



**Groupe IBI/DAA Inc.**  
460, rue McGill  
Montréal QC H2Y 2H2 Canada

tél 514 954 5300  
télé 514 954 5345

***Mémoire déposé auprès de l'Office de Consultation publique de Montréal dans le cadre de l'adoption du Projet de Programme particulier d'urbanisme Secteur Griffintown***

***Par le Groupe IBI/DAA***

Membre du Groupe IBI, Daniel Arbour & Associés (DAA) est une firme multidisciplinaire, en planification, développement et aménagement urbain et régional. Créée en 1975, l'entreprise est basée à Montréal et possède des bureaux à Québec et Saguenay.

Le Groupe IBI/DAA compte près de 400 employés permanents au Québec. La firme rassemble des professionnels d'horizons diversifiés : urbanistes, designers urbains, architectes, architectes paysagistes, spécialistes en environnement, géographes, agroéconomistes, économistes, analystes en immobilier, experts-conseils en tourisme, hôtellerie, sports, loisirs et culture, spécialistes des communications ou encore experts en gestion et marketing. Ces professionnels sont appuyés par une solide équipe de techniciens, graphistes, infographistes et dessinateurs, maîtrisant les dernières technologies 2D et 3D.

Grâce à son approche encourageant la collaboration de spécialistes de haut niveau aux profils fortement complémentaires, le Groupe IBI/DAA dépasse les barrières disciplinaires traditionnelles en constituant des équipes de travail intégrées. Le partage des expériences et la multiplicité des points de vue favorisent l'émergence de solutions globales, originales et durables contribuant à l'amélioration de la qualité de vie, et à la mise en valeur de notre environnement.

À titre de consultant, le Groupe IBI/DAA gère des mandats de développement immobilier auprès de promoteurs résidentiels, de bannières commerciales et d'acteurs institutionnels. Souvent présent d'un bout à l'autre des projets, notamment au travers de ses entreprises partenaires, la firme réalise ainsi, pour le compte de joueurs parmi les plus importants au Québec et au Canada, bon nombre de projets majeurs.

Leader au Québec et très présent dans la grande région montréalaise, le Groupe IBI/DAA participe à des projets aussi majeurs que le nouveau siège du CUSM ou le redéveloppement de l'îlot Windsor. Il est également impliqué dans le processus de requalification du quartier Griffintown, que ce soit directement avec d'importants promoteurs, ou par l'intermédiaire d'autres entreprises affiliées au Groupe IBI, soit CHBA ou MMB Architectes.

C'est donc tout naturellement que le Groupe IBI/DAA, déjà fortement impliqué dans l'élaboration du premier PPU, celui concernant le secteur Peel-Wellington, souhaite s'exprimer dans le cadre de l'adoption prochaine du PPU élargi à l'ensemble du secteur Griffintown.



**Groupe IBI/DAA Inc.**

460, rue McGill  
Montréal QC H2Y 2H2 Canada

tél 514 954 5300

télééc 514 954 5345

Par ce mémoire que nous déposons, dans le cadre de la consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), nous voulons tout d'abord saluer l'initiative entreprise par la Ville de Montréal et l'Arrondissement Le Sud-ouest, visant à adopter un PPU pour l'ensemble du territoire d'application de secteur de planification de Griffintown. Cet exercice, inédit dans le contexte du Sud-ouest, souligne, selon nous, l'importance que revêt la revitalisation de ce quartier en profonde mutation depuis déjà plusieurs décennies, mais aussi l'urgence d'une mise à jour des outils de planification.

Nous accueillons donc avec enthousiasme ce projet qui saura, nous en sommes persuadés, encadrer plus efficacement un développement qui se fait encore de façon trop subjective. Nous l'avons vécu directement au niveau des différents projets que nous avons réalisés dernièrement dans le secteur; certains éléments du cadre règlementaire en vigueur ont atteint leur fin de vie utile.

### Élargissement du champ d'application

Notre première intervention concerne le cadre physique dans lequel s'inscrit le nouveau PPU. Jusqu'ici, seul le secteur Peel-Wellington avait fait l'objet de l'adoption d'un PPU, en avril 2008. Celui-ci visait à encadrer strictement la requalification des terrains situés au sud de la rue Ottawa et à l'est de la rue du Séminaire, sur la base d'une vision de développement privilégiant la création d'un vaste pôle commercial. Seulement, une crise économique a frappé depuis la planète et le principal instigateur du projet a dû revoir ses ambitions à la baisse.

Parallèlement, de nombreux projets ont vu le jour, à l'extérieur du périmètre du PPU, ouvrant la voie à un développement à la pièce, du quartier Griffintown, profitant de la proximité du centre-ville et des opportunités offertes par des immeubles souvent sous-utilisés ou désaffectés ne demandant qu'à être développés. On peut citer, entre autres, des projets aussi connus que le Looneys, Imperial Tobacco ou les Bassins du Nouveau-Havre.

Il est donc grand temps de corriger le tir et de remettre un peu de cohérence dans la démarche en intégrant ces diverses initiatives dans une vision d'ensemble s'articulant sur des principes urbanistiques d'avenir. Nous accueillons avec intérêt l'élargissement du territoire d'application du PPU, lequel intègre désormais l'ensemble du secteur de planification. L'objectif, selon nous, est ainsi de pouvoir concilier un cadre bâti historique, hérité du passé industriel et ouvrir du quartier, des projets essentiellement résidentiels réalisés ponctuellement depuis quelques années, et l'émergence d'un véritable milieu de vie pour les populations actuelles et les générations futures.

**Groupe IBI/DAA Inc.**

460, rue McGill  
Montréal QC H2Y 2H2 Canada

tél 514 954 5300

télé 514 954 5345

*Traitement du domaine public*

L'une des interventions priorisées par la Ville, dans le cadre de cette version élargie du PPU, 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. En effet, quand nous parlons de cohérence, nous considérons que la délivrance de permis de construction, que ce soit de plein droit, par l'entremise de modifications réglementaires, de dérogations ou encore l'adoption de projets particuliers, ne garantit nullement le respect d'une vision d'ensemble. Un Comité consultatif d'urbanisme (CCU) peut bien donner son opinion sur un projet lambda; il n'en demeure pas moins qu'il ne dispose pas d'outils fiables pour conforter sa position. En cela, nous considérons que le règlement sur les projets d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) en vigueur ne constitue pas l'outil ultime en soi. D'ailleurs, il est souvent difficile de pouvoir arrimer un projet à un contexte urbain d'origine, lorsque celui-ci n'existe pas ou plus.

C'est pourquoi, la définition d'une véritable vision, quant à l'aménagement du domaine public, prend tout son sens. Dans un contexte où le nombre de résidents et d'usagers explose littéralement, il est important de mettre en place des balises permettant la promotion des espaces publics, qui sont autant de lieux de sociabilité, mais aussi l'interface privilégiée d'un milieu de vie de qualité.

Le projet de PPU insiste sur plusieurs points. Nous avons retenu principalement deux propositions qui sont, selon nous, révélatrices des carences actuelles dans le quartier. Il y a d'une part la volonté de redonner à la rue une place de choix, et axée principalement sur le piéton qui y trouvera autant d'occasions de se promener, d'aller faire ses courses ou encore se rendre en un lieu en particulier, en utilisant au besoin un moyen de transport alternatif (vélo, bus...). D'autre part, c'est un moyen efficace de rehausser la qualité et le design du domaine public, en multipliant les plantations d'arbres, l'aménagement de mobilier urbain, l'interface avec le cadre bâti, les commerces et services sur rue et, par extension, la sécurité. Ainsi, le principe des « rues habitées » participe à l'animation du quartier et à l'apaisement de la circulation automobile, sur certains tronçons ciblés.

Cependant, cela ne doit pas être utilisé à l'excès, car il ne faut pas oublier que l'on demeure dans un milieu dense qui génère forcément des déplacements automobiles, certes source de conflits d'usagers, mais aussi de problématiques d'embouteillage et autres difficultés à circuler. Citons simplement un cas d'école, celui du Plateau Mont-Royal. Pour diminuer la circulation, le nombre de véhicules stationnés ou en transit, on a multiplié les initiatives. Or, force est de constater que, pour un quartier que l'on targue d'être l'un des plus densément peuplés en Amérique du nord, le résultat n'est pas probant. On ne pourra éradiquer aussi simplement l'automobile. Celle-ci fait partie intégrante de nos modes de vie. Qui plus est, si l'on transpose l'idée dans Le Sud-ouest, 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.

**Groupe IBI/DAA Inc.**

460, rue McGill  
Montréal QC H2Y 2H2 Canada

tél 514 954 5300

télé 514 954 5345

Sur une note plus positive, nous souhaitons saluer l'initiative de la Ville qui s'engage à créer de nouveaux parcs dans le quartier, en faisant l'acquisition de terrains privés. Au-delà des quelques poches de verdure et réseaux linéaires existants ou en planification, cela permettra, à terme, de véritablement structurer le secteur en communautés solides. Rappelons quand même qu'au chapitre des équipements publics, bien des efforts devraient être réalisés, et ce, dans un avenir pas si lointain, pour compléter ces parcs avec des services aussi essentiels que des écoles ou des bibliothèques, pour ne citer que ces exemples.

*Enjeu du stationnement*

La question des espaces publics et de leur traitement nous amène spontanément vers un sujet essentiel, dont nous avons d'ores et déjà abordé une des facettes, soit celui de l'automobile, mais cette fois-ci sous l'angle du stationnement. Effectivement, 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.

Or, même si le nombre maximum d'unités permises dans le secteur est plus important que dans l'actuel PPU, rappelons que son champ d'application est plus restreint, et que, d'une façon générale, la Ville entend diminuer drastiquement le nombre de places offertes sur rue, notamment sous l'effet de la multiplication des fameuses « rues habitées ». Cela incite à penser qu'il en va de la responsabilité des promoteurs de trouver des solutions. Sans vouloir jouer le jeu des développeurs, pour lesquels nous devons nous-mêmes trouver ces solutions, dans le cadre des mandats qui nous sont confiés, force est de constater que le raccourci est un peu facile.

En effet, nous pensons que la mise en place d'une telle politique « anti-voiture » n'est ni viable ni réaliste en l'état actuel des choses. Si nous avons déjà souligné le manque criant de modes de déplacements alternatifs dans le secteur, qu'il s'agisse du réseau de transport en commun ou des voies cyclables, sans compter les distances à pied inconcevables pour le commun des mortels pour rejoindre une station de métro, le nouveau PPU n'apporte aucune solution concrète. On se contente de nous renvoyer à « une stratégie de gestion du stationnement sur rue dont les modalités seront précisées dans le cadre d'un plan de gestion des déplacements spécifique au secteur ».

Pour ce faire, nous lançons une proposition réaliste, qui permettrait déjà de désengorger le quartier et en parfaite adéquation avec l'objectif de réduire le nombre de véhicules stationnés sur rue, c'est tout simplement la construction de stationnements souterrains publics. Et si la Ville a pour intention de créer des parcs, pourquoi ne pas simplement favoriser la création de ces

**Groupe IBI/DAA Inc.**

460, rue McGill  
Montréal QC H2Y 2H2 Canada

tél 514 954 5300

télé 514 954 5345

stationnements publics hors rue, en profitant des zones d'espaces verts et des tréfonds sur le domaine public.

*Typologies architecturales et fonctionnelles*

Notre dernière intervention, plus générale, souhaite s'attarder sur le fragile équilibre que le PPU actuel et le nouveau conservent entre la forme du cadre bâti et les fonctions qui l'occupent. Effectivement, on remarque rapidement une adéquation entre les densités et modes d'implantations autorisés et les usages permis. Ainsi, là où l'on souhaite privilégier une concentration de commerces et de services, surtout autour des principales artères du secteur, on conserve des densités et taux d'implantations plus importants.

Il est déterminant que cela soit une donnée non négociable quant aux paramètres règlementaires qui seront définitivement entérinés dans cette nouvelle version du PPU, car il en va de la viabilité des développements à venir. En tant que firme d'urbanisme, qui participe au quotidien à la réalisation concrète de projets souvent complexes, nous sommes convaincus qu'il n'est pas économiquement réaliste de concevoir un projet, surtout commercial, qu'il soit mixte ou monofonctionnel, sans avoir une réserve en termes de hauteur, de densité ou d'implantation, laquelle nous garantit une plus grande marge de manœuvre dans la créativité que l'on peut injecter dans la forme et le design général du développement. Lorsque le projet a un rez-de-chaussée commercial, et que le taux d'implantation est appréciable, le promoteur peut néanmoins se faire bloquer au niveau du CCU qui peut exiger concrètement une diminution de la superficie au sol, en demandant par exemple l'aménagement d'espaces publics (placettes...). Or, il n'est pas évident de reporter ces surfaces commerciales aux étages.

La hauteur fait peur, car on pense qu'elle écrase la ville. Mais elle est au cœur de tous les principes novateurs en matière d'urbanisme. Lorsque l'on parle d'un quartier viable, de *Transit oriented development* (TOD), on évoque, outre la mixité, le nécessaire recours à davantage de densité. Comme cela a été souligné à plusieurs reprises dans le cadre des pré-consultations, la densité est souvent « une vue de l'esprit ». Également, d'un point de vue strictement physique, à l'échelle du piéton, lorsque le traitement des façades est réfléchi, on ne s'aperçoit même pas qu'il y a une surhauteur, notamment par le jeu des retraits aux étages supérieurs, lesquels sont, d'expérience, une exigence incontournable en regard de la réglementation en vigueur.

C'est pourquoi, d'une façon générale, nous persistons dans notre conviction que la préservation d'une certaine densité dans ce quartier à transformer, si ce n'est à recréer, demeure un enjeu majeur, d'autant plus que, lorsqu'on souhaite libérer le plus d'espaces pour le domaine public et les parcs, il est logique de compenser ces concessions au niveau d'un COS, d'un taux d'implantation, si ce n'est une hauteur, proportionnellement augmentés.



**Groupe IBI/DAA Inc.**

460, rue McGill  
Montréal QC H2Y 2H2 Canada

tél 514 954 5300

télééc 514 954 5345

En conclusion, nous souhaitons réitérer nos félicitations pour cette initiative. L'étape des consultations augure d'un processus transparent qui permettra à tous d'être informés, de comprendre et de discuter de la vision exprimée, car c'est aussi ça la démocratie.

Nous profitons également de l'occasion pour rappeler qu'à l'image d'une des composantes de ce quartier en évolution, l'innovation doit être au cœur des préoccupations exprimées. Ce terme a d'ailleurs été utilisé par l'OCPM lui-même, dans son rapport de consultation, faisant suite à la pré-consultation tenue à l'hiver dernier. Alors, espérons qu'il sera encore à l'ordre du jour, demain.

Le quartier Griffintown offre une opportunité unique de penser la Ville différemment, en conservant des bases qui nous sont communes et connues, tout en y intégrant une dose de créativité à la hauteur de nos ambitions.

Souhaitant notre réflexion utile au débat public, il nous fera plaisir de pouvoir échanger ensemble dans le cadre de la période d'audition des mémoires.