan sur les îlots situés à l'est du viaduc ferroviaire, entre les rues Brennan et Ottawa.***

b) Les critères d'insertion des nouveaux projets de développement immobilier

Dans ses grandes orientations, le projet de PPU propose l'introduction de nouveaux critères d'évaluation des projets immobiliers « s'ajouteront aux critères déjà en vigueur dans la réglementation portant sur les PIIA pour les projets de plein droit et dans la procédure des PPCMOI pour les projets dérogatoires. » On y énumère également les thématiques à partir desquelles ces critères « seront formulés ».

Par ailleurs, en vue de mettre en valeur l'histoire du secteur et de préserver son patrimoine, le projet de PPU propose l'application des recommandations générales et sectorielles de la Direction de la culture et du patrimoine. Dans cet esprit, il identifie :

- les sous-secteurs présentant des caractéristiques patrimoniales spécifiques;
- les bâtiments d'intérêt patrimonial et les aires sensibles relatives à l'insertion des hauteurs de construction;
- les secteurs d'intérêt à l'égard du patrimoine archéologique.

Pour sa part, l'avis conjoint du CPM et du CAU énonce un ensemble de réflexions à l'égard de l'encadrement du cadre bâti et de la mise en valeur du patrimoine, visant la bonification du règlement sur les PIIA, l'établissement de formules et de normes relatives à l'insertion des immeubles de grandes hauteurs et le découpage adéquat du territoire en unités de paysages.

À la lumière de ces dernières préoccupations, la commission considère que l'impact des prescriptions de hauteur et densité dans le paysage dépendra principalement de la qualité de la

²⁵⁴ Voir le rapport de la consultation sur le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville

modulation volumétrique des projets immobiliers et de leur mise en forme architecturale en fonction des caractéristiques de ce paysage.

Il apparaît donc fondamental pour la commission que dans la version définitive du PPU, l'arrondissement procède à une fine analyse des éléments constituant le caractère identitaire du paysage urbain de Griffintown. Que dans cette analyse, l'ensemble du territoire soit subdivisé en unités de paysage permettant d'en établir les composantes significatives, tant fonctionnelles que formelles qui leur sont spécifiques. Qu'ensuite, soit élaboré un ensemble de critères portant sur l'insertion volumétrique des projets dans la trame urbaine et le tissu urbain et sur l'harmonisation de leur expression architecturale au cadre bâti d'intérêt patrimonial.

Selon la commission, dans l'élaboration des critères d'insertion et de mise en forme de la volumétrie des projets immobiliers, il y aurait lieu de considérer les principales caractéristiques du paysage urbain suivantes :

- la localisation du secteur Griffintown à Montréal, qui met en présence les composantes géographiques, topographiques et urbaines qui lui sont typiques : le Mont-Royal, le fleuve Saint-Laurent et le profil du centre-ville;
- la superposition des couches successives de la formation du quartier qui met également en évidence plusieurs éléments significatifs de son paysage : le canal de Lachine, le viaduc ferroviaire, le tracé des grands axes fondateurs qui établissent des liens fonctionnels, visuels et formels avec le Vieux-Montréal, le canal de Lachine et le centre-ville, ainsi que les bâtiments industriels et résidentiels d'intérêt patrimonial et les vestiges rappelant l'histoire du lieu;
- les caractéristiques intrinsèques du tissu urbain telles que la géométrie particulière de la trame des rues et leur échelle urbaine, leur animation humaine, la qualité des espaces publics comme lieux de rassemblement ainsi que l'aménagement paysager des domaines public et privé;
- la morphologie variée des îlots et les formes bien spécifiques du cadre bâti d'intérêt patrimonial;
- les conditions climatiques spécifiques aux saisons, telles que l'ensoleillement, les vents dominants et les précipitations.

Aussi, afin d'assurer l'insertion harmonieuse des nouveaux ensembles immobiliers dans le secteur Griffintown, leur contribution au caractère identitaire de son paysage urbain et la mise en valeur de ses composantes d'intérêt patrimonial, la commission recommande les actions suivantes :

- 1- découper le secteur en unités de paysage afin de bien identifier les caractéristiques spécifiques de leurs composantes significatives, tant au point de vue de la qualité du paysage urbain que de leur intérêt patrimonial;***

- 2- définir, pour chacune de ces unités, des critères d'insertion et d'évaluation des hauteurs et densités des futurs projets immobiliers;**
- 3- intégrer l'ensemble de ces prescriptions dans le règlement portant sur les PIIA;**
- 4- introduire des outils tels que des coupes transversales des rues et espaces publics typiques illustrant les paramètres normatifs relatifs aux alignements des volumes contribuant à l'échelle de la rue, leur hauteur maximale, les retraits dans les plans de façades des volumes plus élevés et leur hauteur maximale, de même que l'utilisation de la modélisation informatisée en 3D, en vue de les mettre à la disposition de la population comme des professionnels de l'aménagement des promoteurs.**

c) La protection du patrimoine

Griffintown comporte plusieurs atouts, qui vont de sa localisation à la présence d'une institution universitaire, en passant par les créateurs qui y œuvrent. Mais, aux yeux de la commission, c'est son patrimoine et son histoire qui constituent sa grande richesse, celle dont il hérite, qui lui est propre et qui lui permettra d'être un quartier qui se distingue de tout autre si on les met en valeur.

La commission réitère son appréciation de l'étude patrimoniale préparée par la Direction de la culture et du patrimoine de la Ville et note avec satisfaction l'intention, manifestée dans le PPU, de s'en inspirer, notamment dans la future préparation des plans d'intégration et d'insertion architecturale (PIIA).

La notion de « zones sensibles » introduite dans le PPU et par laquelle la Ville s'engage à exiger des interventions particulièrement respectueuses autour des bâtiments les plus significatifs, est aussi digne de mention. De même, le respect de la grille de rue et la mise en valeur des axes historiques structurants devraient contribuer à affirmer la personnalité du quartier.

Par ailleurs, l'intention de la Ville de développer une stratégie de commémoration est bienvenue. C'est la richesse historique du quartier qui rend les bâtiments patrimoniaux signifiants.

Finalement, l'abandon du corridor d'autobus sur la rue Dalhousie, préservant ainsi l'édifice Rodier, l'un des plus significatifs et structurants du quartier, est reçu avec un très grand soulagement par la commission.

Le patrimoine de Griffintown a été malmené depuis un demi-siècle et plusieurs s'attendent à ce qu'on protège ce qui en reste comme un joyau. Encore récemment, des bâtiments d'intérêt sont tombés sous le pic des démolisseurs. Cette situation en a choqué plus d'un dans le quartier et seule une très solide protection du bâti patrimonial réparti sur l'ensemble du territoire pourrait leur redonner confiance envers les autorités municipales. À cet égard, la

possibilité de procéder à la citation patrimoniale du complexe industriel de la New City Gas pourrait être un premier pas.

Les intentions manifestées dans le PPU, qui dénotent une bonne connaissance et un grand respect des lieux, sont tout à fait appropriées. Reste maintenant à les traduire en exigences réglementaires.

La commission recommande à la Ville et à l'arrondissement de poursuivre leurs travaux en vue de traduire en exigences réglementaires les intentions manifestées dans le projet de PPU au chapitre de la protection du patrimoine.

La commission recommande à la Ville d'entreprendre les démarches en vue de la citation patrimoniale du complexe industriel de la New City Gas.

3.4.3 Un quartier mixte, à tous égards

a) Assurer une mixité de population

Un quartier est durable lorsqu'une grande variété de population peut y trouver son compte aux différentes étapes de sa vie. C'est une condition essentielle pour transformer un lieu d'habitation en milieu de vie. Autrement, ce n'est qu'un quartier de passage qui franchit mal l'épreuve du temps. L'équité et la mixité sont des éléments du développement durable, au même titre que la protection des ressources ou le verdissement.

Comme nous l'avons souligné précédemment, la question est d'autant plus importante dans Griffintown que le marché privé offre peu de logements à prix abordables et que le Sud-Ouest connaît une grave pénurie de logements familiaux à prix raisonnables.

Tout en saluant l'application de la Stratégie d'inclusion par l'arrondissement du Sud-Ouest, la commission tient à manifester son inquiétude quant à la capacité réelle d'atteindre les objectifs de mixité socio-économique visés dans le PPU.

Premièrement, la mise à jour du cadre réglementaire devrait faire augmenter le nombre de projets de plein droit ce qui, à moins d'un amendement à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, viendra diminuer la capacité de l'arrondissement d'imposer la Stratégie d'inclusion aux futurs promoteurs.

Deuxièmement, la vitesse à laquelle le quartier se développe fait en sorte que les terrains disponibles se raréfient. En effet, en superposant les projets autorisés, les projets en chantier, les zones déjà redéveloppées, les îlots réservés aux fins de parcs et les zones où l'occupation résidentielle n'est pas permise, la commission réalise que les espaces encore disponibles ne sont pas nombreux.

Dans le même ordre d'idées, lors des audiences, un témoin a présenté une carte qui, aux projets immobiliers rendus publics sur le site de la commission²⁵⁵, ajoute des projets qui sont à un stade moindre d'avancement²⁵⁶. Sur ces îlots, les projets communautaires se retrouvent en concurrence immédiate avec des projets privés. Or, comme le développement de projets de logements sociaux et communautaires et le montage de leur cadre financier requièrent du temps, surtout dans Griffintown où les contraintes sont importantes, il est à craindre que les organismes qui les portent se fassent prendre de vitesse.

Finalement, le coût très élevé du développement immobilier constitue un véritable casse-tête pour les groupes qui veulent élaborer des projets de logement social et communautaire, comme la commission l'a relevé plus tôt.

Aussi, la commission craint que plusieurs projets de logements sociaux et communautaires découlant de la Stratégie d'inclusion ne puissent s'ériger qu'à l'extérieur de Griffintown, comme plusieurs participants à la consultation l'ont relevé. Selon ces participants, seule une intervention municipale visant à réduire les pressions du développement dans certains secteurs de Griffintown permettra d'assurer la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires.

La commission recommande à la Ville de faire des représentations auprès des autorités gouvernementales en vue d'ajuster les critères et budgets prévus dans les programmes de soutien au logement social et communautaire à la réalité d'un quartier urbain dense et coûteux.

La commission recommande à la Ville de prendre rapidement des mesures efficaces permettant de diminuer la pression du développement dans certaines zones du secteur, notamment au centre et à l'ouest du secteur, en vue de faciliter la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires prévus dans la Stratégie d'inclusion.

Plusieurs avenues ont été évoquées pendant la consultation : mises en réserves de terrains, zonage contraignant, voire exclusif, intégration obligatoire des logements sociaux à l'intérieur des projets privés pour pallier le manque de terrains disponibles, ou un mélange des trois.

b) Assurer une diversité de ménages, incluant de jeunes familles

Le projet de PPU a notamment pour objectif de faire de Griffintown un quartier familial. Témoin de l'importance que la Ville y accorde, le mot « famille » s'y retrouve plus d'une

²⁵⁵ Doc. 3.3.3

²⁵⁶ Doc 7.1.12.1, p. 9

quinzaine de fois. En effet, l'exode des jeunes familles vers la banlieue est une tendance très inquiétante et l'un des défis les plus pressants qui confrontent Montréal. La commission tient à réitérer l'importance d'y faire face.

Les besoins des familles et des enfants sont connus. Le Plan d'action famille de la Ville de Montréal les identifie clairement. Plusieurs participants à la consultation ont émis des propositions pour faire de Griffintown un environnement approprié et agréable pour les familles et les enfants, incluant des parcs dotés des équipements nécessaires, des équipements communautaires comme une école ou des centres de la petite enfance, un domaine public permettant aux enfants d'explorer leur quartier en toute sécurité et avec plaisir, une réappropriation du canal et de ses abords pour des activités de loisirs.

Sur le plan de l'habitation, les besoins des familles sont aussi connus : de grands logements, situés aux étages inférieurs, comptant plusieurs chambres à coucher, le tout à des prix que peuvent se permettre de jeunes familles.

Ces besoins ne sont pas comblés par le marché privé actuellement. La majorité des logements qu'il offre s'adressent à des personnes seules ou des couples sans enfants. Selon un participant, seulement 8 % des condominiums disponibles comptent trois chambres et ce sont souvent des unités de type « penthouse », inabordables pour les jeunes familles de la classe moyenne. Un autre a même fait valoir que des promoteurs, faute d'acheteurs, avaient dû subdiviser des grands logements en petites unités de condos, plus abordables, mais inappropriées pour les familles. En ce qui concerne les logements dits « abordables » prévus à la Stratégie d'inclusion, rien n'indique qu'ils permettent de corriger cette tendance.

Griffintown ne compte que 2,5 % d'enfants ou d'adolescents de moins de 14 ans actuellement, contre 15 % pour la ville de Montréal et 11 % pour le Plateau-Mont-Royal, deuxième arrondissement comptant le moins d'enfants.²⁵⁷ Pour que le secteur rejoigne la moyenne montréalaise lorsque les projets actuellement en chantier ou autorisés seront complétés, il devrait compter environ 1 500 jeunes de 14 ans et moins, dans 1 200 logements. C'est dire l'effort qui doit être consenti pour que Griffintown devienne ce secteur diversifié que le PPU évoque.

La commission recommande que les logements dits « abordables » en vertu de la Stratégie d'inclusion comportent une forte proportion de logements familiaux et presse la ville de mettre en place des mécanismes pour voir à ce qu'ils soient effectivement attribués à des familles qui viendront vivre dans Griffintown.

²⁵⁷ Après Ville-Marie, cas particulier à cause de la présence du quartier des affaires

Selon la commission, voir un cadre de vie familial dans Griffintown dans l'état actuel des lieux, relève davantage de l'acte de foi que du constat. Par ailleurs, le calendrier d'exécution des travaux sur le domaine public donne à penser qu'ils ne seront achevés que lorsque les enfants d'aujourd'hui ne seront déjà plus des enfants.

Si la tendance actuelle se maintient, tout porte à croire que les familles vivront essentiellement dans les logements sociaux et communautaires, notamment sur le site des Bassins du Nouveau Havre qui compte plusieurs logements familiaux, ce qui ne correspond pas nécessairement à leur désir.

En terminant, comme elle l'a mentionné dans la section sur le cadre bâti, la commission apprécie la mesure dans les hauteurs et densités prévues au règlement, quelle estime propice à la mise en place d'un environnement familial. Par contre, l'intention d'accorder des dérogations par la procédure des projets particuliers (PPCMOI) inquiète. La commission craint qu'une généralisation des dérogations ferait en sorte que les projets montent et grossissent jusqu'aux limites permises au Plan d'urbanisme et soient peu propices à la concrétisation d'un environnement familial convivial dans Griffintown.

Rappelons que le règlement d'urbanisme est sensé constituer la règle qui encadre la construction des bâtiments. Conséquemment, la dérogation est sensée être l'exception. Si l'usage du PPCMOI devient généralisé, le règlement et le PPU risquent de perdre de leur signification.

De plus, les promoteurs et les propriétaires fonciers effectuent leurs montages financiers en fonction du maximum constructible. Aussi, donner l'impression que les limites prévues au règlement ne sont que théoriques et que ce sont celles, plus élevées, du Plan d'urbanisme qui s'appliquent contribue à l'explosion du prix du sol. Or, celui-ci est déjà élevé au point de constituer un frein à l'atteinte de la vision préconisée par le PPU. L'application effective de règles claires, établies suite à une consultation et reflétant donc un certain consensus, est l'une des principales responsabilités de l'administration municipale dans son rôle de gardienne du bien commun.

La commission est consciente que la Ville et l'arrondissement utilisent le PPCMOI comme levier de négociation pour générer des bénéfices pour la communauté, notamment en matière de logements sociaux. Aussi, elle invite les autorités municipales à développer d'autres avenues leur permettant d'obtenir ces bénéfices, sans les effets pervers que génèrent les dérogations généralisées par voie de projets particuliers.

La commission recommande à la Ville et l'arrondissement de raffiner leurs instruments d'urbanismes pour éviter les dérogations systématiques et permettre d'atteindre l'objectif proposé au PPU de faire de Griffintown un environnement familial.

c) Maintenir la présence des créateurs culturels dans Griffintown

Par la forte présence d'anciens bâtiments industriels sous-utilisés qu'on y retrouve, Griffintown a attiré au fil des ans plusieurs créateurs culturels qui ont installé leur atelier dans ces grands espaces à faible coût. Le projet de PPU souligne d'ailleurs cette présence culturelle dans Griffintown et la considère comme un atout fort du quartier.

La commission note avec satisfaction que le projet de PPU propose plusieurs mesures susceptibles de mettre en lumière le caractère culturel de Griffintown et d'y favoriser l'expression culturelle.

Le projet visant à concrétiser le concept de corridor culturel de la rue Ottawa et son prolongement sur la rue William est digne de mention, tout comme celui qui prévoit la mise en place d'une stratégie d'art public laissant une large place aux créateurs locaux. Ces mesures sont susceptibles de favoriser le maintien de plusieurs institutions culturelles déjà existantes, comme la salle de spectacle de la New City Gas ou les galeries d'art qui parsèment déjà le territoire, et de favoriser l'expression et la diffusion culturelle dans Griffintown. Sans compter que l'histoire et le patrimoine dont il sera l'écrin sont aussi des éléments constitutifs de la culture.

De plus, en protégeant les usages au Centre du design, situé dans l'ancienne Northern Electric sur la rue Guy, de même que dans le complexe industriel de la New City Gas, le projet de PPU contribue au maintien de plusieurs entreprises connexes au monde culturel comme des producteurs, designers ou imprimeurs.

Ainsi, selon la commission, le projet de PPU propose des interventions tout à fait appropriées pour l'expression culturelle et pour l'industrie culturelle.

Par contre, aucune mesure n'est prévue en faveur de la création culturelle, autre pilier du monde de la culture. Or, c'est précisément cette fonction qui est la plus vulnérable. C'est bien connu, les créateurs sont souvent les premiers déplacés lors du redéveloppement d'anciens secteurs industriels. Des participants à la commission ont d'ailleurs mentionné que plusieurs créateurs avaient déjà été chassés du quartier. Alors que le zonage mixte, par lequel tout est permis, est généralisé dans le projet de PPU, il y a lieu de craindre que son adoption ne permette pas de freiner cette tendance.

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a été le théâtre d'une expérience intéressante dont on pourrait s'inspirer dans Griffintown.

Dans un premier temps, l'arrondissement a procédé à un recensement des ateliers d'artistes dans l'ouest de l'arrondissement. Après avoir identifié les bâtiments industriels où l'on en retrouvait une forte concentration, il a adopté un règlement temporaire qui en protégeait les

usages. Le propriétaire immobilier concerné, mis devant la situation où il ne pouvait redévelopper ses immeubles, a entrepris des discussions avec les créateurs et l'entente qui en a résulté semble satisfaire tout le monde : une partie des locaux demeurera pendant plusieurs années des ateliers d'artistes à bon coût alors qu'une autre partie pourra être utilisée à d'autres fins, notamment des bureaux.

La situation est différente dans Griffintown. Même si la commission a pu constater *de visu* la présence de plusieurs ateliers d'artistes, aucun recensement ou portrait global n'a été présenté. Difficile, dans ce contexte, d'en assurer le maintien. Par ailleurs, aucun projet de logements-ateliers n'a pu voir le jour, faute de programmes gouvernementaux appropriés. Un projet qui jumellerait création et technologie dans l'édifice Rodier, fruit d'un partenariat entre des artistes et l'ÉTS, a été brièvement évoqué lors de la consultation, mais il ne serait qu'à une étape préliminaire.

La commission recommande à la Ville de procéder rapidement à un recensement des ateliers d'artistes en vue d'identifier les lieux où ils se concentrent.

Une fois cet exercice terminé, la commission recommande de protéger les usages dans certains de ces lieux, notamment par voie réglementaire, s'inspirant de l'expérience vécue dans l'ouest du Plateau-Mont-Royal pour assurer durablement la présence des créateurs dans Griffintown.

d) Maintenir les emplois et l'industrie légère dans Griffintown

Le PPU met de l'avant la vision d'un quartier mixte où cohabiteraient harmonieusement des résidences, des commerces, des institutions et des industries légères, dans un mélange stimulant propice à l'innovation. La commission souscrit pleinement à cet objectif qui a suscité une adhésion généralisée lors de la consultation, d'autant plus qu'il est en phase avec l'histoire et l'identité de Griffintown.

La commission fait valoir qu'une utilisation assez généralisée du règlement sur les usages conditionnels permettrait de limiter les nuisances et de faciliter la cohabitation de ces différentes fonctions.

Par contre, plusieurs participants ont affirmé que le cadre réglementaire prévu au projet de PPU ne permettra pas d'atteindre cet objectif. En plus d'agrandir légèrement le périmètre de l'ÉTS, le PPU propose de ne réserver que quelques bâtiments en zone d'emplois.²⁵⁸ Ailleurs, le zonage mixte est la norme.

²⁵⁸ Soit la New City Gas, le Centre du design, l'ancienne Canada Bag, rue William, les installations de Climatisation et Chauffage Urbain de Montréal (CCUM), l'ancienne Drummond McCall et la minoterie située tout à l'ouest du secteur.

Or, comme le marché pousse fortement en faveur du développement résidentiel au détriment des autres fonctions comme la production, plusieurs s'inquiètent du fait qu'un tel cadre réglementaire où tout est permis ne se traduise en un quartier essentiellement monofonctionnel résidentiel. Certains participants estiment même que l'adoption du PPU, en facilitant le développement sans protéger les usages non résidentiels, risque d'empirer la situation. Ils plaident pour qu'on diminue la pression du développement résidentiel dans un contexte où la forte hausse des prix rend le quartier de moins en moins propice à la présence d'entreprises.

Tout comme eux, la commission s'inquiète pour la mixité des fonctions qui s'exerceront dans Griffintown. Elle constate d'ailleurs que, si le PPU quantifie ses cibles en termes de verdissage, de voies piétonnes et cyclables, de population et de commerce, les entreprises de production ou de création sont absentes.

Diverses avenues ont été présentées lors de la consultation :

- un zonage beaucoup plus prescriptif rendant obligatoire plutôt que facultative la présence des lieux d'emplois, de production industrielle et de création culturelle;
- un zonage moins traditionnel où tous les usages demeureraient autorisés, mais où ils seraient assortis d'objectifs de performance permettant de juger les projets en fonction de la part qu'ils laissent aux activités de production ou de création.

La commission estime que le cadre réglementaire proposé dans le projet de PPU n'assure pas le maintien d'un quartier marqué par une vraie mixité de fonctions. Cependant, elle ne se sent pas en mesure de juger laquelle de ces avenues, ou toute autre qui n'aurait pas été évoquée lors des audiences, est préférable.

La commission recommande à la Ville et à l'arrondissement de poursuivre leur travail de planification pour s'assurer du maintien et du développement des lieux d'emplois dans Griffintown.

En ce qui concerne la fonction commerciale, la commission note avec satisfaction que le projet de PPU privilégie les commerces de proximité, au bénéfice des résidents et des travailleurs de Griffintown, plutôt que les grandes surfaces aspirant à devenir une destination commerciale régionale.

De tels commerces de proximité, si l'offre commerciale est diversifiée et qu'elle inclut des commerces à l'intention des personnes à revenus modestes, sont de nature à contribuer à la qualité de vie et à l'animation du quartier.

La commission note l'intention de concentrer l'activité commerciale sur deux rues principales, soit les rues Notre-Dame et Wellington, et de prévoir une activité commerciale à portée plus locale et spécialisée sur la rue Ottawa, en appui au projet de corridor culturel. La présence de quelques autres commerces à vocation spécialisée (cafés-terrasses aux abords du canal) ou très locale (dépanneur, nettoyeur) pourrait demeurer permise en d'autres endroits, sans être obligatoire.

La commission recommande à la Ville d'aller de l'avant avec son projet de concentrer l'activité commerciale sur ces axes plutôt que de la disséminer sur l'ensemble du territoire.

e) Assurer la présence des équipements communautaires

Actuellement, Griffintown est dépourvu des équipements nécessaires pour qu'il devienne un véritable milieu de vie, en particulier pour les familles. Services de santé et services sociaux, école primaire, centres de la petite enfance, services communautaires, tout est à faire.

Selon la commission, le prix exorbitant des terrains et leur raréfaction rapide posent des défis réels. Par exemple, il semble que deux projets de centre de la petite enfance ont germé dans Griffintown, mais aucun n'a vu le jour, faute de pouvoir les rentabiliser dans l'environnement actuel du quartier.

Lors des audiences, le milieu institutionnel dans le domaine de la santé et des services sociaux a mis en garde la commission en lui affirmant qu'il ne fallait pas prendre pour acquis leur capacité d'offrir des services à Griffintown dans l'état actuel du marché.

De son côté, la Commission scolaire de Montréal assure que le nombre d'enfants qui vivront dans Griffintown requiert la construction d'une école primaire, celles des quartiers environnants étant incapables de les accueillir. Or, la CSDM ne peut pas faire une demande de nouveaux locaux au ministère de l'Éducation tant qu'elle ne dispose pas d'un terrain pour les construire. Elle se montre flexible quant à la formule, évoquant la possibilité d'une solution innovatrice comme un bâtiment mixte de plusieurs étages logeant aussi d'autres services, mais elle affirme avoir besoin d'un terrain.

Or, s'il reconnaît la nécessité que Griffintown dispose de ces équipements et services, le projet de PPU ne propose aucune mesure concrète pour y arriver, sauf d'entreprendre des discussions avec les acteurs gouvernementaux concernés.

La commission recommande à la Ville de s'asseoir très rapidement avec les institutions du monde de la santé, des services sociaux et de l'éducation, de même qu'avec le monde communautaire, dans le but de cerner les besoins d'espaces nécessaires à la mise en place d'équipements communautaires dans Griffintown.

La commission recommande à la Ville de prendre les mesures nécessaires à la réalisation de ces projets communautaires : zonage contraignant qui met le terrain à l'abri du développement, mise en réserve, expropriation, ou toute autre mesure efficace.

En priorité, la commission recommande de rendre un terrain disponible à la CSDM en vue de la construction d'une école primaire, soit en site propre, soit dans un bâtiment partagé avec d'autres occupants.

3.5 La mise en œuvre : mode opératoire et suivi

La stratégie de réalisation du PPU consiste à s'appuyer sur l'héritage historique de Griffintown et sur la valorisation du domaine public pour favoriser l'émergence d'un milieu de vie urbaine ancré dans le 21^e siècle et à plusieurs égards innovante dans son design.

Dans ce but, la Ville de Montréal dresse dans le document du PPU, une liste de 69 initiatives et actions à mettre en œuvre, à laquelle elle a joint un échéancier linéaire de réalisation couvrant la période 2012 à 2017, période dite de démarrage. L'horizon de planification est plus long. Ainsi, le plan de développement économique de Montréal (*Montréal 2025, publié en 2005*) projetait-il la transformation de Griffintown sur une période d'une vingtaine d'années.

À la différence de certains autres programmes particuliers d'urbanisme mis en route depuis six ans, le document du PPU Griffintown n'informe guère son lecteur au sujet des coûts et du financement des initiatives publiques annoncées. C'est un communiqué de presse (18 octobre 2012) de la Ville de Montréal qui fait état d'une somme de l'ordre de 93 millions de dollars réservés aux investissements municipaux projetés d'ici quatre ans.

Si l'on fait exception du PPU du Quartier des spectacles (120 millions de dollars) dont le financement public a été partagé entre la Ville de Montréal et les gouvernements supérieurs, l'investissement municipal en infrastructures et équipements publics dans Griffintown est le plus considérable qu'elle ait projeté à même ses fonds propres dans une opération de planification urbaine détaillée.

Nombre de citoyens et d'organismes qui ont témoigné devant la commission se sont félicités des engagements ambitieux de la Ville de Montréal, tout en s'interrogeant sur leur valeur pérenne. Les effets de conjoncture ne risquent-ils pas au fil du temps d'amener le projet Griffintown tout comme la crise financière de 2008 l'a fait en freinant sec les projets de développement résidentiel et commercial d'un promoteur immobilier, Devimco, taillés dans la mesure du PPU Peel-Wellington ?

Dans le document du PPU, l'administration municipale reconnaît que l'orchestration de toutes les interventions requerra « une approche coordonnée de gestion de projet qui devra également favoriser des interactions régulières avec le milieu » en amont et en aval des divers

travaux à réaliser. L'intention n'est pas autrement élaborée et n'est pas non plus reprise dans le programme des initiatives annoncées.

Ainsi, dans ce PPU, la Ville de Montréal laisse-t-elle entrevoir dans son mode opératoire l'hypothèse d'un dispositif d'interface avec les acteurs de l'interne comme de l'externe de l'appareil municipal dont la portée apparaît plus large que ne le sont les partenariats spécifiques et les tables de concertation auxquels elle a fait référence maintes fois dans ce genre de document.

Dans son intervention au soutien du projet de PPU, l'arrondissement du Sud-Ouest souligne la pertinence d'instituer un Bureau de développement du secteur Griffintown au mandat assez large pour « faire vivre la vision du développement »²⁵⁹ tous azimuts qui s'exprime dans le PPU.

Plusieurs mémoires et présentations orales ont soulevé l'hypothèse d'un dispositif de coordination, de concertation et de suivi, sans élaborer davantage sur sa forme, son mandat ou encore sur ses moyens d'action.

Rappelons que dans son rapport d'avril 2012, la commission chargée de la consultation publique en première étape sur l'avenir de Griffintown avait recommandé d'instituer un bureau de projet réunissant les services de la ville-centre et de l'arrondissement du Sud-Ouest et la mise sur pied d'une table de concertation réunissant les acteurs du milieu.

La mise en valeur du secteur Griffintown est une opération de revitalisation de longue durée dont le succès dépendra en bonne part du rôle leader que la Ville de Montréal y jouera et du mode opératoire qu'elle adoptera pour la réaliser. La réussite de l'implantation du PPU reposera en large partie sur l'instance responsable du pilotage et de la gouvernance.

a) Pilotage

On peut trouver ailleurs dans le monde des exemples probants où l'autorité publique a confié la direction d'un grand projet urbain à une entité distincte disposant d'importants moyens d'action. À titre d'exemple, on peut penser au Boston Redevelopment Authority au Massachusetts, ou à la Calgary Municipal Land Corporation en Alberta. Il s'agit d'organisations publiques distinctes chargées à la fois de la planification et de la réalisation à long terme d'un projet visionnaire. En général, elles sont assujetties à des règles de gouvernance et à une reddition de comptes serrées, contraignantes et claires.

À Montréal, la réalisation du Quartier international a emprunté une autre formule d'encadrement. En effet, la société du Quartier international de Montréal, fondée en 1999 à

²⁵⁹ Doc. 1.4.3

l'initiative du milieu et de la Caisse de dépôt et placement du Québec, a agi comme maître d'œuvre de ce qui n'était, à l'origine, qu'une vision.

Le Quartier de l'innovation, dont le pôle principal s'installe autour de l'École de technologie supérieure, a depuis peu son conseil d'administration provisoire qui se chargera de constituer une organisation à but non lucratif (OBNL), laquelle jouera un rôle d'antenne, d'animateur et de coordonnateur avec le milieu.

En matière de grands projets urbains, la Ville de Montréal dispose d'une politique de gouvernance. Elle devrait s'en inspirer dans la mise en œuvre de son projet Griffintown.

En avril 2010, dans un énoncé de politique intitulé *Cadre de gouvernance des projets et des programmes de gestion d'actifs municipaux*, la Ville de Montréal définit les normes d'efficience et de qualité auxquelles elle se conformera désormais dans l'administration des projets dits d'envergure, lesquels comprennent les grands projets de développement urbain. La politique, lit-on encore dans cet énoncé, s'applique aux services municipaux, aux arrondissements, aux organismes à but non lucratif et aux sociétés paramunicipales.

Selon cette politique, le pilotage d'un projet d'envergure s'articule par l'action d'un chef de projet agissant à titre d'interlocuteur principal de la Ville à l'interne comme à l'externe et est imputable de sa gestion du projet. Entre autres responsabilités, le chef de projet doit « favoriser un climat d'acceptabilité sociale » et mettre en œuvre « une stratégie de concertation et d'affaires publiques ».

À n'en pas douter, le projet de PPU Griffintown entre dans la catégorie des grands projets urbains. Jouxant le centre des affaires et l'arrondissement historique de la ville, le secteur Griffintown est décrit comme un quartier d'avenir, moderne et innovant. L'ampleur des investissements municipaux projetés confirme l'importance de ce PPU et la nécessité de le piloter avec efficience et clairvoyance.

La commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest et à la ville-centre de sceller une entente portant sur une entité de pilotage du projet Griffintown, unique et bien identifiée, visible et accessible du grand public et donc présente dans le secteur.

La commission ne formule pas de recommandation sur le modèle d'une telle entité (société publique ou mixte, bureau de projet au sein d'un service municipal, secrétariat, agence publique, etc.). À la lumière des expériences aux géométries très variables observées dans d'autres villes et à Montréal même, elle invite l'arrondissement du Sud-Ouest et la ville-centre à envisager une entité de pilotage ou de mise en œuvre distincte de leur organigramme administratif proprement dit.

Le thème de l'innovation, si souvent évoqué pendant les consultations, pourrait ici trouver un champ d'application intéressant. Par contre, quel que soit le modèle administratif retenu, sa mission doit être claire.

La commission recommande que cette entité de pilotage ait pour mission de réaliser la vision du redéveloppement du secteur Griffintown à long terme en maintenant un climat d'acceptabilité sociale et en mettant en œuvre une stratégie de concertation et d'affaires publiques qui lui est propre.

La commission recommande que le mandat de cette entité de pilotage soit d'agir à titre de chef du projet Griffintown, chargé non seulement de la coordination des services municipaux, mais aussi de la mise en œuvre ordonnée des politiques municipales applicables, de l'accompagnement des acteurs du développement et des interactions continues avec les divers milieux présents dans le secteur.

b) Gouvernance et développement durable

La Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-ouest ont placé le PPU Griffintown à l'enseigne du développement durable et de l'innovation. En cela, ils s'arriment et se conforment au *Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015*.

L'adhésion au développement durable devrait se concrétiser, entre autres, dans la gouvernance publique du projet Griffintown. « Le développement durable suppose un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable tout en reposant sur une nouvelle forme de gouvernance qui encourage la mobilisation et la participation de tous les acteurs de la société au processus de décision. »²⁶⁰

Plusieurs acteurs du développement sont à pied d'œuvre dans le secteur, mais aucun n'a la responsabilité du projet d'ensemble comme l'auront l'entité de pilotage et son chef de projet. Si la collaboration entre le chef du projet Griffintown et l'OBNL du Quartier de l'innovation doit être bien réelle, active et dynamique, il faut se garder d'impartir, dans les faits, sa réalisation à un organisme dont ce n'est pas la vocation première. Il s'impose l'évidence que cette entité de pilotage devra être largement ouverte à toutes les collaborations citoyennes, institutionnelles et corporatives offertes pendant la consultation publique.

Il ne suffira pas de publier un rapport annuel ou de tenir une assemblée publique annuelle pour rendre compte de l'avancement des travaux et de l'évolution du projet Griffintown. La gouvernance, dans un contexte de développement durable, requiert une démarche interactive

²⁶⁰ *Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015*

en continu qui peut s'articuler en plusieurs formes et moyens (les médias sociaux par exemple); elle doit faire partie du mode opératoire du projet Griffintown.

La commission recommande que la mise en œuvre du projet Griffintown soit assujettie à une politique de gouvernance appliquée claire, franche et complète en ce qu'elle touchera tous les aspects de la mise en œuvre.

La gouvernance publique du projet Griffintown doit évidemment comporter une reddition de compte périodique aux élus municipaux et aux citoyens.

Pour garder le cap, pour entretenir la confiance, la mise en valeur durable de Griffintown devra s'appuyer sur une participation de ses habitants et de ses acteurs socio-économiques, anciens et nouveaux. Elle ne pourra être obtenue que si ce programme ambitieux et au demeurant stimulant reste continuellement dans l'œil du public et mesure son avancement à l'aide d'indicateurs connus.

CONCLUSION

La consultation sur le projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown aura été l'occasion de démontrer l'importance d'un processus de planification intégrée lorsque celui-ci s'inscrit dans ce qu'il est convenu d'appeler « les meilleures pratiques ». Ses fruits sont particulièrement évidents en regard de la vision qui s'en dégage, des objectifs qu'il énonce et de la cohérence des interventions qu'il prévoit sur le domaine public. Deux raisons conduisent la commission à affirmer ceci.

La première réside dans l'approche interdisciplinaire qui a prévalu pendant son élaboration et qui a permis de concilier, dans une vision cohérente, la mise en valeur de l'héritage patrimonial du quartier avec les impératifs de son développement.

La deuxième réside dans la démarche inclusive adoptée par la Ville et l'arrondissement et qui a permis d'associer le point de vue des citoyens en reprenant plusieurs des aspirations qu'ils avaient formulées lors de la première étape de la consultation, tenue à l'hiver 2012.

Plusieurs intervenants ont apprécié ces qualités lors des audiences et certains ont qualifié le PPU du secteur Griffintown de véritable projet urbain. Un projet attendu et nécessaire.

À l'issue des audiences et suite à son analyse des mémoires, la commission constate, cependant, qu'un écart sépare les intentions des concepteurs du PPU de l'atteinte des objectifs lors de sa mise en œuvre. L'état actuel des lieux est assez éloigné de la vision mise de l'avant dans le projet et la spéculation dont le secteur fait l'objet - et à laquelle il faut faire face de manière urgente et vigoureuse - a conduit plusieurs intervenants à douter du réalisme des propositions dans le PPU, nonobstant leur intérêt.

La commission a d'ailleurs repris à son compte une question posée lors des audiences : le PPU du secteur Griffintown arrive-t-il trop tard ? Sans hésiter, la commission répond non, il n'est jamais trop tard pour bien faire. Le projet de PPU, dont la vision et les objectifs généraux ont fait l'objet d'un large consensus, mérite d'être adopté s'il est accompagné d'un ensemble de mesures.

Premièrement, il est impératif que l'arrondissement du Sud-Ouest et la ville-centre scellent une entente portant sur une entité de pilotage du projet Griffintown, unique et bien identifiée, visible et accessible du grand public et donc présente dans le secteur. Elle devra travailler en étroite collaboration avec les acteurs sociaux et économiques du secteur et se consacrer exclusivement à la mise en œuvre du PPU du secteur Griffintown. Elle devra aussi être imputable auprès des élus et des citoyens. De l'avis de la commission, une telle instance de gouvernance constitue un élément clé de la mise en œuvre réussie du programme, laquelle devrait être évaluée à l'aune des objectifs et des ambitions qu'il formule.

Deuxièmement, nous l'avons vu, le PPU du secteur Griffintown est perfectible. Plusieurs des éléments liés à sa mise en œuvre ne sont pas complétés et doivent l'être dans les meilleurs

délais. Plusieurs recommandations formulées par la commission, inspirées des avis formulés lors des audiences, visent justement à faire en sorte que la mise en œuvre permette l'atteinte des objectifs visés dans le PPU.

En particulier, la commission insiste sur la nécessité d'infléchir la tendance actuelle du développement du quartier par de nouveaux outils, règlementaires ou autres, permettant de faire de Griffintown un quartier mixte à tous égards, tant sur le plan des usages qu'au plan de la population, et de veiller à une meilleure intégration des nouveaux bâtiments qui s'y érigent. Il est pressant de confier à la nouvelle instance de gouvernance l'élaboration d'un plan d'action ciblé. Ce serait le premier geste à poser.

La commission recommande l'adoption du projet de PPU de Griffintown dans la mesure où :

- le PPU exprime une volonté claire de marquer la fin du développement anarchique de Griffintown et d'en faire un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21^e siècle – un milieu de vie habité, mixte et durable;
- la réalisation du PPU se fait par l'application du règlement qu'il contient plutôt que par une généralisation des dérogations à la pièce (PPCMOI);
- la mise en œuvre du PPU est pilotée par une entité unique, responsable et ouverte;
- des outils sont mis en place pour assurer que le développement du quartier en fasse un quartier vraiment mixte et innovant à tous égards;
- les densités et hauteurs autorisées sont modifiées sur les trois îlots situés face aux bassins Peel et à l'est du viaduc ferroviaire;
- des critères d'insertion rigoureux sont intégrés dans le règlement sur les PIIA pour accompagner la mise en œuvre du PPU;
- le projet est réalisé de manière à assurer la présence des équipements communautaires, le développement des projets de logements sociaux et le maintien des lieux de création culturelle.

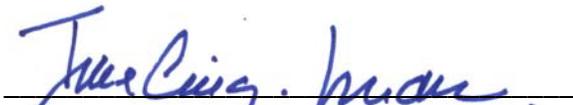
Notons que la grande majorité des interventions prévues au projet de PPU (60 sur 69) ne sont aucunement touchées par ces conditions. Elles peuvent et doivent être mises en œuvre dès maintenant. Ainsi, le plan d'investissements peut être inscrit au plan triennal sans attendre, alors que les projets d'aménagements du domaine public et le plan de gestion des déplacements peuvent être mis en branle sans délai.

En terminant, la commission considère que, quelle que soit la qualité, la vision, les objectifs du PPU du secteur Griffintown et nonobstant les améliorations qui lui seront apportées, ses objectifs et sa vision d'avenir ne seront atteints que s'il est appuyé par un leadership marqué d'une volonté ferme et déterminée à faire converger les aspirations des résidents, la mise en valeur des éléments identitaires du secteur et les besoins d'un milieu de vie désormais mixte et résolument ancré dans le 21^e siècle.

Ainsi, la commission estime que la réussite du projet Griffintown reposera non seulement sur la qualité de l'intervention, la pérennité de la vision qui l'inspire, mais aussi et surtout, sur la confiance que la Ville et l'instance qui coordonnera le projet entretiendront dans tous les milieux.

Du point de vue de la commission, la véritable innovation se situe là.

Fait à Montréal, le 19 mars 2013.


Irène Cinq-Mars, présidente de commission


Ariane Émond
Commissaire


Alain Duhamel
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 23 octobre dernier, le conseil municipal de Montréal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) pour y introduire le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown, en vertu de la résolution CM12 0948. Le projet de règlement porte le numéro P-04-047-132. La même résolution du conseil municipal adoptait aussi le « Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs, les densités et les usages du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) ».

La consultation publique

L'avis public annonçant la consultation est paru le 2 novembre dernier dans le journal Métro. 33 500 dépliants d'information ont été diffusés à compter du 14 novembre sur l'ensemble du territoire du Sud-Ouest. De plus, des publicités ont été achetées le 16 novembre dans les journaux suivants : Métro, 24 H et la Voix Populaire.

La rencontre préparatoire

Une rencontre préparatoire a eu lieu avec les représentants de la Ville de Montréal et de l'arrondissement du Sud-Ouest le 14 novembre dernier.

Séance d'information

La séance d'information a eu lieu le 27 novembre dernier dans les locaux du Comité d'éducation aux adultes de la Petite-Bourgogne et Saint-Henri (CÉDA) situés au 2515, rue Delisle à Montréal.

Séances d'audition et de dépôt de mémoires

La commission a tenu trois séances d'audition et de dépôt de mémoires les 11, 12 et 13 décembre 2012. Les séances ont toutes eu lieu dans les locaux du Comité d'éducation aux adultes de la Petite-Bourgogne et Saint-Henri (CÉDA) situés au 2515, rue Delisle à Montréal.

La commission et son équipe

Mme Irène Cinq-Mars, présidente

M. Alain Duhamel, commissaire

Mme Ariane Émond, commissaire

M. Marc-André Roche, secrétaire de la commission

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

M. Louis-Alexandre Casal, webmestre

Mme Anik Pouliot, coordonnatrice, logistique et communications

Mme Brunelle-Amélie Bourque et M. Jimmy Paquet-Cormier, attachés à la logistique et aux communications

Les représentants de la Ville de Montréal et de l'arrondissement du Sud-Ouest

M. Luc Gagnon, Chef de division, Division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain

M. Stéphane Connant, Chargé de projets – Urbanisme, Division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain

M. Normand Proulx, directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest

M. Patrick Bouffard, Conseiller en aménagement, Aménagement urbain et services aux entreprises, arrondissement du Sud-Ouest

Les citoyens qui ont pris la parole lors de la séance d'information

M. Dereck Robertson

M. Pierre Séguin

M. Benoît Ferland

M. Daniel Robert

Mme Daniela Villatora

M. Vicente Perez

M. Bernard Tessier

M. Harvey Lev

M. Denis Lévesque

Mme Alejandra Benavente

M. Marc-André Saja

M. Joseph Baker

M. Jeffrey Dungan

M. Sami Hakim

La liste des citoyens et des organismes qui ont soumis un mémoire ou livré une présentation est présentée à l'annexe 2, sous les rubriques 7.1, 7.2 et 7.3.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
 - 1.2.1. Annexe A – Territoire d'application
- 1.3. Projet de règlements
 - 1.3.1. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown
 - 1.3.1.1. PPU Secteur Griffintown – octobre 2012 (voir 3.1)
 - 1.3.2. Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs, les densités et les usages du règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280)
 - 1.3.2.1. Annexe A – Territoire d'application
 - 1.3.2.2. Annexe B – Nouveaux usages prescrits
 - 1.3.2.3. Annexe C – Nouvelles limites de hauteur
 - 1.3.2.4. Annexe D – Nouvelles densités
- 1.4. Interventions
 - 1.4.1. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction des affaires civiles
 - 1.4.2. Finances – Direction du budget
 - 1.4.3. Le Sud-Ouest – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
 - 1.4.4. Qualité de vie – Direction de la culture et du patrimoine
 - 1.4.4.1. La mise en valeur du patrimoine du secteur de planification détaillée Griffintown – octobre 2012 (voir 3.2)
 - 1.4.5. Avis conjoint du Conseil du Patrimoine de Montréal (CPM) et du Comité ad hoc d'Architecture et d'urbanisme (CAU)
- 1.5. Résolutions
 - 1.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 17 octobre 2012 – Résolution : CE12 1731
 - 1.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 22 octobre 2012 – Séance tenue le 23 octobre 2012 – CM 12 0948
 - 1.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 22 octobre 2012 – Séance tenue le 23 octobre 2012 – CM 12 0949

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par la Ville de Montréal

- 3.1. PPU secteur Griffintown – octobre 2012
- 3.2. La mise en valeur du patrimoine du secteur de planification détaillée Griffintown – octobre 2012
- 3.3. Cartographie
 - 3.3.1. Carte de l'arrondissement du Sud-Ouest
 - 3.3.2. Carte intelligente du secteur
 - 3.3.3. Carte des projets réalisés, en construction ou autorisés dans Griffintown
- 3.4. Présentation de la Ville de Montréal lors de la séance d'information du 20 novembre 2012

4. Documents et liens utiles

- 4.1. Règlements
 - 4.1.1. Programme particulier d'urbanisme Peel-Wellington
 - 4.1.2. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal : Chapitre 12, arrondissement du Sud-Ouest, mai 2012
- 4.2. Rapports de consultation publique
 - 4.2.1. OCPM : Rapport de consultation publique sur le secteur de planification détaillée de Griffintown, avril 2012
 - 4.2.2. OCPM : Rapport de consultation publique sur le projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure, mars 2010
 - 4.2.3. OCPM : Rapport de consultation publique sur le projet de réaménagement du 1500, rue Ottawa – Les Bassins du Nouveau Havre
- 4.3. Patrimoine de Griffintown
 - 4.3.1. Ville de Montréal : Analyse du cadre bâti, mars 2007
 - 4.3.2. David Hanna : Griffintown, son histoire et son cadre bâti, novembre 2007
 - 4.3.3. Atelier BRIC : Principes d'intervention pour la conservation, la mise en valeur et le développement de Griffintown, mars 2007
 - 4.3.4. Énoncé d'intérêt patrimonial : Brasserie Dow
 - 4.3.5. Énoncé d'intérêt patrimonial : New City Gas
 - 4.3.6. Énoncé d'intérêt patrimonial : Entrepôts de la rue Saint-Martin
 - 4.3.7. Énoncé d'intérêt patrimonial : 50, rue des Seigneurs
 - 4.3.8. Énoncé d'intérêt patrimonial : Horse Palace
- 4.4. Données statistiques et socio-économiques
 - 4.4.1. Profil sociodémographique : Arrondissement du Sud-Ouest
 - 4.4.2. Statistiques en habitation : Arrondissement du Sud-Ouest
 - 4.4.3. Profil statistique des ménages qui migrent vers la banlieue
 - 4.4.4. Statistiques des migrations inter-arrondissements
- 4.5. Habitation
 - 4.5.1. Étude de l'INRS menée auprès des familles vivant en milieu urbain dense
 - 4.5.2. Étude de la firme Cardinal-Hardy visant à cerner les besoins des familles sur le plan de l'habitation
 - 4.5.3. Mesures d'aide financière pour l'accès à la propriété
- 4.6. Politiques municipales pertinentes
 - 4.6.1. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
 - 4.6.2. Politique familiale de Montréal
 - 4.6.2.1. Plan d'action familles 2008-2012
 - 4.6.3. Plan de développement durable 2010-2015
 - 4.6.4. Arrondissement du Sud-Ouest : Plan d'action de développement social
- 4.7. Autres documents utiles
 - 4.7.1. Quartier de l'innovation : présentation du projet
 - 4.7.2. Parcs Canada : Limites géographiques du Lieu historique national du Canal-de-Lachine

5. Transcriptions

- 5.1. Transcriptions de la séance d'information du 20 novembre 2012
- 5.2. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 11 décembre 2012
- 5.3. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 12 décembre 2012
- 5.4. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 13 décembre 2012

6. Travaux de la commission

- 6.1. Questions de la commission à la Ville et à l'arrondissement
 - 6.1.1. Réponses de la Ville et de l'arrondissement aux questions de la commission
- 6.2. Compte-rendu de la rencontre de la commission avec Jean-Philippe Meloche
 - 6.2.1. Présentation PowerPoint de monsieur Meloche

7. Mémoires

- 7.1. Mémoire avec présentation orale
 - 7.1.1. Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown
 - 7.1.1.1. Présentation PowerPoint
 - 7.1.2. Commission scolaire de Montréal
 - 7.1.3. Groupe de liaison du Quartier de l'innovation – volet urbain
 - 7.1.3.1. Présentation PowerPoint
 - 7.1.4. Mme Annick Désormeaux (voir 7.2.11)
 - 7.1.5. Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en Santé
 - 7.1.6. Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest Montréal (APCSOM)
 - 7.1.6.1. PowerPoint
 - 7.1.7. M. Bernard G. Girard
 - 7.1.8. Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal
 - 7.1.8.1. Présentation PowerPoint
 - 7.1.9. ADUQ – Association du design urbain du Québec
 - 7.1.9.1. Présentation PowerPoint
 - 7.1.10. M. Daniel Guilbert
 - 7.1.11. Groupe IBI / DAA
 - 7.1.12. Projet Montréal
 - 7.1.12.1. Présentation PowerPoint
 - 7.1.13. M. Harvey Lev
 - 7.1.14. Garderie Bonne Aventure (voir 7.2.13)
 - 7.1.15. Fondation du Horse Palace de Griffintown
 - 7.1.15.1. Présentation PowerPoint
 - 7.1.16. RESO
 - 7.1.17. Vision Montréal
- 7.2. Mémoire sans présentation orale
 - 7.2.1. M. Bernard Tessier
 - 7.2.2. POPIR
 - 7.2.3. CSSS du Sud-Ouest Verdun
 - 7.2.4. Mme Maryse Bissonnette
 - 7.2.5. Éco-quartier du Sud-Ouest
 - 7.2.6. Devimco
 - 7.2.7. GRT Bâtir son quartier
 - 7.2.8. Mme Anika Quicquaro
 - 7.2.9. M. Raphaël Fischler
 - 7.2.10. École de technologie supérieure (ÉTS)
 - 7.2.11. Mme Annick Désormeaux
 - 7.2.12. M. Louis Bourque
 - 7.2.13. Garderie Bonne Aventure
 - 7.2.14. Mme Araxy Kherlopian et M. Zaven Darakjian

- 7.3. Présentation orale sans dépôt de mémoire
 - 7.3.1. M. Ron Diamond (voir transcription 5.2)
 - 7.3.2. Quartier Éphémère – Fonderie Darling (voir transcription 5.2)
 - 7.3.3. Gestion immobilière Quo Vadis (voir transcription 5.2)
 - 7.3.4. M. Joseph Baker (voir transcription 5.3)
 - 7.3.5. Mme Sandra Simbert (voir transcription 5.3)
 - 7.3.6. M. Martin Juneau (voir transcription 5.4)
 - 7.3.7. M. Roland Hakim (voir transcription 5.4)
 - 7.3.7.1. PowerPoint

Annexe 3 – Projet de règlement

VILLE DE MONTRÉAL

PROJET DE RÈGLEMENT 04-047-132

PROJET DE Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME du SECTEUR GRIFFINTOWN

Vu l'article 103.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu les articles 109 et 109.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du _____, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifié par le remplacement, dans la partie IV intitulée « Les programmes particuliers d'urbanisme », du document intitulé « Programme particulier d'urbanisme Griffintown – Secteur Peel-Wellington » par le document intitulé « Programme particulier d'urbanisme – Secteur Griffintown » joint à l'annexe A du présent règlement.

ANNEXE A

Programme particulier d'urbanisme – SECTEUR GRIFFINTOWN

N.B. Le projet de PPU du secteur Griffintown se trouve sur le site de la commission, doc. 3.1

Annexe 4 – Règlement de contrôle intérimaire

VILLE DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT

12-054

RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE LIMITANT LES HAUTEURS, LES DENSITÉS ET LES USAGES DU RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST (01-280)

Attendu que le conseil de la ville a déposé un avis de motion et adopté un projet de règlement enclenchant le processus de modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin, notamment, de modifier l'affectation du sol et la densité de construction en vue de revoir la planification détaillée dans le secteur Griffintown, en édictant des normes à cet effet qui devront être transposées dans la réglementation d'urbanisme appropriée de l'arrondissement du Sud-Ouest.

Attendu que, dans ce secteur, la réalisation de certains projets relatifs à l'usage, à la construction ou à l'agrandissement d'un immeuble, conformes à la réglementation applicable, risque de compromettre les nouvelles dispositions d'affectation du sol, de densité et la mise en œuvre de la planification détaillée;

Attendu que, jusqu'à ce que la réglementation appropriée soit entièrement modifiée pour tenir compte des modifications adoptées au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), le conseil de la ville peut adopter un règlement de contrôle intérimaire restreignant temporairement les dispositions relatives à ces projets pour un immeuble visé par le présent règlement.

Vu les articles 109 à 109.5, et 111 à 112.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2012, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.** Le présent règlement s'applique à toute nouvelle construction, tout agrandissement de bâtiments, à tout nouvel usage et à tout agrandissement d'usage situés sur le territoire montré au plan intitulé « Territoire d'application » et joint en annexe A du présent règlement.
- 2.** Malgré l'article 1, le présent règlement ne s'applique pas à toute nouvelle construction, tout agrandissement de bâtiments, à tout nouvel usage et à tout agrandissement d'usage autorisés en vertu d'un règlement adopté par le conseil de la ville conformément à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4) ou autorisés par une résolution du conseil de l'arrondissement du Sud-Ouest adoptée conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003).
- 3.** Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

SECTION II

USAGES

- 4.** Malgré la réglementation applicable au territoire mentionné à l'article 1, tout nouvel usage ou tout agrandissement d'un usage doit être conforme aux usages prescrits au plan intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et au plan intitulé « Nouveaux usages prescrits », joint en annexe B du présent règlement.

SECTION III

HAUTEURS

- 5.** Malgré la réglementation applicable au territoire mentionné à l'article 1, la hauteur d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet de construction ou d'agrandissement doit être conforme aux hauteurs prescrites au plan intitulé « Limites de hauteur » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et au plan intitulé « Nouvelles limites de hauteur », joint en annexe C du présent règlement.

SECTION IV

TAUX D'IMPLANTATION ET DENSITÉS

6. Malgré la réglementation applicable au territoire mentionné à l'article 1, le taux d'implantation et la densité de construction d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet de construction ou d'agrandissement doit être conforme aux densités prescrites au plan intitulé « Taux d'implantation et densités » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et au plan intitulé « Nouveaux taux d'implantation et densités », joint en annexe D du présent règlement.

SECTION V

STATIONNEMENT

7. Malgré la réglementation applicable au territoire mentionné à l'article 1, toute nouvelle construction ou tout agrandissement d'un bâtiment doit être pourvu du nombre d'unités de stationnement conforme aux exigences suivantes :

- 1° Un maximum de 1 unité de stationnement par logement;
- 2° Un minimum de 1 unité de stationnement sur 20 doit être équipée d'installation pour la recharge d'un véhicule électrique;
- 3° 1 unité de stationnement sur 20 associée à un nouvel usage spécifique de la catégorie commerciale C.2 doit être réservée à l'utilisation exclusive d'un véhicule identifié ci-dessous :
 - a) Véhicule dédié à l'autopartage;
 - b) Véhicule servant à une famille;
 - c) Véhicule servant à une femme enceinte;
 - d) Véhicule électrique.

8. Un minimum de 1 unité de stationnement pour vélo pour chaque tranche de superficie de plancher de 300 m² pour un nouvel usage ou l'agrandissement d'un usage d'une catégorie commerciale, industrielle ou institutionnelle.

ANNEXE A

plan intitulé « Territoire d'application »

ANNEXE B

plan intitulé « Nouveaux usages prescrits »

ANNEXE C

plan intitulé « Nouvelles limites de hauteur »

ANNEXE D

plan intitulé « Nouvelles densités »

N.B: les annexes 1 à 4 se retrouvent sur le site de la commission, doc 1.3.2.1 à 1.3.2.4