

## AVIS CONJOINT DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ AD HOC D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal.

### Programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown

AC12-SO-01

Localisation :	Le secteur visé par le PPU Griffintown est délimité au nord par la rue Notre-Dame, à l'ouest par le boulevard Georges-Vanier, au sud par le canal de Lachine et à l'est par la rue de Nazareth. Il est entièrement compris dans les limites de l'arrondissement du Sud-Ouest.
Reconnaissance patrimoniale municipale :	D'importantes portions du territoire visé par le PPU sont reconnues comme étant de valeur exceptionnelle ou intéressante et une dizaine d'immeubles sont identifiés comme immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle au plan d'urbanisme.
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Le canal de Lachine est reconnu comme Lieu historique national du Canada.

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) émettent un avis à la demande de la division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain (Ville centre) et de l'arrondissement du Sud-Ouest, parce qu'il s'agit d'une modification au plan d'urbanisme.

### NATURE DES TRAVAUX

Le projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown est un exercice de planification détaillée qui vise à établir une vision cohérente pour la mise en valeur de l'ensemble du secteur de Griffintown, tout en intégrant les paramètres du PPU Peel-Wellington, adopté en avril 2008.

### AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le projet sera soumis à une consultation publique tenue par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

### HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX<sup>1</sup>

L'évolution du territoire situé à l'ouest du Vieux-Montréal et comprenant le quartier connu sous le nom de Griffintown peut être découpée selon sept phases successives de développement. La première est reliée à la colonisation du

<sup>1</sup> Ville de Montréal, Direction de la culture et du patrimoine, Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie, *La mise en valeur du patrimoine du secteur de planification détaillée Griffintown*, document préliminaire, 14 septembre 2012.

territoire, de 1645 à 1800. À partir de 1654, Jeanne Mance et ses futures Sœurs Hospitalières de l'Hôtel-Dieu sont propriétaires des terres du fief Nazareth, situées entre Ville-Marie, le fleuve et la ferme Saint-Gabriel qui occupe une grande partie des basses terres situées au sud de la rue Notre-Dame. Cette ferme est exploitée par les sulpiciens, qui deviennent bientôt seigneurs de Montréal.

En 1800 commence une nouvelle phase de l'évolution du territoire alors que l'associé de Thomas McCord vend frauduleusement le fief Nazareth (pour lequel McCord avait conclu un bail de 99 ans) à Mary Griffin, épouse de Robert Griffin, un industriel. Entre 1804 et 1810, les fortifications de Ville-Marie sont démolies ce qui permet à la ville de s'étendre sur le fleuve et ses faubourgs. Dorénavant, tout le développement urbain de Griffintown peut être raccordé à la trame urbaine de la Cité. Vers 1805, Mary Griffin demande à l'arpenteur Louis Charland de concevoir un plan de lotissement du fief Nazareth. De forme régulière, en damier, ce dernier est l'un des plus anciens d'Amérique du Nord. Deux éléments subsistent de ce plan : la nouvelle appellation, Griffintown, en l'honneur de Mary Griffin, et la trame de rues orthogonale comportant des îlots rectangulaires réguliers sans ruelles. Mais l'événement le plus significatif de la deuxième phase de l'évolution du secteur, entre 1800 à 1845, est sans doute le creusement du canal de Lachine (entre 1819 et 1826) puis son élargissement (entre 1843 à 1848), car ce premier canal navigable vers l'ouest favorisera la vocation industrielle de Griffintown.

La troisième phase, de 1845 à 1880, est caractérisée par l'exploitation de la force hydraulique du canal de Lachine à des fins de production industrielle. Le quartier devient ainsi le berceau de la révolution industrielle de Montréal et attire de nombreuses populations immigrantes. En 1880, les usines de Griffintown, qui accèdent aux marchés du Mid-West états-unien par voie d'eau, ont recours à un nouveau mode de transport, le chemin de fer, alors que Le Grand Tronc se rend dorénavant jusqu'à Chicago. Une quatrième phase d'évolution commence, entre 1880 et 1915, marquée par la consolidation du quartier autour des industries. Le réaménagement des installations du port de Montréal entre 1896 et 1914, provoque une importante vague d'intensification industrielle à Griffintown. La période de 1915 à 1960 est l'apogée de la ville industrielle. En 1959, lorsque la voie maritime du Saint-Laurent est ouverte vers l'intérieur du continent, le canal de Lachine tombe en désuétude, annonçant la fin d'une grande époque.

La période de 1960 à 1990 correspond au déclin rapide des industries et du quartier résidentiel. En 1963, la Ville adopte un règlement de zonage restreignant le secteur à une occupation exclusivement industrielle mais le déplacement des industries dans d'autres secteurs se poursuit et des démolitions importantes font progressivement disparaître les habitations, les institutions clefs et les repères sociaux du secteur de Griffintown. L'autoroute Bonaventure, construite dans les années 1960, forme une barrière entre les deux parties du faubourg historique. Depuis les années 1990, un certain nombre de projets et d'interventions prennent place dans ce secteur négligé de la ville notamment, l'implantation en 1997 du campus de l'École de technologie supérieure (ÉTS) sur la rue Notre-Dame, l'ouverture en 2002 du canal de Lachine à la navigation de plaisance, la réhabilitation du bassin Peel et le recyclage résidentiel en 2006 de l'ancienne chocolaterie Lowney. Le secteur fait présentement l'objet d'un grand intérêt et un nombre très important de projets immobiliers y sont en cours de réalisation ou en voie d'être autorisés.

---

## MISE EN CONTEXTE DU PROJET<sup>2</sup>

Le secteur Griffintown fait partie des 26 secteurs de planification détaillée identifiés par le Plan d'urbanisme adopté par la Ville de Montréal en 2004 et est identifié en tant que « projet structurant du centre-ville » dans le projet de Plan de développement de Montréal<sup>3</sup> déposé par la Ville en mai 2012. Tel que défini dans le PPU, le secteur est entièrement localisé dans les limites de l'arrondissement du Sud-Ouest et comprend la partie ouest de l'ancien faubourg des Récollets, la partie nord-est de l'ancienne ferme Saint-Gabriel et la partie ouest de l'ancien quartier de Griffintown, aussi appelé le faubourg Sainte-Anne, ou le fief de Nazareth. Deux portions de ce territoire ont fait l'objet de démarches distinctes de planification. Le secteur Peel-Wellington (compris entre la rue Ottawa, le canal de Lachine, la rue du Séminaire et l'autoroute Bonaventure), correspondant à plus du quart de la superficie totale du territoire, a fait l'objet d'un premier programme particulier d'urbanisme (PPU), adopté en avril 2008. Aussi, la Ville adoptait en août 2009 un règlement visant à encadrer le redéveloppement du 1500 de la rue Ottawa, un site d'une superficie de près de 10 hectares bordé par la rue Ottawa, le canal de Lachine, les rues du Séminaire et Richmond. Ce site a logé l'ancien centre de tri postal de Postes Canada avant de faire l'objet d'un plan de développement par la Société immobilière du Canada et d'être racheté en grande partie par un promoteur immobilier qui y implante un vaste projet résidentiel, les Bassins du Havre.

Le présent exercice de planification détaillée vise à établir une vision cohérente pour la mise en valeur de l'ensemble du secteur de Griffintown. Pour ce faire, la Ville mandatait en septembre 2011, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour réaliser une consultation publique ayant trois objectifs : dresser un état de situation du secteur, préciser les enjeux relatifs à sa mise en valeur et formuler des orientations préliminaires. La commission a identifié deux thématiques centrales et cinq grands principes d'aménagement qui ont servi de guide à la définition de la vision préconisée dans le PPU. Celui-ci détermine également les orientations, principes et actions permettant d'encadrer le développement immobilier du secteur et d'établir des priorités d'interventions publiques. À cet égard, l'aménagement des lieux publics, la réfection d'infrastructures souterraines et le réaménagement du domaine public sont proposés. Le cadre de référence du Programme comprend également certaines politiques et stratégies adoptées récemment par la Ville, en matière de verdissement, de développement économique, etc.

---

## ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) ont pris connaissance du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown lors d'une réunion conjointe tenue le 21 septembre 2012. Le projet a été présenté par des représentants de la Division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain du Service de la mise en valeur du territoire (Ville centre) et de l'arrondissement du Sud-Ouest. L'analyse des

---

<sup>2</sup> Arrondissement Le Sud-Ouest et Ville de Montréal, *Projet de programme particulier d'urbanisme, Secteur Griffintown*, version préliminaire, septembre 2012.

<sup>3</sup> Source : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLANIFIER\\_MTL\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VERSION\\_INTEGRALE\\_PROJET\\_PLAN\\_JUIN2012.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLANIFIER_MTL_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VERSION_INTEGRALE_PROJET_PLAN_JUIN2012.PDF) (p. 60)

comités s'appuient également sur la documentation fournie<sup>4</sup> et porte sur les aspects suivants : (1) considérations générales; (2) aménagement du domaine public; (3) cadre bâti et (4) conservation et mise en valeur du patrimoine.

## 1. Considérations générales

Les comités aimeraient d'abord souligner l'excellence du travail qui émane du projet de PPU Griffintown et qui démontre une connaissance fine du quartier. Ils félicitent la démarche qui s'appuie sur un vaste éventail d'informations acquises au fil des ans et sur les différentes démarches participatives qui ont été mises en place pour réfléchir sur le devenir du quartier, notamment la consultation publique tenue par l'OCPM en vue de l'élaboration du PPU<sup>5</sup>.

Les comités soutiennent la volonté de transformer le quartier industriel de Griffintown en un milieu de vie mixte et multifonctionnel. À cet égard, ils estiment essentiels les cinq objectifs du projet qui sont de désenclaver le quartier, d'aménager un nouvel espace collectif, d'offrir de véritables lieux publics, de fabriquer le paysage de la rue et de consolider le tissu social. Pour assurer le développement d'un réel milieu de vie favorisant l'appropriation et la rétention des résidents, ils appuient la volonté d'asseoir les fondements du projet sur l'héritage de Griffintown et de viser l'éclosion d'un milieu de vie durable et innovant.

Par ailleurs, les comités considèrent que cette démarche arrive bien tard. En effet, le processus de transformation est déjà grandement engagé car un nombre impressionnant de chantiers de construction sont en cours et plusieurs autres projets ont déjà été approuvés. De plus, l'avenir de grands pans du territoire est déjà assujéti au PPU Peel-Wellington et touché par le vaste projet des Bassins du Havre. Ainsi, si les comités se réjouissent du projet de PPU présenté, ils se demandent dans quelle mesure la vision poursuivie pourra réellement être atteinte. Ils questionnent, d'une part, la capacité des projets en cours de réalisation de contribuer à l'atteinte des objectifs du PPU et, d'autre part, la capacité du PPU Griffintown à influencer les projets déjà approuvés et qui devraient voir le jour prochainement. Par exemple, les comités notent que des immeubles très récents ne contribuent aucunement à l'animation sur rue recherchée, notamment sur la rue William que l'on souhaite pourtant qualifier en tant que « rue habitée ». Plus largement, les comités se demandent comment le PPU et les outils réglementaires qui en découlent permettront d'assurer le développement d'une réelle mixité sociale et d'usages, l'éclosion d'une vie culturelle locale, la survie des petites industries et places d'affaires et le maintien du grain fin du quartier compte tenu des pressions immobilières et des charges financières importantes liées aux contraintes de développement et qui commandent des projets de grands gabarits.

Les comités jugent que même si le territoire du PPU est délimité, au nord et à l'est, par les limites de l'arrondissement du Sud-Ouest, l'exercice de planification devrait tenir compte du contexte urbain plus large, en particulier des îlots au nord et à l'est, dont ceux qui forment le corridor de l'autoroute Bonaventure. En effet, le développement futur de l'espace urbain entre Griffintown et le centre des affaires de Montréal et entre Griffintown et le Vieux-Montréal aura une influence importante sur Griffintown, en particulier sur l'atteinte des trois premiers objectifs du PPU, soit le désenclavement du quartier, l'aménagement d'un nouvel espace collectif et l'offre de véritables lieux publics.

---

<sup>4</sup> Arrondissement Le Sud-Ouest et Ville de Montréal, *Projet de programme particulier d'urbanisme, Secteur Griffintown*, version préliminaire, septembre 2012.

Ville de Montréal, Direction de la culture et du patrimoine, Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie, *La mise en valeur du patrimoine du secteur de planification détaillée Griffintown*, document préliminaire, 14 septembre 2012.

<sup>5</sup> Office de consultation publique de Montréal, *Secteur de planification détaillée de Griffintown, première étape de la consultation visant l'établissement d'un plan de développement intégré*, rapport de consultation publique, le 13 avril 2012.

Les comités souhaiteraient que soit démontré plus explicitement l'arrimage entre le projet du Quartier de l'innovation soutenu par l'ÉTS et l'Université McGill et les objectifs du PPU en cette matière. Ils estiment que l'innovation ne doit pas être associée uniquement au projet universitaire et par conséquent, à une portion restreinte et labellisée du territoire de Griffintown. Ils considèrent qu'il faut plutôt saisir l'occasion offerte par le projet de l'ÉTS et de l'Université McGill afin de faire de l'innovation un objectif devant être poursuivi et se décliner de multiples manières sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, les comités estiment qu'au-delà de l'innovation à proprement parler, il est surtout essentiel de poursuivre l'excellence à tous les niveaux d'intervention. Dans le même ordre d'idées, les comités appuient la volonté exprimée dans le PPU de créer un milieu de vie durable et encouragent les autorités à poursuivre la réflexion sur les différentes stratégies qui sont possibles d'adopter à cet égard, tant en ce qui concerne le domaine public que privé.

## **2. Aménagement du domaine public**

Les comités appuient la proposition d'inscrire la structure urbaine au cœur du projet de réhabilitation de Griffintown. Ils saluent tout particulièrement la volonté de la Ville d'acquérir des terrains à des fins de parc et de s'impliquer autant dans l'aménagement du domaine public. Ils sont favorables à l'objectif de rendre le quartier plus perméable en créant des liens nord-sud dans la partie centrale du quartier et de créer de nouveaux accès au canal de Lachine.

Les comités apprécient la caractérisation et la hiérarchisation du réseau viaire et estiment que cette catégorisation apparaît adéquate. Par ailleurs, la définition de rues « habitées », « principales » ou « de desserte » devrait mener à des interventions d'aménagement nuancées, non seulement en fonction de la classification accordée, mais aussi en tenant compte de la nature propre à chaque rue (usages prédominants, nature de l'activité aux rez-de-chaussée, gabarits des immeubles, densité résidentielle, clientèles visées, etc.) et de l'intégration de ces parcours à un réseau global d'espaces publics à l'échelle du quartier. Par exemple, la mise en place d'un corridor culturel commande certainement une approche d'intervention différente du reste des « rues habitées ». Les comités estiment ainsi qu'une réflexion fine doit être poursuivie afin de ne pas appliquer systématiquement le même niveau de traitement aux artères d'une même catégorie. Dans la même optique, les comités appuient le verdissement du quartier afin d'offrir un cadre de vie de qualité mais estiment qu'il est essentiel d'offrir une diversité de lieux d'appropriation, de nature et de caractéristiques variées. La mise en valeur du caractère industriel du quartier devrait aussi être au cœur des réflexions sur l'aménagement du domaine public et le verdissement du quartier. Les comités invitent également à considérer de façon intégrée et globale les éléments de commémoration dans l'aménagement du domaine public. En somme, les comités signalent que le paysage urbain va bien au-delà du domaine public et que l'ambitieux projet de paysage proposé par le PPU doit bien prendre en considération le cadre bâti, la mise en valeur du patrimoine, les points de repères, l'animation sur rue, les lieux d'appropriation, l'esprit des lieux ainsi que les caractéristiques propres au quartier et à ses différents sous-secteurs. Ces éléments doivent être définis à une échelle fine mais aussi s'inscrire dans des interventions qui assureront un tout cohérent.

Les comités encouragent la réalisation d'un plan de gestion des déplacements dans les plus brefs délais afin de valider les besoins en stationnement et d'identifier des solutions en matière de circulation. Notamment, ils estiment que l'aménagement du domaine public au bénéfice du piéton est un objectif tout à fait louable mais qu'il ne doit pas mener à une élimination trop radicale du stationnement sur rue. Il importe en effet de faciliter la venue de visiteurs occasionnels pour l'animation du quartier et la vitalité des places d'affaires. Les comités soulignent que le plan de gestion des déplacements devrait incontestablement trouver une solution alternative au transit des autobus de la rive-sud vers le centre-ville. Ils considèrent inapproprié qu'un tel volume d'autobus circulent dans un quartier résidentiel que

l'on souhaite favorable aux déplacements piétons et cyclistes. De plus, il apparaît important de qualifier autrement la rue de la Montagne qui est actuellement utilisée comme voie de transit vers le pont Victoria.

### 3. Cadre bâti

Les comités s'inquiètent, compte tenu des charges financières liées à la réalisation de projets immobiliers dans le quartier Griffintown (décontamination, opération de remembrement, réalisation d'études de potentiel archéologique, obligation de stationnement souterrain, etc.), de la capacité réelle de conserver une diversité au cadre bâti qui contribue au grain fin du quartier. En effet, ces impératifs semblent commander des projets de grande envergure afin d'assurer la rentabilisation des interventions et par conséquent, les comités craignent la prépondérance d'immeubles blocs dans le paysage urbain. Ils questionnent ainsi la capacité de petits propriétaires à demeurer dans le quartier ou à venir y investir ainsi que la portée réelle du PPU et des outils réglementaire vis-à-vis le maintien d'une mixité de population et des aspects que l'on apprécie aujourd'hui relativement au caractère éclaté et effervescent du quartier. Les comités estiment qu'il faut trouver un moyen de concilier les impératifs de rentabilité immobilière au souci de conserver l'essence du tissu existant ainsi que d'évoquer ou de retrouver en partie le rythme urbain historique. Cela dit, le maintien de hauteurs relativement basses au plan d'urbanisme et à la réglementation de zonage ainsi que le recours au Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) apparaissent des outils de contrôle intéressants. Les comités appuient, pour bien compléter ces outils, la bonification planifiée du règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'assurer un encadrement adéquat de la qualité architecturale des interventions. Ils signalent que cette démarche devra se faire de manière à prendre en compte les caractéristiques propres à chaque sous-secteur identifié dans l'étude patrimoniale.

Par ailleurs, les comités apprécient la proposition de se doter de mécanismes réglementaires et de négociation favorisant l'aménagement d'espaces ouverts au grand public à même le domaine privé, et facilement accessibles depuis la rue. Toutefois, les comités estiment qu'il faudra assurer une veille attentive de ces aménagements afin de ne pas créer une série de « dents creuses » dans le tissu urbain. Ils estiment que ces espaces doivent être justifiés au plan urbanistique, assujettis à l'importance accordée à la rue qui est annoncée (animation sur rue, usages au rez-de-chaussée, type d'environnement, etc.) et conçus de manière à favoriser l'appropriation publique. Ils s'inquiètent aussi des possibles effets indésirables que pourraient induire le cumul de ces gestes et à l'impact de ces interventions sur la morphologie globale du quartier. Ainsi, les comités estiment que l'approche proposée ne doit pas être systématiquement appliquée à l'échelle du quartier. Compte tenu de ces réserves, les comités estiment que le PPU ne devrait pas présenter l'implantation à l'alignement « 0 » au pourtour d'un îlot et avec cour intérieure comme étant un contre-exemple à de bonnes pratiques. L'approche proposée dans le projet de PPU à l'effet d'aménager sur le domaine privé des placettes ouvertes au public semble intéressante compte tenu des conditions particulières au quartier Griffintown mais elle pourrait être tout à fait inappropriée ailleurs à Montréal. Afin d'illustrer cette remarque, les comités soulignent que l'implantation, dans les années 1960-70, de nombreux HLM en rupture avec leur milieu d'insertion, bien que représentant une forme de bâti qui favorise des espaces ouverts sur le domaine public, s'est souvent avérée fort inappropriée dans un tissu construit et déjà fortement ordonnancé.

Les comités auraient souhaité que lui soit démontrée plus explicitement la formule qui permettra de déterminer la hauteur sur rue optimale des immeubles de grande hauteur. Selon toute vraisemblance, cette hauteur sera déterminée en fonction de la largeur de la rue et, suivant cette analyse, une norme définissant un retrait dans le plan de façade sera imposée pour les étages supérieurs. Les comités estiment que le cadre bâti existant doit également être pris en considération dans cette analyse et surtout, que le principe d'appliquer une telle norme demeure à être validé à l'aide

de coupes et d'illustrations de cas types pour différentes artères du quartier. En effet, les comités ne sont pas convaincus de l'approche qui vise à obliger des retraits, estimant qu'une telle norme n'est pas garante d'une intégration réussie. Par conséquent, il questionne l'à-propos d'appliquer cette approche de façon systématique. De plus, compte tenu de la volonté de négocier des espaces extérieurs accessibles au public mais aménagés sur le domaine privé, ils se demandent si le résultat de la superposition de ces retraits (en implantation et en élévation) s'avère vraiment approprié et souhaitable.

De façon générale, les comités considèrent que le découpage des zones relatives à la hauteur au plan d'urbanisme et au règlement de zonage doit prendre en considération les deux côtés d'une même artère afin d'assurer la cohérence des interventions sur le paysage urbain.

#### **4. Conservation et mise en valeur du patrimoine**

Les comités apprécient grandement la réalisation de l'analyse patrimoniale menée par la Direction de la culture et du patrimoine de la Ville de Montréal parce que cette connaissance apparaît déterminante, non seulement pour assurer la conservation des éléments significatifs du paysage de Griffintown, mais aussi pour assurer un développement qui tablera sur les acquis définissant le caractère identitaire du quartier. Pour ce faire, ils estiment essentiels d'assurer un bon arrimage entre les objectifs généraux du PPU et les analyses patrimoniales sectorielles qui ont mené à l'identification des bâtiments significatifs existants, des éléments disparus de la trame urbaine mais qui mériteraient d'être révélés et les aires sensibles de développement. Ils recommandent de s'assurer que les plans portant sur les hauteurs et les usages (au plan d'urbanisme et à la réglementation de zonage) tiennent bien compte de ces réalités. De plus, les comités estiment que les critères du règlement sur les PIIA devront aussi s'appuyer sur cette connaissance fine du quartier de manière à fournir les outils nécessaires à un bon encadrement des interventions sur le domaine privé. Ils considèrent qu'un découpage adéquat du territoire doit être effectué afin de définir des unités de paysage qui permettront d'établir une corrélation, pour chaque sous-secteur, entre les orientations visées et les critères d'évaluation. Ainsi, ils proposent d'enrichir l'annexe 2 du PPU en précisant les éléments relatifs au cadre bâti qui permettront de bien encadrer les projets immobiliers.

Les comités estiment que l'étude patrimoniale n'est pas une finalité en soi. D'une part, ils encouragent fortement les autorités concernées à poursuivre les études en vue d'une stratégie d'attribution de statuts de protection. D'autre part, ils les invitent à poursuivre les analyses de manière à considérer les nouveaux pouvoirs qui seront consentis aux municipalités en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel qui entrera en vigueur le 19 octobre 2012 et qui leur permettra notamment de citer des intérieurs, d'identifier des personnages et des événements historiques, etc. Tel que mentionné dans l'étude fournie, « les intérieurs des bâtiments et les éléments de culture matérielle (outils, équipements, machineries) n'ont pas été pris en compte dans le processus de sélection. La sélection, qui ne saurait être exhaustive, est proposée à la lumière des connaissances actuelles et au regard de l'aspect extérieur actuel des bâtiments (des dégarnissages sélectifs des parements de façades peuvent être requis pour valider ou invalider l'intérêt patrimonial d'un bâtiment). D'autres expertises pourraient permettre d'identifier d'autres bâtiments d'intérêt patrimonial et de moduler la valeur patrimoniale de ceux déjà sélectionnés ». De plus, « les bâtiments ne figurant pas sur la carte du patrimoine bâti ne sont pas nécessairement dépourvus d'intérêt. Certains peuvent revêtir un intérêt architectural, servir de repère, être porteur d'un sens particulier pour la communauté, ou encore, jouer un rôle important au regard des usages et dans l'économie locale de Griffintown. »<sup>6</sup> La poursuite des travaux relatifs à l'identification des éléments

---

<sup>6</sup> *La mise en valeur du patrimoine du secteur de planification détaillée Griffintown*, op. cit., p.46

constitutifs du patrimoine de Griffintown devraient être étroitement liée à la stratégie de commémoration proposée dans le projet de PPU. Les comités félicitent d'ailleurs la volonté de commémoration exprimée dans le projet de PPU, estimant qu'une stratégie globale et cohérente à cet effet est essentielle pour révéler la riche histoire du quartier et, pour maintenir vivant son esprit en dépit des transformations importantes qu'il connaît.

Les comités estiment qu'il est essentiel de modifier le plan d'urbanisme pour inclure, dans la section portant sur le patrimoine bâti, tous les éléments identifiés dans l'analyse patrimoniale apparaissant au plan 17 du PPU.

Finalement, les comités saluent le mécanisme proposé dans le projet de PPU à l'effet de « stimuler la mise en valeur du patrimoine bâti du secteur en excluant du calcul de la densité de construction d'un projet immobilier les superficies de plancher associées à la protection, au recyclage ou à la restauration d'un bâtiment patrimonial compris dans ce projet, dans le respect des paramètres de densité de construction maximale établis. » Il leur apparaît en effet essentiel de proposer, au-delà des contraintes réglementaires, des incitatifs afin de favoriser la mise en valeur des éléments identitaires du quartier Griffintown.

---

## **AVIS DU CAU ET DU CPM**

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) soutiennent la volonté de transformer le quartier industriel de Griffintown en un milieu de vie mixte et multifonctionnel et appuient les objectifs et les fondements à la base de la planification proposée. Ils émettent ainsi un avis favorable au Programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown proposé. Ils font les recommandations suivantes pour bonifier le projet :

### Considérations générales

- Prendre davantage en considération les impacts sur Griffintown du développement futur d'espaces urbains adjacents au nord du quartier et à l'est, en particulier sur l'atteinte des trois premiers objectifs du PPU, soit le désenclavement du quartier, l'aménagement d'un nouvel espace collectif et l'offre de véritables lieux publics.
- Faire de l'innovation un objectif devant être poursuivi et se décliner de multiples manières sur l'ensemble du territoire, plutôt que de restreindre ces intentions à une portion déterminée du territoire de Griffintown aux fins du projet de Quartier de l'innovation soutenu par l'ÉTS et l'Université McGill.
- Poursuivre la réflexion sur les différentes stratégies qui sont possibles d'adopter en matière de développement durable, tant en ce qui concerne le domaine public que privé.

### Aménagement du domaine public

- Poursuivre la réflexion afin de procéder à des interventions d'aménagement nuancées, non seulement en fonction de la classification accordée au réseau viaire, mais aussi en tenant compte de la nature propre à chaque rue (usages prédominants, nature de l'activité aux rez-de-chaussée, gabarits des immeubles, densité résidentielle, clientèles visées, etc.) et de l'intégration de ces parcours à un réseau global d'espaces publics à l'échelle du quartier.
- Considérer la mise en valeur du caractère industriel du quartier dans les réflexions sur l'aménagement du domaine public et le verdissement du quartier.
- Concevoir de façon intégrée et globale les éléments de commémoration.

- Réaliser, dans les plus brefs délais, un plan de gestion des déplacements afin de valider les besoins en stationnement et d'identifier des solutions en matière de circulation, notamment pour trouver une solution alternative au transit des autobus de la rive-sud vers le centre-ville et à la rue de la Montagne qui est actuellement utilisée comme voie de desserte vers le pont Victoria.

### Cadre bâti

- Afin de garder le tissu caractéristique existant, poursuivre la réflexion sur les outils et moyens disponibles pour concilier les impératifs de rentabilité immobilière au maintien du rythme urbain et du bâti modeste.
- Bonifier le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'assurer un encadrement adéquat de la qualité architecturale des interventions sur le domaine privé.
- Mener une veille attentive de l'aménagement, sur le domaine privé, de placettes ouvertes au public afin de ne pas créer une série de « dents creuses » dans le tissu urbain :
  - s'assurer de la justification de ces espaces au plan urbanistique et des fonctions (animation sur rue, usages au rez-de-chaussée, type d'environnement, etc.);
  - mesurer les possibles effets indésirables que pourraient induire le cumul de ces gestes et à l'impact de ces interventions sur la morphologie globale du quartier.
- Démontrer plus explicitement la formule qui permettra de déterminer la hauteur optimale sur rue des immeubles de grande hauteur et surtout, prendre en considération le cadre bâti existant dans cette analyse.
- Démontrer la justesse d'appliquer une norme relative à la hauteur sur rue assujettie à un retrait dans les plans de façades, à l'aide de coupes et d'illustrations de cas types pour différentes artères du quartier.
- Valider que la superposition des retraits proposés (en implantation pour l'aménagement de placettes et en élévation avec les retraits dans les plans de façade) est vraiment appropriée et souhaitable.
- Afin d'assurer la cohérence des interventions sur le paysage urbain, découper les zones relatives à la hauteur au plan d'urbanisme et au règlement de zonage de manière à prendre en considération les deux côtés d'une même artère.

### Conservation et mise en valeur du patrimoine

- Assurer un bon arrimage entre les objectifs généraux du PPU et les analyses patrimoniales sectorielles qui ont mené à l'identification des bâtiments significatifs existants, les éléments disparus de la trame urbaine qui mériteraient d'être révélés et les aires sensibles de développement, notamment en validant que les plans portant sur les hauteurs et les usages (au plan d'urbanisme et à la réglementation de zonage) tiennent bien compte de ces réalités.
- Bonifier les critères du règlement sur les PIIA en s'appuyant sur l'étude patrimoniale de manière à fournir les outils nécessaires à un bon encadrement des interventions sur le domaine privé :
  - assurer un découpage adéquat du territoire en unités de paysage qui permettront d'établir une corrélation, pour chaque sous-secteur, entre les orientations visées et les critères d'évaluation;
  - préciser les éléments relatifs au cadre bâti qui permettront de bien encadrer les projets immobiliers.
- Poursuivre les études en vue d'une stratégie d'attribution de statuts de protection.

- Poursuivre les analyses de manière à considérer les nouveaux pouvoirs qui seront consentis aux municipalités en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel qui entrera en vigueur le 19 octobre 2012 et qui leur permettra notamment de citer des intérieurs, d'identifier des personnages et des événements historiques, etc.
- Assurer un arrimage étroit entre l'acquisition de nouvelles connaissances sur les éléments constitutifs du patrimoine de Griffintown et la stratégie de commémoration proposée sur le domaine public.
- Modifier le plan d'urbanisme de manière à y inclure tous les bâtiments identifiés dans l'analyse patrimoniale apparaissant au plan 17 du PPU.

Par ailleurs, compte tenu des enjeux relatifs au développement de Griffintown, de la pression que subit actuellement le quartier et de l'ambitieux projet de paysage urbain que constitue la requalification du territoire, les comités recommandent :

- à l'arrondissement du Sud-Ouest de venir leur présenter la proposition de bonification du règlement sur les PIIA;
- et aux autorités concernées de mettre en place un mécanisme de suivi qui permettra de valider l'atteinte des objectifs du PPU Griffintown et la justesse des interventions, tant sur le domaine privé que public.

Le président du CAU,

**Original signé**

Adrien Sheppard  
Le 5 octobre 2012

Le président du CPM,

**Original signé**

Jacques Lachapelle  
Le 5 octobre 2012