

PROJET DE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

SECTEUR GRIFFINTOWN

Mémoire du Groupe de liaison – Volet Urbain

Quartier de l'innovation

Montréal, le 11 décembre 2012

TABLE DES MATIÈRES

1.	LE QUARTIER DE L'INNOVATION	3
2.	LE GROUPE DE LIAISON – VOLET URBAIN DU QI	4
3.	LA VISION DU PPU	5
4.	LA CONCERTATION	5
5.	LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL	6
6.	LES FAMILLES	6
7.	LES ACTIVITÉS COMMERCIALES	7
8.	LES ACTIVITÉS CULTURELLES	7
9.	L'AMÉNAGEMENT DES RUES ET LA CIRCULATION	8
10.	LES ESPACES VERTS	9
11.	CONCLUSION.....	9
	Annexe 1 : Participants du Groupe de liaison- Volet urbain.....	11

1. LE QUARTIER DE L'INNOVATION

Le Quartier de l'innovation (QI), porté conjointement par l'École de technologie supérieure (ÉTS) et l'Université McGill depuis 2010, s'adresse aux professionnels, entrepreneurs, artistes, professeurs, chercheurs, étudiants et résidents qui se côtoient dans un milieu urbain ouvert, convivial et sécuritaire.

Le Quartier de l'innovation (QI) mise sur les forces complémentaires de ses deux institutions fondatrices. L'École de technologie supérieure (ÉTS) et l'Université McGill couvrent l'ensemble du spectre de la transmission des connaissances, de la technologie et de l'innovation.

L'ÉTS est la première école de génie au Québec et la quatrième au Canada quant au nombre de diplômes de premier cycle octroyés chaque année. Au Québec, l'ÉTS forme un ingénieur sur quatre. L'une des grandes forces de cet établissement est sa capacité à nouer de fructueuses collaborations, comme en font foi celles qu'il a nouées avec plus de 1 100 entreprises québécoises, dont de nombreuses PME. En 2010, l'ÉTS a obtenu 22 millions de dollars en fonds de recherche.

McGill se classe systématiquement en première place au Canada et compte parmi les 25 meilleures universités dans le monde (palmarès international QS). Elle détient le plus grand portefeuille de brevets de toutes les universités canadiennes. En 2010, McGill a obtenu près de 510 millions de dollars en subventions de recherche. Elle dispose d'un réseau de quelque 215 000 diplômés établis aux quatre coins du monde.

La mission du QI est : « *Sous le leadership des universités fondatrices, créer les conditions favorables au développement d'un quartier de grande qualité urbaine regroupant une communauté créative et engagée, dans le but de catalyser le développement d'une culture innovante et entrepreneuriale, par l'équilibre entre ses quatre volets (industriel, urbain, formation & recherche, social & culturel), de portée internationale.* » Ce quartier dynamique doit permettre l'expansion de ses composantes et l'attraction d'entreprises innovantes et l'aménagement des lieux devrait tenir compte des besoins de ces mêmes entreprises qui pourront tirer profit de l'effet de grappe recherché (*cluster*).

Le QI prend racine dans Griffintown, un quartier au riche héritage qu'il importe de valoriser et de propulser vers l'avenir puisqu'il se situe à la croisée des corridors financier, artistique, socioculturel, multimédia, technologique, international et de transport de la ville de Montréal.

Concrètement, le territoire du QI comprend :

- une zone centrale qui s'étend de la rue Saint-Antoine au canal de Lachine, et de la rue Guy à l'autoroute Bonaventure;
- et une zone d'intervention territoriale qui s'étend du boulevard René-Lévesque à Pointe-du-Moulin, et de la rue McGill à la rue Atwater.

Ce territoire englobe la Cité du Multimédia, la Cité du commerce électronique et le Nordelec. Voilà qui permet à Montréal d'avoir la plus grande concentration en technologies de l'information et du multimédia au Canada : 20 000 emplois dans quelque 3 500 entreprises.

Nous tenons à rappeler que le QI ne doit pas être compris comme étant un projet immobilier. C'est une initiative axée sur l'innovation et la créativité des acteurs, qui s'étend au-delà des limites territoriales du campus de l'ÉTS et qui englobe d'autres pôles d'emplois majeurs comme ceux de la Cité du multimédia ou encore des lieux culturels des quartiers avoisinants. L'innovation est une expression du changement; c'est le résultat d'une rencontre qui réunit l'effort, le talent, les connaissances, les ressources dans un cadre marqué par la collaboration et l'émulation. L'innovation est un processus collectif, qui s'épanouit dans des environnements stimulants. C'est ce processus en constante évolution que le QI veut contribuer à mettre en œuvre.

Dans ce contexte, le projet de Programme particulier d'urbanisme secteur Griffintown arrive à point nommé. Le secteur est en pleine effervescence au plan de l'immobilier résidentiel, nos institutions d'enseignement universitaire sont engagées plus que jamais dans la mise en œuvre du QI, les projets de toute nature abondent alors que la qualité du domaine public pose quelques défis. Par conséquent, il fait appel à la contribution de toutes les parties prenantes du secteur et notre analyse du projet de PPU se veut donc la plus constructive possible.

Nous profitons donc de l'occasion pour saluer l'initiative de la Ville de Montréal et la féliciter pour la qualité générale du projet proposé.

2. LE GROUPE DE LIAISON – VOLET URBAIN DU QI

À l'instigation de l'ÉTS et de McGill, un Groupe de liaison couvrant le volet urbain a été constitué en début d'année 2012. Ce groupe de travail formé des deux universités partenaires fondatrices, d'entreprises, d'organismes et de citoyens¹ du secteur, s'est donné pour rôle de :

- Identifier des synergies et complémentarités possibles entre les différents projets et promoteurs (projets conjoints).
- Participer à la construction d'un quartier correspondant aux aspirations de chacun et contribuer à la qualité des milieux de vie.
- Jouer un rôle de vigie et d'influence sur la dynamique d'évolution dans le secteur, qui porterait également un regard sur les projets immobiliers (bâtiments et usages inclus) en devenir.

Plus spécifiquement, le Groupe de liaison – Volet urbain entend concentrer son action sur les enjeux suivants :

- Espaces verts et lieux publics
- Corridors piétons et vélos entre les lieux d'intérêt du QI
- Éléments de mitigation durant les travaux de construction

¹ Voir la liste des participants au mémoire du Groupe de liaison – Volet urbain en annexe.

- *Branding* ou signature pour le quartier

Les participants du Groupe de liaison – Volet urbain exercent leurs activités à proximité du campus de l'ÉTS dans Griffintown, Pointe-Saint-Charles, le Faubourg des Récollets et au centre-ville de Montréal, ce qui témoigne de l'esprit réel dans lequel évolue le projet de Quartier de l'innovation. Les directeurs de la DAUSE des arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie sont également des participants du Groupe de liaison – Volet urbain.

Depuis sa formation, le Groupe s'est réuni à 4 reprises et le présent mémoire a fait l'objet d'une rencontre spécifique. Un mémoire a été préparé, lequel a par la suite été discuté, bonifié et appuyé par les la majorité des participants du Groupe de liaison – Volet urbain.

3. LA VISION DU PPU

Nous sommes d'avis que les éléments énumérés dans la vision présentée en page 16 devraient refléter davantage les orientations du mémoire déposé en février dernier par l'ÉTS et McGill à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la préconsultation relative au PPU de Griffintown, notamment en ce qui a trait à leur priorisation et leur ambition.

C'est pourquoi, 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.

Par exemple, les 6 premiers éléments de l'énoncé de vision sont très génériques, ils pourraient à la limite convenir à plusieurs autres quartiers montréalais tandis que les 4 derniers énoncés abordent plus directement les spécificités du QI. L'ordre d'énumération des énoncés pourrait ainsi être revu afin d'affirmer plus clairement l'importance de l'innovation dans la vision et les attributs spécifiques du territoire.

Des exemples ou des initiatives innovantes pourraient fort bien illustrer ce qu'il est possible de faire à l'échelle du quartier; pensons à un réseau public wifi sur tout le quartier, l'accès à une énergie de type «*district heating*» (le CCUM est situé sur la rue Nazareth) ou à une réglementation d'urbanisme innovante. Le potentiel est immense et nous croyons que le projet de PPU devrait l'affirmer davantage à l'énoncé de vision ainsi que dans l'ensemble des propositions mises de l'avant.

4. LA CONCERTATION

Le Groupe de liaison – Volet urbain a bien saisi le message contenu à la page 13, à l'effet que « *La mise en œuvre du PPU commandera également la mise en place d'un mécanisme de concertation avec les intervenants du milieu en amont des interventions municipales et tout au long de leur réalisation.* »

Nous souscrivons pleinement à ce type d'approche, garante du succès d'une démarche collaborative et proposons aux autorités municipales que la table de concertation soit constituée notamment de membres représentant les quatre volets du QI (urbain, formation et recherche, industriel, social et-culturel) afin de jouer formellement ce rôle avec enthousiasme, transparence et bonne foi.

5. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

La planification du développement immobilier est l'une des grandes attentes envers le projet de PPU. C'est la forte pression de développement des dernières années qui a amené la nécessité de mieux encadrer le réaménagement du secteur. Il nous apparaît évident que le quartier n'est, pour le moment, pas toujours bien servi par la pression du développement et nous voyons les limites de hauteurs et de densités comme un moyen efficace permettant d'exercer un contrôle et d'apaiser cette pression.

Le projet de PPU propose une hiérarchisation des hauteurs et densités de construction qui se limite aux axes des rues Peel, Wellington et Notre-Dame. Ailleurs dans le quartier, les hauteurs de 25 mètres au Plan d'urbanisme et de 16 mètres au règlement sont selon nous trop élevées pour apaiser la pression du développement immobilier résidentiel. Les demandes de dérogation sont à prévoir dans le futur, avec le risque bien réel de se retrouver avec un quartier à forte dominante d'immeubles résidentiels de 8 étages.

L'approche actuelle ne permet pas de gérer le risque élevé d'une sur-construction résidentielle qui mènerait à la création d'un quartier-dortoir, pratiquement monofonctionnel. Beaucoup de projets ont été autorisés, certains sont déjà en construction, nous nous en réjouissons car ce quartier mérite d'être habité par un grand nombre de personnes, mais 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. Les prix plus élevés sont un obstacle à l'implantation d'institutions, d'entreprises et d'individus qui œuvrent dans le domaine de l'éducation et de la création.

Par ailleurs, nous sommes d'avis que l'ajout d'une catégorie d'usage tel que proposé par la Ville, par opposition à une mixité d'usages étendue à l'ensemble du quartier, pourrait être bonifié. Le secteur est particulier et les outils traditionnels de planification qui ne visent qu'à gérer un nouvel usage sont insuffisants pour entraîner la création d'un milieu de vie, de travail et de recherche axé sur l'innovation. Pour concrétiser la vision du QI, des outils règlementaires doivent agir tel des d'incitatifs de façon à améliorer l'attractivité pour l'ensemble du secteur pour les acteurs qui contribueront à l'essor du QI (PME innovantes, industriel léger, artistes et groupes sociaux et culturels).

Dans Griffintown, planifier par des conditions d'implantation plutôt que par les catégories d'usages pourrait permettre de mieux répondre à la demande naturelle que génère le quartier et ouvrirait la possibilité d'une cohabitation du résidentiel avec le commercial, le culturel et l'industriel dans une formule souple de type « *live, play and work* ».

6. LES FAMILLES

Il est louable de vouloir accommoder les besoins des familles avec enfants qui ont tendance à s'installer en dehors des limites de Montréal. Cet enjeu pan-montréalais est d'actualité ainsi qu'en fait foi le nouveau comité de travail spécial mis sur pied par le Gouvernement du Québec pour étudier cette question.

Compte tenu de son passé industriel et de ses caractéristiques particulières, le quartier tel qu'il est présentement offre peu d'intérêt pour des familles qui souhaitent des espaces verts, des services adaptés au cycle de vie des enfants et un environnement sécuritaire. Le quartier est caractérisé par la rareté de services publics de base (écoles, garderies, services de santé, etc.) ainsi que des aires de détente et de jeux (parcs, cours arrières, jardins) que recherchent les parents. Pour toutes ces raisons, nous sommes

d'avis qu'une attention particulière et innovante devrait être portée afin de répondre adéquatement aux besoins des familles déjà présentes dans le quartier Griffintown ainsi qu'à celles de familles qui viendront s'y installer.

Dans les faits, du point de vue du produit résidentiel, le développement immobilier actuel répond à la demande des jeunes professionnels seuls ou en couple sans enfant voulant s'installer à proximité du centre-ville. Pour ce qui est des rares logements existants, ils sont peu adaptés aux besoins des familles. Celles-ci doivent donc s'installer dans les nouvelles constructions, qui sont assujetties à un prix de vente largement influencé par les coûts élevés du terrain et la construction d'une tour en hauteur. Cette réalité économique n'est pas très séduisante pour nombre de familles à revenus modestes ou moyens.

Des modèles inspirés d'initiatives existantes à Vancouver par exemple, tels des partenariats avec les promoteurs immobiliers permettant de conjuguer le résidentiel avec des activités sociales ou culturels pourraient être envisagées.

La rétention des familles avec enfants sur l'île de Montréal est un objectif auquel nous adhérons et qui dépasse le seul territoire de Griffintown. Ceci dit, l'atteinte de cet objectif impliquera toute une série de conditions gagnantes, notamment des politiques publiques novatrices et des programmes incitatifs généreux.

7. LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

Nous soutenons l'idée de développer le commerce local de proximité et de favoriser une concentration sur la rue Notre-Dame. Par contre, nous encourageons l'arrondissement à réévaluer son estimation d'ajouter un potentiel de 60 000 mètres carrés de superficie commerciale pour le secteur. Nous croyons qu'exiger systématiquement un usage commercial du rez-de-chaussée de manière générale est une pratique peu performante et cible mal les besoins. Concernant les usages permis dans les locaux commerciaux, nous encourageons l'arrondissement à adopter une approche plus souple qui permettrait, par exemple, à un artisan de tenir un atelier/boutique ou atelier/salle de montre au rez-de-chaussée d'un bâtiment.

Par ailleurs, nous sommes d'avis qu'une desserte régionale commerciale est à éviter dans un secteur situé à proximité du centre-ville et où il y a un effort avoué de réduire l'offre en stationnement et en circulation automobile. La priorité qui doit demeurer est celle de répondre aux besoins des résidents et travailleurs du quartier dans l'optique de créer un véritable milieu de vie.

8. LES ACTIVITÉS CULTURELLES

Le développement des arts et de la culture est un volet important de la vision du QI. D'ailleurs, un groupe de liaison – Volet culturel a été initié par les partenaires fondateurs du QI et il travaillera sur le déploiement d'un plan d'action en 2013 visant la valorisation et déploiement de la culture dans le Quartier avec les acteurs du milieu. Les responsables de la Ville de Montréal sont également représentés sur ce comité avec d'autres intervenants du milieu culturel.

La centralité et la présence de grands locaux à prix abordables sont parmi les raisons qui ont permis au quartier d'attirer des artistes et créateurs du milieu culturel. Le projet de PPU devrait donc reconnaître la

disponibilité de lieux où artistes et acteurs culturels sont déjà bien implantés puis déployer les efforts nécessaires au maintien de ces espaces et loyers abordables. La vie culturelle et artistique d'un quartier s'exprime mieux dans un environnement libre de contraintes. Le concept de «corridor culturel» sur la rue Ottawa nous apparaît intéressant. Néanmoins, il serait pertinent que ces aspects soient discutés et abordés par un groupe représentatif du volet culturel du QI.

Par ailleurs, 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. L'exemple récent du Mile End est très intéressant, où le propriétaire Allied Properties a signé une entente avec le regroupement des créateurs Pied Carré pour sécuriser 212 000 pieds carrés d'espace de création sur une période de trente ans. L'immeuble où sont logés ces artistes, le 5455 de Gaspé, est un ancien immeuble industriel.

Cet exemple illustre également de manière éloquente la nécessaire contribution des acteurs culturels eux-mêmes à la recherche de solutions, une approche qui devrait inspirer le milieu culturel de Griffintown.

9. L'AMÉNAGEMENT DES RUES ET LA CIRCULATION

La proximité au centre-ville et au Vieux-Montréal est un facteur qui contribue grandement au choix du secteur comme lieu de résidence, de travail ou d'étude. Il importe donc de travailler à minimiser l'importance des obstacles que sont les entrées et sorties de l'autoroute Ville-Marie, la rue Saint-Jacques, le viaduc ferroviaire et l'autoroute Bonaventure.

Le principe de rue habitée est intéressant dans la mesure où il ne devance pas la mise à niveau des infrastructures souterraines qui sont en mauvais état. Nous comprenons donc que leur implantation se fera de manière progressive, en synergie avec la réfection des infrastructures municipales.

Ceci étant, le retrait de 40 % des espaces de stationnement nous laisse perplexe. Seront-ils compensés par des stationnements souterrains (par exemple sous les nouveaux parcs et espaces verts proposés) ou étagés ?

« Le PPU propose une stratégie de gestion du stationnement sur rue dont les modalités seront précisés dans le cadre d'un plan de gestion des déplacements spécifique du secteur »². À ce sujet, nous formulons trois remarques ;

- Une analyse détaillée et rigoureuse s'impose vu l'importance des enjeux soulevés ;
- La notion de secteur devrait être étendue au centre-ville et non seulement à Griffintown ;
- L'Université McGill, l'ÉTS et le groupe de liaison – Volet urbain QI sont disposés à collaborer à cette stratégie d'une manière que la Ville trouvera utile.

² Projet de PPU, page 34

De manière plus particulière, une attention devrait être consacrée à la rue Peel notamment pour y gérer l'augmentation de la circulation provoquée par l'arrivée de nouveaux résidents ou par la réduction de la circulation dans les rues habitées qui créera une plus forte concentration sur cette rue. Il est impératif qu'une analyse détaillée des impacts de toute nouvelle configuration soit menée avant toute modification, puisque les mesures risquent d'avoir des conséquences importantes.

La rue Peel joue un rôle structurant pour le quartier et les interventions d'aménagement physique devraient servir à mettre en valeur les caractéristiques propres à cette rue :

- La rue Peel est une entrée de ville importante depuis le pont Victoria; l'utilisation de la rue Peel par des milliers d'automobilistes aux heures de pointe souligne l'importance de gérer l'espace attribué aux différents modes de transport et de faciliter les déplacements est-ouest pour éviter que la rue ne segmente le quartier en deux. Une entrée de ville mérite également une signature visuelle distinctive.
- La rue Peel est également le lien entre le Mont-Royal et le Canal ; 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 serve de porte d'entrée dans le quartier.
- La rue Peel est aussi le lien entre McGill et l'ÉTS Au plan de l'aménagement physique, la synergie entre ces deux institutions tire profit de la proximité et du lien qu'est la rue Peel qu'il faut aménager en conséquence.

10. LES ESPACES VERTS

Le besoin pour de tels espaces est connu et partagé par plusieurs. Les réserves foncières prévues par la Ville à ces fins sont intéressantes et nous nous en réjouissons.

Le Canal de Lachine est un lieu d'une grande importance dans l'histoire de Griffintown et nous voulons que sa vocation comme parc linéaire lui donne l'opportunité de jouer un rôle structurant dans l'avenir. Pour ce faire, les connexions entre le quartier et le Canal doivent être plus nombreuses et invitantes.

La reconfiguration de l'entrée de l'autoroute de la 720 est, située dans Ville-Marie, apporterait des bénéfices notables tant en terme de sécurité que du réaménagement qu'elle permet du Square Chaboillez.

11. CONCLUSION

À notre avis, la vision énoncée au projet de PPU ne mise pas suffisamment sur les points forts du quartier, à savoir les potentiels d'innovation qu'on pourrait y développer et la place que le QI pourrait y jouer.

L'ampleur que prend le développement résidentiel dans le quartier, une bonne chose en soi, doit toutefois être mise en équilibre avec les autres activités souhaitées par le Quartier de l'innovation. La nécessaire cohabitation de tous ces usages fera que le QI sera véritable force et assurera son développement et sa viabilité sur le long terme.

Conséquemment nous suggérons aux autorités municipales de bonifier quelque peu le projet de PPU afin de mieux s'assurer que la vision du QI et ses valeurs soient davantage présents dans le développement de Griffintown qui fait partie du QI .

Le projet mérite une grande attention, principalement quand viendra le temps de sa mise en œuvre. L'université McGill, l'École de technologie supérieure, ainsi que le Groupe de liaison – Volet urbain du QI réitèrent donc leur intérêt et leur volonté à collaborer sur une base soutenue avec les autorités municipales.

Annexe 1 : Participants au mémoire du Groupe de liaison – Volet urbain

- Cameron Charlebois, Société immobilière du Canada (Président)
- Sabin Boily, ÉTS
- Francine Verrier, ETS
- Patrice Catoir, ÉTS
- Rose Goldstein, Université McGill
- Olivier Marcil, Université McGill
- Hoda Tébéchrani, Université McGill
- Sal Iacono, Cadillac Fairview
- Gideon Pollack, Claridge
- Jacques Vincent, Prével
- Bernard Girard, résident
- Nathalie Volland, Complexe Dompark
- Christian Perron, SDE Ville-Marie
- Gilles Chatel, Aliments Chatel
- Pierre Morrissette, RESO
- Christian Madore, Allied Properties
- Raphael Fischler, Université McGill