

Le 14 août 2023

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bur. 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6

**OBJET : Consultation sur l'avenir de Griffintown**  
**Pour une réglementation permettant la réalisation d'une vision concertée**  
*N/Dossier : 3002301*

---

Madame,  
Monsieur,

L'arrondissement Le Sud-Ouest a entamé un exercice de réflexion avec la population afin de faire l'état d'avancement du développement de Griffintown. Cet exercice, qui comprend un volet de consultation publique orchestré par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), a comme objectif de définir le potentiel du quartier, notamment ce qui reste à développer, d'aborder les enjeux de développement en matière de forme urbaine avec la population et d'offrir un regard sur les projets à venir. Tout cela s'inscrit dans le cadre du bilan de la mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown qui est maintenant en vigueur depuis plus de dix ans.


Cette consultation représente une opportunité précieuse pour les citoyens et les parties prenantes de s'exprimer sur le développement urbain de Griffintown et nous sommes reconnaissants de cette occasion qui permet de contribuer activement à la définition d'une vision d'avenir pour le secteur.

## **Retour sur la mise en œuvre du PPU**

Depuis son entrée en vigueur en 2013, le PPU a établi une vision claire pour le développement de Griffintown, notamment en encadrant l'envergure des projets immobiliers par la révision des paramètres de hauteurs et de densité pour le secteur.

Dès son entrée en vigueur, le PPU préconisait une évaluation discrétionnaire des projets par le biais de la procédure liée aux Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Dans sa réglementation d'urbanisme, l'arrondissement a prescrit des paramètres de hauteurs et de densité inférieurs à la vision établie dans le PPU incitant ainsi les développeurs immobiliers à emprunter la voie du PPCMOI pour réaliser le plein potentiel de développement de leurs propriétés. Cette approche permettait également à l'arrondissement de négocier chaque projet à la pièce tout en assurant la réalisation des équipements publics (espaces publics, réseau viaire, etc.) dans le respect de la vision établie par le PPU.

À la base, nous reconnaissons l'efficacité initiale de la procédure liée au PPCMOI comme outil discrétionnaire pour encadrer les projets de développement. Avec le contenu du PPU et cette procédure, l'arrondissement



a su favoriser la réalisation de plusieurs projets résidentiels de qualité et instaurer d'importantes transformations dans le quartier. L'approche a contribué à donner le jour à des projets qui témoignent d'une qualité architecturale intéressante tout en permettant l'aménagement d'espaces publics de qualité et l'insertion de logements sociaux et abordables dans le secteur.

Cependant, cette approche a éventuellement donné lieu à plusieurs défis d'envergure. Alors que la population du quartier augmente, une opposition grandissante aux démarches de PPCMOI contribue à retenir une série de projets pourtant très pertinents dans un contexte de densification et de crise du logement, et ce, malgré la volonté de l'arrondissement à mener à terme ces projets.

Alors que le quartier se développe, le syndrome du « pas dans ma cour! » rend extrêmement laborieuse la finalisation de la mise en œuvre du PPU. En effet, des résidents qui occupent des projets non conformes à la réglementation d'urbanisme en vigueur (approuvés par PPCMOI en début de revitalisation du secteur) s'opposent maintenant à l'approbation par PPCMOI de nouveaux projets similaires sur des terrains adjacents aux leurs.

Cette situation, qui est reconnue par l'arrondissement dans son bilan de mise en œuvre du PPU, mène à l'abandon des projets et contribue à créer un écart entre la vision véhiculée par le PPU et la concrétisation de celle-ci. Cette opposition a pour effet secondaire de priver la population de l'arrondissement de l'aménagement des nouveaux espaces publics et des importantes contributions aux logements sociaux et abordables qui accompagnent la réalisation des projets de redéveloppement ou de requalification.


## **Un secteur clé au cœur de Montréal**

Le secteur de Griffintown occupe une localisation stratégique au cœur de la Ville de Montréal. Son positionnement en bordure du centre-ville et à proximité des équipements de transports structurants en fait un lieu idéal pour accueillir la population et les services. La densification du quartier doit être vue comme un atout pour l'amélioration de la qualité de vie dans le secteur. Cette densification permet d'optimiser les équipements publics et culturels tout en bonifiant l'offre d'espaces publics de qualité (parcs, espaces verts, réseaux cyclables et piétons, etc.). Ultiment, la mise en œuvre du PPU est une condition sine qua non à l'amélioration du quartier au bénéfice de ses résidents actuels et futurs.

La densification ouvre également la porte à de grands investissements dans un secteur en fournissant la masse critique de population pour justifier leur réalisation et pour les rentabiliser. Ces projets de redéveloppement denses sont essentiels au bon fonctionnement des grands projets urbains comme celui du Réseau Express Métropolitain.

## **Vers un PPU révisé et une vision de développement concertée**

Aujourd'hui, l'actualisation du PPU permet de faire un retour sur les grandes réussites et sur les éléments à bonifier pour compléter la mise en œuvre du secteur. L'élaboration et l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme sont un exercice de concertation qui implique diverses parties prenantes, qui intègre la participation citoyenne et qui aboutit par la définition d'une vision renouvelée pour un secteur. À la suite de



cet exercice de planification pour le secteur de Griffintown, nous croyons essentiel que l'arrondissement et la Ville de Montréal se dotent des outils nécessaires pour pouvoir réaliser le plein potentiel de développement prévu par le PPU.

Au moment de son entrée en vigueur, un PPU a minimalement fait l'objet des processus de participation publique prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Dans ce cas-ci, il aura également fait l'objet d'une consultation chapeauté par l'OCPM. La vision véhiculée par un PPU est donc une vision qui émane d'un processus de concertation. Cette vision ne devrait donc pas être opposable aux citoyens à chaque fois qu'un projet est présenté à l'arrondissement en ayant systématiquement recours à la procédure de PPCMOI.


## **Pour une réglementation qui permet la mise en œuvre du PPU**

Nous sommes d'avis que si le PPU prescrit de nouveaux paramètres de hauteur ou de densité, ceux-ci devraient se retrouver directement dans la réglementation d'urbanisme applicable. Ainsi, les citoyens, les développeurs immobiliers, les fonctionnaires municipaux et les élus auront l'heure juste sur le potentiel de développement du secteur. Ceci empêchera également de recréer une situation dans laquelle chacun des projets est soumis au processus d'approbation référendaire et, par le fait même, à l'approbation du voisinage qui n'a généralement en tête le bien individuel plutôt que le bien commun.

Il est bien connu que les entités municipales abandonnent généralement les projets lorsque suffisamment de personnes habiles à voter s'inscrivent au registre pour requérir la tenue d'un scrutin référendaire. Les opposants à des projets utilisent ceci à leur avantage pour bloquer des projets qui reflètent pourtant la vision véhiculée par un processus de planification concertée. Les citoyens qui sont pour des projets de développement ont moins tendance à se mobiliser en amont de l'approbation de ces projets. Lorsque les processus d'approbation référendaire sont abandonnés avant la tenue d'un scrutin, ces derniers n'ont pas l'occasion de faire entendre leur voix.

En plus d'intégrer les paramètres d'urbanisme du PPU directement dans la réglementation d'urbanisme, il est important d'assurer une cohérence entre l'ensemble des dispositions qui balisent la réalisation d'un projet. L'atteinte des paramètres de densité dans le respect des limites de hauteur s'est avérée problématique lors de la réalisation de certains projets. La conformité à ces deux normes implique la réalisation de bâtiments avec une implantation imposante qui rend difficile le respect de l'ensemble des normes d'aménagement de terrain (notamment dans le contexte du nouveau facteur de résilience climatique) et la création d'espaces intéressants au niveau du sol.

Au final, il convient de saluer les nombreuses réussites de l'arrondissement au cours de la dernière décennie. La mise en place du règlement de transition écologique, la collaboration efficace avec les développeurs et les citoyens et le développement d'espaces publics innovants témoignent de l'engagement de l'arrondissement pour un développement urbain durable et inclusif. Pour assurer une consolidation optimale dans le quartier dans les années à venir, nous croyons qu'il est crucial de revoir certaines procédures, notamment en limitant le recours systématique au PPCMOI, pour assurer une mise en œuvre efficace et cohérente de la vision d'avenir pour Griffintown.



Nous vous remercions de prendre en considération nos commentaires et nos suggestions dans le cadre de cette consultation,

Veillez accepter, Madame, Monsieur, nos plus sincères salutations.



Bianca Lavoie, associée  
Vice-présidente exécutive | Accompagnement