


Mémoire sur le projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Griffintown

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
par le Centre de santé et de services sociaux du Sud-Ouest-Verdun

Montréal, décembre 2012





Une réalisation du
Centre de santé et de services sociaux du Sud-Ouest–Verdun
Direction générale adjointe aux programmes clientèles et à la santé publique
6161, rue Laurendeau
Montréal (Québec) H4E 3X6
Téléphone : 514-766-0546
www.sov.qc.ca

Déposé par
Yves Desjardins, directeur général adjoint aux programmes clientèles et à la santé publique
CSSS du Sud-Ouest–Verdun

Rédaction
Denis Lévesque
Martine Thériault

Révision et mise en page
Nathalie Laferrière



Mot du directeur

En juin 2004, le Centre de santé et de services sociaux (CSSS) du Sud-Ouest–Verdun a vu le jour avec comme mandat, de voir à la santé et au bien être de la population du Sud-Ouest et de Verdun. Cette responsabilité populationnelle¹ vise à assumer l’obligation de maintenir et d’améliorer la santé et le bien-être de la population d’un territoire donné en rendant accessible un ensemble de services sociaux et de santé répondant de manière optimale aux besoins exprimés et non exprimés de la population et en agissant en amont sur les déterminants de la santé. Pour ce faire, le CSSS doit s’assurer de la convergence des efforts d’un réseau de partenaires pour améliorer l’état de santé et de bien-être de la population. Une collaboration étroite avec les différents niveaux de gouvernements, la Ville de Montréal, les arrondissements, le milieu de l’habitation, les entreprises d’économie sociale, les ressources non institutionnelles et les organismes communautaires est l’une des conditions de succès du développement d’une vision cohérente des actions pouvant améliorer la santé et le bien-être de la population du Sud-Ouest et de Verdun. Il revient à ces acteurs, et bien sûr, au CSSS du Sud-Ouest–Verdun en priorité de soutenir l’émergence de diverses stratégies de renforcement des principaux déterminants de la santé.

C’est dans cet esprit de partenariat et de collaboration que le CSSS du Sud-Ouest–Verdun vous soumet son point de vue sur le projet de Programme particulier d’urbanisme (PPU) pour le secteur Griffintown. Le présent mémoire s’inscrit en continuité directe avec notre intervention précédente, réalisée conjointement avec la Direction de santé publique régionale de Montréal, lors des consultations menées par l’Office de consultation publique de Montréal sur le développement du secteur Griffintown en février 2012. L’exercice de consultation actuel nous permet de vous faire part de nos commentaires et recommandations sur des aspects plus détaillés de la planification du secteur.

Le directeur général adjoint aux programmes
clientèles et à la santé publique du CSSS du
Sud-Ouest–Verdun



Yves Desjardins

¹ Initiatives sur le partage des connaissances et le développement des compétences (IPCDC), 2010



Table des matières

Mot du directeur	i
Introduction.....	1
De bons coups à souligner	2
Le maintien des paramètres pour le secteur des Bassins du nouveau havre.....	2
L'aménagement des rues en faveur du transport actif.....	2
Le développement des espaces publics et le verdissement	3
Les liens vers le Canal de Lachine.....	3
La volonté de mise en œuvre concertée.....	3
Des préoccupations qui demeurent	4
La spéculation et l'inflation, des obstacles pour la mixité sociale	4
La place des familles et la hauteur des immeubles	6
Les contraintes de la densité.....	7
La desserte en transports collectifs.....	8
Les liens avec les quartiers voisins	9
Conclusion	11
Références	13



Introduction

En vertu de la responsabilité populationnelle qui est la nôtre en tant qu'institution locale de santé, notre intervention dans le cadre de la présente consultation vise à mettre en lumière un certain nombre d'enjeux de santé publique qui sont très précisément dans notre champ de compétence.

L'état d'avancement des connaissances dans le champ de la santé publique nous permet aujourd'hui d'établir, sans l'ombre d'un doute, que l'environnement bâti constitue un déterminant important de la santé¹ et du bien-être des populations. On entend par environnement bâti : l'aménagement urbain, le transport, la qualité de l'environnement et l'habitation. Ces quatre dimensions influencent la santé d'une part par l'exposition physique des citoyens à certaines contraintes : qualité de l'air, bruit, risques de blessures, etc., et d'autre part, par les comportements qu'elles induisent en termes de mobilité, activités physiques et autres.

C'est en raison de cette relation étroite entre l'environnement urbain et la santé que notre CSSS intervient dans des tribunes publiques à propos de projets urbains. Au cours des dernières années, nous avons participé à plusieurs exercices de consultations publiques qui concernaient le secteur ou une portion du secteur actuellement visé par le PPU Griffintown. Le présent mémoire s'inscrit en continuité avec nos interventions précédentes.

Parce qu'il précise de nombreux paramètres du développement urbain dans le secteur Griffintown, 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.

Par contre, comme l'ont mentionné plusieurs intervenants lors de la première phase de consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal en février 2012, la planification urbaine de Griffintown arrive tardivement étant donnée l'ampleur des développements déjà entamés dans ce secteur. Ceci constitue une limite importante. Sans réduire l'importance et la pertinence du projet de PPU, nous estimons que pour faire de Griffintown un véritable quartier favorable à la santé, à l'inclusion sociale et à la vie communautaire, il sera nécessaire de le renforcer par des outils et des leviers complémentaires.

Interventions précédentes du CSSS du Sud-Ouest – Verdun dans des consultations publiques concernant Griffintown ou des secteurs connexes.

2008	PPU Peel-Wellington
2009	Bassins du nouveau havre
2010	Quartier Bonaventure – Réaménagement de l'autoroute Bonaventure
2012	Développement du secteur Griffintown (1 ^{ère} consultation de l'OCPM)

De bons coups à souligner

D'entrée de jeu, nous tenons à saluer le travail des équipes qui ont élaboré le présent projet de PPU. De nombreux aspects ont visiblement fait l'objet de réflexions approfondies et montrent un souci du détail et de cohérence dans la planification. Plusieurs des mesures proposées sont propices à l'émergence d'un quartier favorable à la santé. Nous profitons de l'occasion qui nous est donnée ici pour affirmer notre appui à l'égard de ces mesures.


Le maintien des paramètres pour le secteur des Bassins du nouveau havre.

La planification de ce secteur avait été élaborée en forte collaboration avec les acteurs du milieu et dans une perspective de développement durable. Les paramètres urbanistiques de ce secteur nous paraissent favorables au développement d'un quartier inclusif et durable et il convenait de les maintenir intégralement dans la nouvelle planification. Nous tenons quand même à mentionner que l'implantation réelle des projets présente encore des défis. Le prix élevé du terrain est le principal facteur en cause. Jusqu'ici, l'obstacle est tel qu'il n'a pas encore été possible de viabiliser financièrement les projets d'économie sociale ou d'implanter un CPE sur ce site. Seul le développement résidentiel progresse. Pourtant, à terme, le site accueillera environ 400 unités de logement communautaire dont une portion majeure est destinée aux familles. Nous croyons que cette difficulté est représentative de Griffintown dans son ensemble et illustre la nécessité de mettre en place des leviers de développement complémentaire au PPU. Nous y reviendrons dans la section sur les préoccupations.

L'aménagement des rues en faveur du transport actif

Le concept de « rues habitées » et le type d'aménagement qui y est proposé dans le PPU nous semblent favorables à la marche et aux autres modes de déplacements actifs, dont le vélo. Les limites imposées sur le stationnement extérieur nous paraissent de nature à offrir un meilleur équilibre entre l'espace consacré à l'automobile et celui disponible pour la vie de quartier et la convivialité des déplacements des résidents du secteur. L'imposition d'un minimum d'un espace de stationnement pour vélo par logement est une initiative qu'il faut saluer. Tous ces gestes ont leur importance et signalent clairement l'intention d'offrir aux résidents du secteur des espaces publics sécuritaires et facilement « marchables » ou cyclables. La littérature scientifique indique que de telles mesures sont propices à réduire les risques d'accidents de la route chez les piétons et cyclistes et à encourager l'adoption de modes de vie physiquement actifs².

Dans la même ligne de pensée, le document précise qu'il y aura « *une attention particulière à l'aménagement des traverses piétonnes considérant le niveau élevé de circulation véhiculaire sur ces rues [artères et collectrices].* »³ Nous partageons cette préoccupation et rappelons que la majorité des accidents de la route impliquant des piétons ont lieu le long des artères (55 %) et à une intersection (63 %)⁴.



Nous souhaitons également que la Ville de Montréal précise éventuellement des balises d'aménagement sécuritaires en collaboration avec le réseau de la santé. La consultation prévue en 2013 sur la traversée sécuritaire des rues par les piétons sera une bonne occasion de formuler des propositions à ce sujet.

Le développement des espaces publics et le verdissement

L'accroissement de la superficie des espaces verts est d'une nécessité absolue pour ce secteur au caractère industriel. Le fait que la Ville de Montréal ait déjà ciblé des lieux dans le cadre d'une stratégie d'acquisition est une très bonne nouvelle. L'aménagement des rues prévoit la plantation de nombreux arbres et l'emprise au sol a été modulée pour favoriser l'aménagement de « jardins de rue » sur le domaine privé. Ces stratégies auront pour effet d'augmenter significativement la qualité des espaces publics et de limiter l'effet d'accumulation de chaleur au niveau du sol. En plus de rendre le quartier plus confortable pour les déplacements actifs en période estivale, le verdissement permet de limiter les impacts de la chaleur sur la santé de groupes qui y sont particulièrement vulnérables, comme les aînés et les personnes souffrant d'une maladie chronique.

Les liens vers le Canal de Lachine

Cet élément est une amélioration importante en comparaison avec des développements immobiliers précédents qui ont eu pour effet de limiter l'accès au Canal dans certains quartiers du Sud-Ouest, dont St-Henri notamment.

La volonté de mise en œuvre concertée

Cet élément est de toute évidence un élément stratégique pour relever les nombreux défis liés à la mise en œuvre du PPU. Notre expérience du travail en concertation et en partenariat avec les acteurs du milieu nous permet de témoigner de l'importance de cette approche pour favoriser l'atteinte de résultats dans des projets visant l'ensemble de la communauté. Soyez assurés de notre volonté de collaboration concernant le développement futur de cette portion de notre territoire.

Des préoccupations qui demeurent

À la lecture du document et suite à la soirée d'information du 20 novembre dernier concernant ce projet de PPU, nous parvenons à la conclusion que cet outil, bien qu'indispensable, ne pourra résoudre à lui tout seul les défis propres au développement de Griffintown. Dans la présente section, nous élaborons sur un certain nombre d'enjeux et formulons des recommandations visant à faciliter l'atteinte des objectifs ambitieux que se donne la ville de Montréal pour ce secteur.

La spéculation et l'inflation, des obstacles pour la mixité sociale


La transformation du secteur Griffintown est commencée depuis plusieurs années. Les plus récentes données du recensement disponibles indiquent clairement une augmentation importante de la population et du nombre de logements entre 2006 et 2011, pour les secteurs de recensement qui correspondent approximativement au secteur concerné.

*Croissance de la population et du nombre de logements dans Griffintown entre 2006 et 2011
(Source : Données des recensements de 2006 et 2011)*

	Population				Logements			
	2006	2011	Variation 2006-2011		2006	2011	Variation 2006-2011	
			±	%			±	%
SR 69	2686	3894	+1208	45,0 %	1612	2267	+655	40,6 %
SR 70	1146	2552	+1406	122,7 %	824	2447	+1623	197,0 %
Total	3832	6446	+2614	68,2 %	2436	4714	+2278	93,5 %

SR= Secteur de Recensement

Ce développement accéléré se poursuit dans un contexte de spéculation foncière intense et d'inflation rapide. Cette situation met en péril la possibilité de développer des services de proximité véritablement accessibles financièrement. En effet, ce qui semble se dessiner pour l'instant est l'émergence d'un quartier pourvu de services privés et coûteux. Une enquête récente sur le terrain par nos intervenants a permis de découvrir des garderies privées dans Griffintown qui offrent leurs services à un taux de 60\$ ou 65\$ par jour. En revanche, le seul CPE du secteur (affilié à l'ÉTS) se trouve actuellement incapable de développer son projet de deuxième installation avec des places subventionnées à 7\$/jour, faute de trouver un emplacement à un prix qui permette de le viabiliser financièrement. Lors de la soirée d'information du 20 novembre, on apprenait également qu'une école privée était en négociations avec un promoteur immobilier pour s'installer dans le secteur, mais rien n'était si avancé du côté de la Commission scolaire de Montréal (CSDM).



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. Enfin, en ce qui concerne le commerce de détail, l'expérience du développement rapide de condominiums aux abords du Marché Atwater nous apprend également qu'avec l'arrivée d'une clientèle fortunée dans le quartier, les commerces s'adaptent pour répondre aux besoins des ménages capables de payer un prix plus élevé pour des denrées, produits et services.


Le défi de la mixité sociale souhaitée pour ce secteur reste donc entier.

Rappelons également la présence d'un organisme d'aide aux itinérants dans la cour arrière de l'ÉTS. La maison Benedict Labre offre du soutien à une population vulnérable et marginalisée depuis maintenant plus de 60 ans. Qu'advient-il de ce groupe et des personnes qui le fréquentent dans le Griffintown à venir ? Le milieu urbain qui se transforme autour d'eux sera-t-il suffisamment mixte et diversifié pour continuer de bien les accueillir ?

La stratégie d'inclusion de logements abordables implique qu'environ 15 % des logements construits dans le secteur seront des logements sociaux et/ou communautaires destinés à des ménages locataires à revenus plus modestes, ainsi qu'une autre tranche de 15 % sous forme de logements dits « abordables », souvent réalisés dans le cadre du programme Accès-condo de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Nous ne nous attarderons pas longtemps sur la portion dite « abordable » de cette stratégie, puisque les logements qu'elle permet de réaliser demeurent inaccessibles financièrement à une vaste majorité des ménages de l'arrondissement.

En ce qui concerne l'inclusion de logements sociaux et abordables, puisque ce type de logement constitue actuellement le seul véritable moyen d'offrir des logements financièrement accessibles dans ce secteur, nous croyons que la ville devrait viser une cible plus élevée que les 15 % actuellement prévus. C'est d'ailleurs ce que nous recommandions dans notre mémoire précédent, conjointement avec la Direction de santé publique de Montréal⁵. Dans le secteur des Bassins du nouveau havre, la cible a été fixée à 20 % de logements sociaux ou communautaires. Ce type de logements représente également 24,3 % des logements occupés dans l'arrondissement Le Sud-Ouest et 46,7 % des logements occupés du quartier voisin la Petite-Bourgogne⁶. L'éventuelle adoption par le gouvernement du Québec de la Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme (LADTU) devrait permettre à la ville d'adopter un cadre réglementaire rendant cette mesure plus contraignante pour les promoteurs immobiliers.

Recommandation 1 : Viser une cible plus élevée que les 15 % actuels en ce qui concerne l'inclusion de logements sociaux et communautaires. Adopter une réglementation qui va dans ce sens aussitôt que possible dès que la loi le permet.



Selon les projections actuelles, en considérant un ratio de 15 %, les logements de type sociaux ou communautaires pourraient totaliser environ 1200 unités d'ici une dizaine d'années. En supposant que ces logements soient réellement implantés dans le Griffintown et non en périphérie, ils contribueront en partie à la diversité sociale souhaitée. Cependant, il est essentiel de mettre en place dès le départ d'autres mesures pour répondre aux besoins de ces ménages, autres que celui d'un logement.

Puisque la ville a déjà signifié son intention d'utiliser une stratégie d'acquisition pour augmenter le nombre d'espaces verts dans le secteur, pourquoi ne pas l'élargir pour s'assurer de répondre à d'autres besoins ?


Recommandation 2 : Élargir la stratégie d'acquisition visant les espaces verts de manière à réserver rapidement des espaces pouvant répondre à d'autres besoins, tels les espaces communautaires, les soins de santé et services sociaux, les écoles, les CPEs, les projets d'économie sociale, etc. La Ville de Montréal devrait rapidement se concerter avec les acteurs concernés pour cibler un ou des emplacements propices et émettre des avis de mise en réserve.

À défaut d'adopter la recommandation précédente, la ville pourrait également ajouter à sa réglementation une nouvelle catégorie d'usages favorables à la mixité sociale pour favoriser l'émergence de services tels que des centres communautaires, des CPEs, des entreprises à but non lucratif, etc. Cette catégorie pourrait servir à prescrire ce type de développement à des emplacements stratégiques bien ciblés.

Recommandation 3 : Créer une catégorie d'usages spécifiques pour encourager ou prescrire le développement de services nécessaires dans un quartier visant la mixité et l'inclusivité, tels que des centres communautaires, des CPEs, des entreprises à but non lucratif, etc.

La place des familles et la hauteur des immeubles

Le PPU cible un secteur précis (au nord du secteur des Bassins du nouveau havre) pour y développer un milieu de vie à caractère familial. Lors de la soirée d'information du 20 novembre, il a été expliqué que le PPU limitait les hauteurs permises et les densités pour favoriser l'inclusion de services nécessaires aux familles lors des négociations avec les promoteurs du secteur privé. Or, comme on l'a mentionné plus haut, cet outil ne pourra à lui tout seul atteindre un trop grand nombre d'objectifs simultanés. En effet, il faudra négocier la place des logements communautaires, des CPEs, des écoles, des commerces de proximité, des cliniques, etc. De plus, ces négociations sont entièrement subordonnées à la volonté politique des élus d'utiliser ces marges de manœuvre pour les bons objectifs. Si la volonté politique semble ne pas faire défaut actuellement, le PPU ne peut aucunement la garantir pour les années à venir.



À titre de levier supplémentaire, nous croyons qu'il serait opportun que les élus de l'arrondissement Le Sud-Ouest enchâssent leur volonté de faire une place aux familles dans Griffintown en balisant les futures négociations, soit en précisant leur Politique de développement social ou en adoptant un autre outil approprié. En ce qui concerne les parcs qui seront développés, il faudra également s'assurer que certains d'entre eux soient clôturés et accueillent des équipements sécuritaires dédiés aux familles avec enfants (ex. modules de jeux).

Recommandation 4 : Baliser dans un document politique de l'arrondissement les éventuelles dérogations sur les hauteurs et les densités en identifiant clairement les objectifs à atteindre dans les négociations avec les promoteurs privés pour le secteur à vocation familiale.


Recommandation 5 : S'assurer que certains parcs soient clôturés et accueillent des équipements sécuritaires dédiés aux familles avec enfants (ex. modules de jeux).

Enfin, il nous semble que certaines hauteurs sont encore trop permissives pour le secteur ciblé. Une grande zone qui nous a été présentée comme secteur à vocation familiale lors de la soirée d'information du 20 novembre comporte une limite de hauteur de 16 mètres, soit l'équivalent approximatif de 5 étages. Attendu que ces hauteurs seront souvent l'objet de négociations en contrepartie de l'inclusion de certains services de proximité, on risque de voir poindre plusieurs immeubles de 7 ou 8 étages dans cette zone. Cela nous paraît exagéré pour la création d'un milieu de vie favorable aux familles. Rappelons que la densité n'est pas synonyme de hauteur. L'arrondissement du Plateau Mont-Royal présente une des densités les plus élevées de l'île avec une vaste proportion d'immeubles qui n'ont pas plus de 3 étages. Puisque d'entrée de jeu on anticipe des négociations sur les hauteurs, pourquoi ne pas les limiter plutôt à 3 étages initialement ? Peut-être qu'alors on verra poindre des immeubles de 4 ou 5 étages, ce qui correspond davantage à un quartier à échelle humaine.

Recommandation 6 : Réduire davantage les hauteurs maximales autorisées dans les secteurs à vocation familiale de manière à ne pas dépasser l'équivalent de 3 étages, soit environ 10 m.

Les contraintes de la densité

Le projet de PPU affirme bien clairement la volonté de densifier le secteur de Griffintown, s'inscrivant en cela en cohérence avec les orientations métropolitaines inscrites au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). À ce titre, nous aimerions toutefois rappeler que la densité résidentielle brute pour l'ensemble de l'arrondissement Le Sud-Ouest est déjà de 94,4 log/ha⁷. Si en plus des logements existants actuellement, le Griffintown (84 hectares) voit se développer les 8000 unités projetées, le secteur pourrait possiblement afficher une densité résidentielle moyenne atteignant, voire dépassant les 120 log/ha (c.-à-d. plus de 10,000 logements dans l'ensemble du Griffintown). Une telle densité comporte son lot de contraintes.



À titre d'exemple, des résidents actuels du projet Lowney's sont régulièrement dérangés par le bruit en provenance d'un restaurant qui ferme tard le soir. Le bruit en milieu urbain a des impacts sur la santé et sur la qualité de vie puisqu'il est source de stress et nuit à la qualité du sommeil. Cet exemple indique qu'il y a certainement lieu d'entamer une réflexion sur la compatibilité de certains usages avec un milieu résidentiel d'une telle densité.

Recommandation 7 : Mettre en place un processus visant à identifier et limiter certains usages entraînant des nuisances et moins compatibles avec un milieu de vie résidentiel très dense.

La desserte en transports collectifs

Lors de la soirée du 20 novembre, peu d'informations étaient disponibles sur les intentions des agences de transport, notamment la STM, pour bien desservir ce secteur déconnecté des grands réseaux de transport en commun. Une bonne desserte en transport collectif joue un rôle clef dans le choix des ménages de privilégier des modes de déplacement alternatifs à l'autosolo, limitant ainsi les volumes de circulation automobile dans les quartiers voisins.

De plus, le transport collectif est également propice à un mode de vie physiquement actif, puisqu'il est démontré que les usagers du transport en commun doivent souvent l'utiliser en combinaison avec la marche⁸.

Une portion significative du secteur Griffintown n'est pas desservie par les réseaux d'autobus. 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. Les abords de ces deux stations comportent plusieurs endroits isolés et faiblement éclairés, ainsi que les rues qui permettent de s'y rendre, ce qui rend leur utilisation peu attrayante pour les résidents, en particulier en soirée.

Recommandation 8 : Mettre en place sans attendre une desserte efficace du secteur par des réseaux d'autobus reliant les principales stations de métro et gares intermodales situées à proximité.

Recommandation 9 : Améliorer les aménagements et l'éclairage aux abords des stations de métro Bonaventure et Lucien-L'Allier et dans les rues qui y mènent pour créer des corridors de marche sécuritaires, de manière à encourager l'utilisation de ces stations de métro même en soirée.

Les liens avec les quartiers voisins

Avec l'intensité des développements immobiliers déjà en cours ou planifiés dans Griffintown, on oublie parfois que ce secteur est immédiatement voisin d'autres quartiers aux identités bien établies comme Pointe-Saint-Charles et la Petite-Bourgogne. Un quartier ne se développe pas en vase clos, il doit être relié physiquement et symboliquement au milieu urbain avoisinant. Cet enjeu recouvre autant la connectivité nécessaire pour favoriser les déplacements actifs vers des ressources et activités disponibles que la cohabitation harmonieuse entre des populations déjà établies et d'autres nouvellement arrivées.

Le projet de PPU stipule la création de liens du quartier vers le Canal de Lachine, mais reste assez muet concernant la manière dont le secteur sera relié à la Petite-Bourgogne. La seule idée visible semble être un lien cyclable à l'ouest du secteur de planification et qui remonte vers la Petite-Bourgogne par la rue Des Seigneurs⁹.

Recommandation 10 : Établir plus clairement des liens entre Griffintown et la Petite-Bourgogne. Ces liens peuvent notamment être créés par des circuits d'autobus inter-quartiers, des aménagements cyclables bien faits et des choix architecturaux judicieux.

Avec le développement de Griffintown vient l'opportunité de développer des services pouvant bénéficier en même temps aux populations futures du secteur ainsi qu'à celles qui vivent déjà à proximité. La forte croissance démographique prévue impose aux réseaux institutionnels de réévaluer leur offre de service dans ce secteur. Il serait très pertinent d'inviter rapidement les acteurs de ces réseaux (éducation, santé et services sociaux, services municipaux, etc.) pour identifier au plus tôt les opportunités de déployer de nouveaux services. Cette réflexion devrait également être l'occasion d'évaluer les besoins du milieu pour des locaux accessibles à des organismes communautaires et aux CPEs.

Recommandation 11 : Cibler un espace bien situé à proximité de la Petite-Bourgogne pour y implanter certains services de proximité ou des activités institutionnelles. Planifier le déploiement de ces services en concertation étroite avec les réseaux institutionnels.

Enfin, au moment de préparer ce mémoire, les plans définitifs pour le quartier Bonaventure ne sont pas encore connus publiquement, si bien que nous ne pouvons faire de commentaires sur les liens urbains qui ont été planifiés par les équipes qui ont travaillé sur ces deux projets. Nous souhaitons simplement mentionner que de tels liens sont nécessaires, considérant la volonté de ramener l'autoroute Bonaventure au niveau du sol sous forme de boulevard.

La largeur anticipée de ce boulevard impose un niveau élevé de qualité des liens qui permettront de le traverser pour passer d'un quartier à l'autre.



Conclusion

Le projet de PPU pour Griffintown comporte plusieurs éléments que nous considérons positivement pour l'émergence d'un quartier dont l'aménagement est favorable à la santé des populations qui l'habiteront. Nous avons tout de même soulevé plusieurs préoccupations qui méritent, à notre avis, de faire l'objet d'actions complémentaires. Ces commentaires nous mènent à faire les recommandations suivantes :

Recommandation 1 : Viser une cible plus élevée que les 15 % actuels en ce qui concerne l'inclusion de logements sociaux et communautaires. Adopter une réglementation qui va dans ce sens aussitôt que possible dès que la loi le permet.

Recommandation 2 : Élargir la stratégie d'acquisition visant les espaces verts de manière à réserver rapidement des espaces pouvant répondre à d'autres besoins, tels les espaces communautaires, les soins de santé et services sociaux, les écoles, les CPEs, les projets d'économie sociale, etc. La Ville de Montréal devrait rapidement se concerter avec les acteurs concernés pour cibler un ou des emplacements propices et émettre des avis de mise en réserve.

Recommandation 3 : Créer une catégorie d'usages spécifiques pour encourager ou prescrire le développement de services nécessaires dans un quartier visant la mixité et l'inclusivité, tels que des centres communautaires, des CPEs, des entreprises à but non lucratif, etc.


Recommandation 4 : Baliser dans un document politique de l'arrondissement les éventuelles dérogations sur les hauteurs et les densités en identifiant clairement les objectifs à atteindre dans les négociations avec les promoteurs privés pour le secteur à vocation familiale.

Recommandation 5 : S'assurer que certains parcs soient clôturés et accueillent des équipements sécuritaires dédiés aux familles avec enfants (ex. modules de jeux).

Recommandation 6 : Réduire davantage les hauteurs maximales autorisées dans les secteurs à vocation familiale de manière à ne pas dépasser l'équivalent de 3 étages, soit environ 10m.

Recommandation 7 : Mettre en place un processus visant à identifier et limiter certains usages entraînant des nuisances et moins compatibles avec un milieu de vie résidentiel très dense.

Recommandation 8 : Mettre en place sans attendre une desserte efficace du secteur par des réseaux d'autobus reliant les principales stations de métro et gares intermodales situées à proximité.



Recommandation 9 : Améliorer les aménagements et l'éclairage aux abords des stations de métro Bonaventure et Lucien-L'Allier pour les rendre plus sécuritaires et encourager leur utilisation même en soirée.

Recommandation 10 : Établir plus clairement des liens entre Griffintown et la Petite-Bourgogne. Ces liens peuvent notamment être créés par des circuits d'autobus inter-quartiers, des aménagements cyclables bien faits et des choix architecturaux judicieux.

Recommandation 11 : Cibler un espace bien situé à proximité de la Petite-Bourgogne pour y implanter certains services de proximité ou des activités institutionnelles. Planifier le déploiement de ces services en concertation étroite avec les réseaux institutionnels.

Références

¹ Les déterminants de la santé sont : les habitudes de vie, l'environnement socioculturel, économique et physique. *L'approche populationnelle : une nouvelle façon de voir et d'agir en santé*. ASSS de Montréal, novembre 2004, page3.

² *Une ville et des quartiers sécuritaires qui favorisent un mode de vie physiquement actif*, Agence de la santé et des services sociaux de Montréal – Direction de santé publique, 2012.

³ *Griffintown – Projet de programme particulier d'urbanisme*, octobre 2012, p.33.

⁴ *Plan de transport de Montréal – note technique 12 : sécurité routière*, juin 2005, p.11-12.

⁵ Agence de la santé et des services sociaux de Montréal – Direction de santé publique, *Mémoire sur le développement du secteur Griffintown présenté à l'Office de consultation publique de Montréal*, présenté conjointement par la DSP de l'ASSS de Montréal et le CSSS du Sud-Ouest-Verdun, 2012.

⁶ Ville de Montréal, Direction de l'habitation, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, *Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Sud-Ouest*, mai 2009, p.22.

⁷ *Les formes d'habitat et la planification des densités résidentielles*. Document de référence pour le PMAD, CMM. Mars 2011, p. 13.

⁸ *Une ville et des quartiers sécuritaires qui favorisent un mode de vie physiquement actif*, Agence de la santé et des services sociaux de Montréal – Direction de santé publique, 2012.

⁹ *Griffintown – Projet de programme particulier d'urbanisme*, octobre 2012, p.23.

