

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme FRANCINE SIMARD, présidente de la commission
M. DENIS LECLERC, commissaire
Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire
Mme SORAYA BOUCETTA, analyste
M. JOSEPH TCHINDA KENFO, analyste

L'AVENIR DE GRIFFINTOWN

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 23 mai 2023, 19 h
La Piscine – Espace 914
910, Notre-Dame Ouest
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 23 MAI 2023

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION, Mme Francine Simard..... 1

PRÉSENTATION DE L'AVENIR DE GRIFFINTOWN 3

MOT DE LA FIN 21

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme FRANCINE SIMARD, présidente de la commission :

5 Mesdames et messieurs, bonsoir. Bienvenue à cette soirée d'information portant sur le bilan de la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme, secteur Griffintown.

10 Merci de l'intérêt que vous portez à cette consultation. Je m'appelle Francine Simard et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette consultation. Je suis accompagnée par les commissaires Marie-Claude Massicotte et Denis Leclerc. Nous sommes appuyés dans nos travaux par les analystes Soraya Boucetta et Joseph Tchinda Kenfo.

15 La soirée d'information se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais lors de la séance de questions et de réponses du 7 juin pourront le faire.

20 Today's session will be conducted in French. However, those who wish to ask a question or address the Commission in English during the Questions and Answers session on June 7th will be able to do so.

Je souligne que les consultations de l'OCPM sont toutes en formule hybride. Chaque étape se déroule en ligne et en salle pour favoriser la participation du plus grand nombre.

25 Sachez aussi que toute la population montréalaise peut participer à une consultation afin de se renseigner sur les projets susceptibles de modifier son cadre de vie. Tous ont le droit de faire valoir leur opinion afin d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

30 Maintenant, passons à l'objet de la présentation ce soir. Le conseil municipal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal pour tenir une consultation sur le bilan de la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme, secteur Griffintown. Dans quelques minutes, la représentante de l'arrondissement du Sud-Ouest vous en présentera les grandes lignes.

L'étape qui débute ce soir consiste à vous informer sur l'objet de la consultation et de rendre disponible toute l'information. Vous pourrez revoir la présentation et consulter la documentation en tout temps sur notre site.

35

Une soirée de questions-réponses suivra le mercredi 7 juin. Vous serez alors invités à poser vos questions aux représentants municipaux. Il sera possible de le faire en personne ici même, à la Piscine ou par téléphone en direct via une tribune téléphonique.

40

Viendra ensuite la deuxième partie de la consultation consacrée aux opinions des citoyens et des groupes intéressés. Diverses options seront disponibles : par écrit, en personne ou en ligne.

Ceux qui souhaitent présenter leur opinion en personne devront s'inscrire au plus tard le 17 août.

45

Les séances où les commissaires en temps, dont les opinions en salle ou sur Zoom, débiteront le 23 août.

Nous invitons aussi les gens à exprimer leur opinion en ligne sur notre site Internet, et ce, dès le 8 juin.

50

Les commissaires procéderont ensuite à l'analyse des opinions qui auront été soumises, rédigeront un rapport et formuleront des recommandations. La présidente de l'OCPM soumettra le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

55

Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

Comme vous le savez, l'OCPM est une entité neutre et indépendante. Les consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision particulière.

60

Les commissaires ne sont ni des élus ni des fonctionnaires. Ils n'ont aucun intérêt dans le projet soumis à la consultation et ils s'engagent à respecter un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance sur le site Internet de l'Office.

65

Je cède maintenant la parole à Marie-Hélène Binet-Vandal, qui est conseillère en aménagement, arrondissement du Sud-Ouest, qui vous présentera les détails du projet du bilan du programme particulier d'urbanisme, secteur Griffintown.

70

Mais juste avant, je vous dirai que madame Binet-Vandal est accompagnée de Marc-André Hernandez, qui est directeur, aménagement urbain, arrondissement Sud-Ouest. Dans la salle, madame Binet-Vandal et monsieur Hernandez ont aussi des collègues : madame Marion Demare, chef de division de projets urbains, service de l'urbanisme et de la mobilité, et Amélie Bergeron, qui est chargée de projet, service de l'urbanisme et de la mobilité à la Ville.

75

Alors, madame Binet-Vandal, avez-vous besoin d'un petit rappel après 15 minutes?

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

80

Oui, s'il vous plaît.

LA PRÉSIDENTE :

85

Très bien, je vous ferai un petit signe à 15 minutes. Merci.

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

90

Je vais essayer d'être la plus brève possible, mais il y a tellement de choses à dire avec Griffintown.

Je commence tout de suite la présentation. Je prends pour acquis que plusieurs d'entre vous sont des initiés de Griffintown, que vous connaissez quand même assez bien le quartier.

95 Je vous rappelle, c'est un ancien secteur industriel à distance de marche du centre-ville qui a fait l'objet de nombreux exercices de planification au cours des dernières années, que l'on pense au Bassin du Nouveau-Havre, à l'exercice pour le PPU en 2012.

100 Il y a eu beaucoup d'action dans le quartier au cours des dernières années et il s'est beaucoup transformé au cours de ces 10 années-là. On est à peu près à mi-parcours du développement.

105 J'aimerais prendre le temps avec vous de se rappeler en quelques secondes, qu'est-ce que c'était Montréal en 2005, 2008, où il n'y avait aucune grue dans le paysage montréalais. Je pense que c'est important de revenir à cette image-là et qu'on voit ce qui se développe, ce qui se construit autour de nous.

110 Donc, à l'époque, le PPU mettait de l'avant une vision innovante du développement urbain qui, on croit, nous, à la Ville, qui est toujours actuelle. Mais par contre, on se pose quand même beaucoup de questions à propos du développement immobilier, de comment ça se passe, de quels sont les projets qui résultent des encadrements réglementaires qu'on a émis.

115 C'est pour ça qu'on souhaitait faire cette consultation avec l'Office, donc, prendre une petite mini pause dans le développement, puis se requestionner sur les approches à avoir.

120 Je vous rappelle ici la vision du PPU adopté en 2013. L'énoncé de vision stipulait « à partir de la structure d'un quartier industriel hérité du 19^e siècle et de l'importance conférée au domaine public, l'intention était de fabriquer un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21^e siècle, un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé ».

125 Nos objectifs avec cette consultation-là, bien, c'est de faire rapidement le point avec vous sur l'état d'avancement de la mise en œuvre du PPU. On souhaite réaffirmer l'adhésion qu'on a par rapport à la vision d'aménagement du domaine public. Cette vision-là, c'est vraiment un fondement de la mise en valeur du secteur et on y croit fermement et on souhaite maintenir cette approche-là dans le réaménagement des rues notamment.

125

On voudrait discuter avec vous des contraintes de développement par rapport à la forme des bâtiments. On a entendu de nombreuses critiques par rapport au développement immobilier, à la densité, aux hauteurs, donc on souhaite discuter avec vous de ces questions-là pour nous permettre de renouveler la vision de mise en valeur qui a été énoncée par le PPU.

130

Donc, comment peut-on faire mieux pour la suite des choses? Et puis on met un peu sur la table quelques idées, notamment la révision des encadrements réglementaires qui définissent la forme urbaine.

135

On ne souhaite pas nécessairement toucher aux questions de densité, mais parler plutôt d'autres aspects, d'autres encadrements réglementaires. Puis aussi, on se questionne sur la stratégie de mise en œuvre du cadre bâti qui est mise de l'avant par le PPU.

140

Quelques petits rappels, donc le levier de la transformation urbaine du secteur était vraiment de valoriser l'espace public, donc c'est ce que la Ville a tenté de faire dans les dernières années. Ça ne va peut-être pas aussi vite qu'on l'aurait souhaité, mais les efforts sont là pour requalifier l'espace public et faire de Griffintown un tout nouveau quartier.

145

Bien sûr, il y a toute la question du patrimoine, donc les difficultés, parfois, de mettre en valeur ou de conserver certains bâtiments, de comment on préserve le caractère industriel du quartier. C'est tout un défi dans le développement.

150

On a aussi toutes les questions de mixité, donc comment on conserve cette mixité-là, dans le quartier. On croit qu'on a réussi des bons coups tout en maintenant l'artère Notre-Dame, comme l'artère commerciale principale du quartier, mais d'avoir des dessertes secondaires, de comment on vit la mixité à l'échelle du quartier.

Ce sont des questions qui nous préoccupent souvent face à un fort développement résidentiel, on pourrait avoir ces craintes-là, que Griffintown devient un quartier trop résidentiel.

155 Aussi de mettre la densification comme un outil au service de la qualité de vie. Puis c'est aussi sur la base de la densité permise dans le quartier qu'on a fait le calcul du financement des services publics, du réaménagement du domaine public. La Ville elle-même compte sur cette densification-là pour pouvoir répondre aux besoins de la population, réaménager les rues puis créer les équipements qui pourront répondre aux besoins de la population.

160 Ensuite aussi, s'assurer de la création d'espaces verts pour animer le quartier, puis de faire de Griffintown, aussi, un modèle durable par la mise en œuvre de toutes sortes de principes d'aménagement durable, autant qu'on pousse pour les projets privés, mais aussi dans nos aménagements publics.

165 Au niveau des aménagements des rues. Les principes d'aménagement des rues, ça a été vraiment d'utiliser le domaine public, vu la densité qu'on octroyait au quartier à l'époque. Donc, utiliser la rue comme nouvel espace de socialisation, d'en faire des espaces de rencontre.

170 Aussi, on souhaite que les rues permettent de favoriser les liens entre les quartiers, donc comment on assure la perméabilité entre le canal et le quartier Petite-Bourgogne, notamment.

On souhaite aussi améliorer la sécurité, la convivialité des espaces publics, donc apaiser la circulation dans les rues tout en encourageant les déplacements actifs.

175 Donc avec ces intentions de départ là qu'il y avait dans le PPU, il y a eu une poursuite d'analyse, de réflexion où la Ville a développé quatre nouvelles typologies de rue, donc les rues habitées, apaisées, hybrides et standard, où selon le type de typologie de rue, on souhaitait prendre plus d'espace pour les piétons, les cyclistes, les circulations douces, plus d'espace pour le verdissement, et moins de voitures dans les rues. Donc avoir une nouvelle façon d'habiter la rue.

180 Au niveau de la trame verte, publique et privée, on avait différentes stratégies pour créer des nouveaux lieux publics dans le PPU Griffintown, on en a quelques bons résultats aujourd'hui qu'on peut voir.

185 Donc il y avait le réaménagement des rues selon le modèle des rues habitées. On avait aussi des acquisitions foncières aux fins de parc, donc il y a eu quelques terrains qui ont été achetés là, trois grands terrains, entre autres, qui ont été achetés aux fins de parc et un autre petit, le Horse Palace, qui a été aussi acquis.

190 Il y a aussi toutes les négociations qu'on fait avec les promoteurs privés dans le développement de leurs projets pour l'aménagement de jardins de rue, donc des cours qui sont plus ouvertes sur le domaine public que plutôt enfermées en cœur d'îlot, la création de passages accessible au public.

195 Puis on continue à tout coup, dans tous les projets, d'amener ces principes-là, puis on est en discussion pour avoir des cessions aux fins de parcs également, encore bonifier davantage cette offre-là.

200 Donc il y a vraiment une multiplication des opportunités pour améliorer le verdissement du quartier grâce à la mise en œuvre du PPU.

 Au niveau de l'avancement des travaux, vous avez une carte ici, je n'irai pas dans le détail. Elle est dans notre document de présentation également. Vous avez en tramé vert pâle versus le vert un peu plus foncé. Donc le vert pâle, ce sont les parcs qu'il reste à aménager dans le quartier.
205 Pour certains, le chantier devrait commencer sous peu.

 Les autres, ce sont les parcs qui étaient déjà existants ou qui ont été aménagés dans les dernières années, là, qu'on pense au parc du bassin à gravier, la place des arrimeurs notamment.

210 Sinon, vous avez, là, un camaïeu de couleur pour les rues. Ça représente un peu l'état d'avancement du réaménagement des rues. Tout ce qui est tiré bleu, ce sont des rues qui devront faire l'objet d'un aménagement dans les prochaines années.

215 Sinon, vous avez la distinction entre les rues qui ont été réaménagées, complétées, celles qui ont des aménagements cyclables avec les traits orangés. Et sinon, le tireté brun où il y a des aménagements en cours.

220 Puis aussi la façon, l'approche qu'a la Ville pour le réaménagement des rues, c'est d'y aller... souvent, on est un peu obligé d'y aller en deux phases, donc faire les travaux d'infrastructures souterraines parce qu'on a des contraintes ou des engagements à respecter, donc on va faire la réparation, la mise à niveau des infrastructures souterraines, qu'on pense égout, aqueduc, où l'enjeu de Griffintown, aussi, c'est beaucoup l'enfouissement des fils, donc on a des engagements à respecter pour l'enfouissement des fils.

225 Une fois que ça, c'est fait, si les projets immobiliers limitrophes n'ont pas été encore construits, puis on sait que ça s'en vient dans les prochaines années, mais on attend, on fait du temporaire, donc c'est pour ça que vous voyez beaucoup de trottoirs en asphalte sur certains tronçons de rue, donc on attend que les développements privés se fassent, puis on revient suite à ça pour faire les aménagements finaux où l'on va mettre les matériaux finaux, le verdissement, les
230 plantations et tout ça.

On souhaite éviter des situations comme on peut le constater un peu sur la rue des Bassins, où la rue a été aménagée avant même les travaux, les chantiers privés. Puis on voit dans quel état est la rue aujourd'hui, là, avec tous les chantiers qu'il a eus de part et d'autre.

235 Au niveau du développement immobilier donc, vous avez ici, là, comme je le disais tout à l'heure, on est à mi-parcours du développement. On est au-dessus de 9 000... Je vais essayer de retrouver mes notes, je parle, je parle, je parle... 9 600 logements qui ont été construits depuis qu'on tient nos statistiques maison à l'arrondissement. 9 600 logements qui ont été construits.

240 On a 2 800 logements qui sont en chantier actuellement donc ce sont les projets que vous voyez en ligné rouge. Ceux pour lesquels il y a un astérisque, ce sont des projets qui sont à l'étude, donc à différents niveaux d'avancement, soit c'est une autorisation réglementaire ou soit c'est le

245 permis de construction qui est à l'étude en ce moment, donc ils n'ont pas encore leur autorisation pour construire.

250 Puis vous voyez juste un petit avertissement, cette carte-là a été faite à la fin de l'hiver. Aujourd'hui, le portrait est déjà différent parce que les choses évoluent vite dans Griffintown, donc il y a certains projets qui ont été retirés, donc qui ne sont plus à l'étude. On vous donne la meilleure information qu'on avait au moment où ça a été produit.

255 Vous voyez aussi, il reste quand même quelques grandes propriétés, là qui pourront être développées. On voit quelques grosses taches noires dans le secteur, ce sont beaucoup les propriétés industrielles qu'il reste. Donc on pense à la minoterie à l'Ouest, le cœur de Griffintown, avec le bâtiment de Garda ou des Brasseurs de Montréal, où il y a un potentiel de requalification là. Sinon c'est l'ÉTS, là, le campus de l'ÉTS, qui propose quand même un bon potentiel de développement avec le complexe DOW.

260 Au niveau de la mixité, donc, on a eu différentes réflexions à l'interne sur le potentiel économique du secteur face à la prédominance du développement résidentiel. On s'est questionnés, est-ce qu'on permet trop de développement résidentiel? Est-ce qu'on devrait protéger des terrains pour du développement à des fins économiques?

265 Il y a une étude qui a été faite, là, en 2019-2020, qui nous a démontré qu'il avait quand même un potentiel de développement à des fins économiques dans le quartier. Cela dit, ce potentiel-là n'est pas tant marqué par rapport à ce qui serait souhaitable pour le quartier.

270 Puis, en même temps, nous, on regarde avec une vision plus globale aussi par rapport aux quartiers environnants, on se fait une idée par rapport aux secteurs à vocation économique. Par exemple, dans Pointe-Saint-Charles, où on a le Nordelec, on a le secteur Bridge-Bonaventure aussi, qui est en consultation en ce moment, où on souhaite consolider un pôle économique à cet endroit-là.

275 Donc le rapport de Griffintown par rapport à ces autres quartiers là, où est-ce qu'on met les efforts pour développer des projets non résidentiels, puis aussi il faut se questionner sur quel type de mixité on souhaite. Est-ce qu'on souhaite une mixité à l'échelle du secteur ou à l'échelle des bâtiments? Ce n'est pas toujours facile d'avoir une forte mixité à l'échelle d'un bâtiment parce que bon, ce sont des constructions qui peuvent différer.

280 On pense plus à la mixité à l'échelle du secteur plutôt que du bâtiment. Puis on sait qu'il reste des opportunités dans le quartier pour assurer cette mixité-là. Puis aussi, on s'assure que la mixité se fasse en complémentarité avec des activités qui sont déjà présentes.

285 Au niveau des équipements collectifs, c'est sûr que le quartier Griffintown, on entend souvent le discours comme quoi il y a un déficit, un déficit d'équipements pour desservir la population. Cela dit, il y a quand même des équipements qui existent, qui sont situés légèrement à l'extérieur du quartier, dans certains cas. Je vous ai donné l'exemple ici du centre sportif Petite-Bourgogne ou la bibliothèque Saint-Charles, dont les rayons de desserte couvrent le secteur Griffintown.

290 Cela dit aussi un changement de la population, donc la population est grandissante dans le quartier, il y a des nouveaux besoins qui sont exprimés et c'est sur la base de cette nouvelle population là que nous, on arrive à prendre connaissance de quels sont les besoins, à quoi il faut répondre et quelle offre de services il faut développer.

295 On voit qu'il y a un moment, en ce moment, qui se passe dans Griffintown, où les gens commencent à se mettre ensemble, à se mettre en commun, puis à mieux exprimer les besoins, puis nous, à partir de ça, on va arriver à faire une meilleure offre de service.

300 Puis ce qu'on compte beaucoup dans Griffintown, mais c'est surtout de saisir les opportunités de mutualisation d'espaces qu'on a. On pense à certains pavillons dans les parcs, je vous donne l'exemple au Square Gallery, à l'angle des rues Wellington et Murray, où il y a un petit bâtiment qui sera cédé à la Ville dans le cadre d'un accord de développement qu'on a avec Devimco, bien on souhaite qu'il y ait des activités communautaires ou culturelles qui puissent aller

305 dans ce bâtiment-là, donc ça sera un petit pavillon dans un parc qui sera occupé à des fins communautaires.

On a aussi le partenariat qu'on travaille avec MR-63 pour les accueillir à la place William-Dow. Donc c'est un organisme qui va faire de l'animation culturelle dans le quartier. Et puis
310 l'arrondissement aura certainement une offre de services qui pourra être accueillie à cet endroit.

Bien sûr, il y a l'ÉTS, qui est un partenaire non négligeable dans le quartier, qui souhaite ouvrir de plus en plus ses installations au bénéfice de la communauté. Et éventuellement l'école primaire qui viendra s'implanter dans le quartier avec laquelle on pourra partager les espaces et les
315 équipements.

Je viens de terminer la partie bilan. Comme je vous le disais, là, on souhaite mettre certains aspects du PPU à la discussion avec vous. Donc on a fait le constat au cours des 10 dernières années, qu'il y a certaines particularités qui peuvent accrocher, qui sont parfois critiquées dans le
320 développement, donc c'est des questions qu'on souhaite vous poser ce soir puis dans le cadre de cette consultation. Tout ce qui touche à la mise en œuvre du PPU. Ça touche essentiellement l'approche par projet particulier et l'impact de la limite de hauteur sur la forme urbaine.

Je passe rapidement pour commencer à vous rappeler quelques concepts de base. En
325 urbanisme, on a trois grands piliers qui vont nous définir, un peu, comment on va faire le développement. Donc il y a la hauteur, le taux d'implantation et la densité.

La hauteur c'est assez simple, c'est la hauteur des bâtiments en mètres ou en étages. Le taux d'implantation, c'est la superficie que le bâtiment va occuper au sol, donc un taux d'implantation
330 élevé veut dire que le bâtiment va occuper la majorité du site, si ce n'est pas la totalité. Et puis la densité, ça, c'est un coefficient d'occupation du sol. Dans le fond, ça détermine la superficie de plancher que peut avoir le bâtiment en fonction de la superficie du terrain.

Si je vous donne l'exemple ici, on a l'exemple d'un COS de 2 au bas de l'image. Donc, sur
335 ce terrain-là, il est possible de construire deux fois la superficie du terrain. Si on voulait réduire le

taux d'implantation du bâtiment, on se retrouverait, au lieu d'avoir deux étages, on aurait quatre étages, puis on aurait la moitié du terrain qui serait libre.

340 Si vous voyez ici, c'est la carte des hauteurs dans Griffintown, les bâtiments actuels. Donc les taches les plus foncées vont être les hauteurs les plus élevées dans le quartier. On est à 70, 60 mètres, là, au sud de la rue Ottawa.

345 Donc ces hauteurs-là, c'est le reflet du PPU Peel-Wellington qui avait été adopté préalablement au PPU Griffintown, dont les hauteurs ont été retranscrites dans le PPU Griffintown.

350 Donc l'idée, c'était vraiment d'avoir une gradation de hauteur en partant de la Petite-Bourgogne et en s'en allant vers le canal où on augmentait graduellement les hauteurs. Et même chose d'est en ouest, donc, on venait s'arrimer aux hauteurs du quartier, du secteur de la Stelco en s'en allant vers l'est et on augmentait graduellement les hauteurs, ce qui fait que les plus fortes hauteurs vont se retrouver ici, à l'angle des rues Peel et Wellington.

355 Même chose pour les taux d'implantation, donc, le plus foncé, ce sont les taux d'implantation les plus forts et plus on pâlit en couleur, plus les taux d'implantation sont faibles, donc on voit les taches les plus foncées, ce sont les anciens bâtiments industriels qui ont été reconvertis ou pas. Ou sinon c'est vraiment en fonction des vocations des immeubles comme ici, on a les superficies commerciales de moyenne intensité, donc c'est sûr que l'implantation au sol est plus forte.

360 Les questions qu'on se pose actuellement, c'est avec les modifications réglementaires qu'il y a eu suite à l'adoption du PPU, il y a eu des augmentations de hauteur dans Ville-Marie, donc, là, on se pose la question sur comment va s'arrimer cette transition-là du centre-ville, avec des augmentations de hauteur qui ont été faites, qui permettent des bâtiments d'en moyenne, 120 mètres au nord de la rue Notre-Dame et nous, dans Griffintown, où on vient limiter ça à 25 mètres.

365 Le PPU Griffintown préconisait l'approche par PPCMOI. Bref rappel, un projet particulier, c'est un outil d'urbanisme discrétionnaire qui nous permet, dans le fond, de négocier certains éléments pour des projets dérogatoires.

370 On a des grands paramètres du plan d'urbanisme, donc le plan d'urbanisme va énoncer les paramètres de développement très larges, les hauteurs, les densités. Et ce qu'on est venu faire avec le PPU, c'est d'avoir un zonage beaucoup plus restrictif, donc on a mis des hauteurs beaucoup plus basses que ce qui était permis au plan d'urbanisme, ce qui forçait les promoteurs immobiliers à venir nous voir, puis dire « bien moi, j'aimerais demander plus de hauteur pour mon terrain, est-ce que c'est possible? »

375 Et là, cette zone grise là que vous voyez ici, c'est, c'est notre levier de négociation, c'est notre prise avec les promoteurs immobiliers pour leur demander « bien, oui, on est d'accord d'augmenter la hauteur à condition de ». Donc ces conditions-là, au préalable, au début du PPU, nous ont permis d'avoir d'aller chercher une inclusion de logements sociaux, d'aller assurer certains encadrements pour le stationnement, les matières résiduelles, toutes sortes de petits aspects qui n'étaient pas prévus par la réglementation.

380 Dans les dernières années. Il y a eu beaucoup de changements réglementaires. Il y a eu l'entrée en vigueur du Règlement pour une métropole mixte, donc ces gains-là, ces bénéfices-là qu'on était capables d'aller chercher par les projets particuliers, on est capables d'aller les chercher autrement parce qu'ils sont requis par la réglementation maintenant. Donc on remet en question cette approche-là par PPCMOI.

390 Je vous ai mis ici l'exemple du projet Arbora, comment un projet particulier comme celui de Arbora nous a permis d'aller chercher des bénéfices. Bien on a ici un exemple du jardin, de la servitude de passage qui a été exigée et du jardin qui est ouvert sur la rue Eleanor. Ce sont des éléments qui ont été négociés avec le promoteur pour participer au verdissement de la rue.

395 Également, la cession d'un terrain aux fins de logements sociaux qui a été négociée dans le cadre de ce projet. La ville a été capable d'aller chercher un terrain pour du logement social en

contrepartie d'autoriser plus de hauteur, plus de densité, plus de logements, tel que le prévoyait le plan d'urbanisme.

400 Il y a vraiment différentes façons d'aborder les projets dans Griffintown? Vous avez ici le secteur de l'ancien PPU Wellington, où la majorité des constructions ont été faites conformément au zonage, donc on n'avait pas de levier de négociation, nécessairement, outre la révision architecturale.

405 Sinon juste à côté, il y a le secteur des Bassins du Nouveau Havre, pour lequel il y a eu un règlement spécifique qui a été adopté en 2012 qui, lui, a fait l'objet d'une consultation. Puis une fois ce règlement-là adopté, les accords de développement écrits, bien, les projets après ça faisaient simplement l'objet d'une révision architecturale.

410 En dehors de ça, on est vraiment allés au cas par cas, par projet particulier, d'où l'impression, souvent de la population qu'on autorisait toujours des projets dérogatoires. C'était le modus operandi du PPU. C'était ce qui était souhaité et souhaitable à l'époque.

415 Aujourd'hui, ce l'est peut-être moins. On est devant des enjeux de développement immobilier, de crise du logement, puis on souhaite promouvoir le développement et assurer l'atteinte des paramètres du plan d'urbanisme.

420 Donc on remet un peu en question cette approche-là, de peut-être mettre à niveau nos paramètres réglementaires, puis en contrepartie, développer des nouvelles approches de participation citoyenne pour s'assurer que les gens continuent à être consultés, participent à l'élaboration des projets et aient leur mot à dire, mais d'une manière différente que l'approche par projet particulier qu'on avait au préalable.

425 Au niveau de la forme urbaine, on a entendu, comme tout le monde, les nombreuses critiques par rapport à la densification du quartier. Pour répondre à ça, on souhaite un peu revoir l'approche. Après 10 ans de développement, on se rend compte que les paramètres de densité et

les limites de hauteur sont peut-être trop proches l'un de l'autre, puis ça crée une redondance dans la forme des bâtiments.

430 La hauteur limite l'atteinte du potentiel de densité, puis ne donne pas assez de flexibilité pour moduler les constructions, avoir des gradations de hauteur, avoir des bâtiments qui vont répondre aux particularités de chacune des rues sur lesquelles ils se retrouvent, donc des volumes bas, des volumes hauts. Les paramètres actuels sont plutôt contraignants, puis limitent l'espace qu'on peut libérer au sol et la qualité des espaces à créer.

435 Donc on propose sept nouveaux principes d'encadrement de la forme urbaine, qu'on souhaiterait mettre de l'avant pour s'assurer qu'avec potentiellement une augmentation de hauteur au plan d'urbanisme, on arrive à avoir des meilleures constructions qui répondent à ces préoccupations qui ont été énoncées dans les dernières années.

440 Donc on pense les principes comme la trame et la continuité. Comment on arrive à mieux mettre en valeur les particularités de la trame de rues de Griffintown, qui crée souvent des îlots en pointe.

445 La hiérarchie, comment on s'assure que le traitement des façades, l'encadrement de la rue se fait en fonction du type de rue sur lequel se trouve le bâtiment.

450 Comment les traitements de façade au rez-de-chaussée peuvent différer de ceux aux étages comme par rapport à l'encadrement. Donc comment on vient marquer les coins, créer certaines ouvertures, avoir des expressions particulières pour les coins.

Au niveau de la gradation des hauteurs, comment, avec la modulation d'un bâtiment, on arrive à préserver des vues vers le centre-ville, vers le mont Royal, vers des points d'intérêt dans le quartier. Créer des bâtiments repères dans le quartier.

455 Aussi, par rapport à la diversité, donc, développer des typologies, des hauteurs qui permettent de mieux comprendre quel type de fonction il y a à l'intérieur, quel type d'usage accueille ce bâtiment-là.

460 Aussi, l'importance de la porosité, avoir des ouvertures visuelles ou physiques qui permettent d'avoir accès au cœur des îlots et avoir des espaces libres, que ce soit au cœur des îlots, avoir les jardins de rue ouverts sur la rue, avoir des retraits de façades qui permettent de créer des parvis.

465 Donc ce sont sept principes qu'on souhaite mettre de l'avant pour revoir la forme urbaine puis que ça réponde mieux aux préoccupations de la population qui souhaite avoir un quartier à échelle humaine.

470 On voit ici une petite modélisation schématique en axonométrie où on a pris la hauteur permise, puis on s'est dit : « si on baisse la hauteur des bâtiments sur une rue qui a une plus petite échelle, une allée piétonne, et on reporte cette hauteur-là ailleurs, sur le site, à l'angle d'une rue plus importante, quels sont les bénéfices qu'on arrive à avoir? »

475 Ça nous permet de créer des passages à travers de l'îlot, d'avoir un meilleur arrimage avec un bâtiment patrimonial qu'il y aurait au coin de la rue. On aurait un rappel en termes de lecture du paysage où les hauteurs sont plus appropriées sur la petite rue locale versus le report de la hauteur qui se fait à un endroit qui est capable de l'accueillir, parce que la trame de rue est plus large à cet endroit.

480 D'avoir des jeux de retrait de façade qui permettent d'avoir une lecture d'un bâtiment d'intérêt qui est plus loin. Également d'avoir des gradations de hauteur qui permettent d'avoir une lecture différente selon l'échelle de la rue, d'avoir des percées vers le centre-ville, par exemple.

485 Et puis ici, vous avez des exemples, un peu, en perspective, des paramètres actuels versus une modulation de hauteur. Donc, avec nos paramètres actuels qui limitent souvent à 25 mètres la hauteur, bien on se retrouve à voir dans sur certains îlots, le fond de scène, on est limités avec ce

490 qu'on peut faire au niveau de l'atteinte des superficies constructibles qui ne permettent pas de créer ces percées-là qu'on souhaiterait pour relier les quartiers. Alors que si on reporte une partie des superficies constructibles ailleurs sur le projet en hauteur, ça nous permet de libérer de l'espace au sol, de créer ces passages-là, d'avoir des parties de bâtiments de plus faible hauteur qui permettent de créer les ambiances à échelle humaine qu'on souhaite dans le quartier.

495 Même chose ici, l'implantation typique de Griffintown, d'avoir un long mur aligné à zéro avec le domaine public. Si on prend une partie de ces superficies de plancher là et on les reporte en hauteur plus loin sur le bâtiment, on crée ces petits accidents là dans la trame, où on vient créer des espaces d'animation, on peut s'imaginer ici qu'il y aurait un commerce au rez-de-chaussée, puis il y aurait un petit café terrasse, par exemple.

500 Même chose ici, une modulation de hauteur qui nous permettrait d'élargir l'espace public ici, puis de créer cette percée qui nous donne accès visuellement au centre-ville et au mont Royal.

505 Donc, à quoi ça sert de vous amener toutes ces nouvelles idées là, il y a la moitié du développement qui est fait? Il reste encore la moitié à développer, puis on vous a illustré ici les zones d'action qu'on a, qui pourraient... C'est une nouvelle stratégie de mise en œuvre pour être profitable à ces secteurs-là.

510 Donc on a toute la portion ouest de Griffintown qui présente encore un potentiel de redéveloppement. Le secteur centre entre les rues Ottawa et William, tout le campus de l'ÉTS aussi, où il y a des projets de développement dans les prochaines années. Et les abords du bâtiment-pont avec le pôle du bassin Peel avec une propriété de la SHDM, la société d'habitation et de développement de Montréal, qui doit faire un développement ici.

515 Ce sont vraiment ces secteurs-là qui sont nos potentiels de développement pour l'avenir puis avec lesquels on aimerait aborder cette nouvelle façon de voir la forme urbaine pour améliorer l'échelle humaine de Griffintown.

Donc, la question qu'on vous pose ce soir, à laquelle on pourra répondre dans les prochaines semaines, bien sûr, c'est : « Comment poursuivre la création d'un nouveau milieu de vie mixte et de qualité, offrant un cadre de vie durable, tout en maintenant les objectifs de densité inscrits au PPU? »

520

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

525

Merci, vous êtes arrivée à 30 minutes pile. Merci beaucoup, madame Binet-Vandal. Évidemment, ce n'est pas la soirée des questions et réponses, mais au bénéfice de tous, les commissaires souhaitent quelques petites précisions.

530

Je vais commencer avec une demande de précision. Dans votre bilan en ce qui a trait à l'aménagement des rues, vous parlez de quatre typologies de rue, de rues habitées, apaisées, hybrides et standard. Est-ce que vous pourriez nous préciser la différence entre chacune de ces typologies, s'il vous plaît.

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

535

En fait les rues, les rues habitées, on les connaît souvent sous le nom de rues partagées maintenant. On a créé le terme rue habitée avant que le ministère des Transports s'approprie et officialise le terme, je crois.

540

Ce sont vraiment des rues où il y a très peu de stationnement, souvent, c'est pour des cases de stationnement de courte durée où la chaussée est réduite au maximum. Et puis on met de l'avant les circulations douces et le verdissement dans certaines coupes de rue, quand on les dessine ces rues-là, l'arbre est quasiment planté au centre de la rue versus collé sur les bâtiments. La rue du Shannon, qui a été réaménagée entre les rues William et Ottawa, est un exemple de rue habitée.

545

Il y a les rues apaisées qui sont également à priorité piétonne, où il y a le trottoir élargi, puis on maximise la plantation. Donc l'exemple qu'on peut vous donner, c'est la rue Rioux, entre les rues au sud d'Ottawa, là, entre des Bassins et Ottawa.

550 Sinon les rues hybrides, ce sont les axes de mobilité active. Donc, c'est William et Ottawa où on a la piste cyclable, où on va avoir d'un côté de la rue, un trottoir très, très large avec un maximum de plantation.

555 Puis sinon, ce sont les rues standard, donc la rue des Bassins, là c'est l'exemple, entre Richmond et du Séminaire. C'est l'exemple qu'on peut vous donner. Ça respecte les normes de la Ville, ce sont des rues où il va y avoir du stationnement où l'espace le permet. Sinon, on essaie de faire un maximum de plantations, mais c'est vraiment sur la base des normes habituelles de la Ville.

LA PRÉSIDENTE :

560

Merci. Madame Massicotte.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

565 Oui, dans votre bilan mixité, pouvez-vous me donner des précisions sur la mixité à l'échelle du secteur et la mixité à l'échelle du bâtiment? Nous donner la distinction, en fait?

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

570 Oui, en fait, la mixité à l'échelle du secteur, là, c'est vraiment... Dans Griffintown, on a l'artère commerciale principale, ça reste la rue Notre-Dame, on a des artères secondaires qui sont les rues Peel et Wellington, puis on a des pôles commerciaux plus locaux à l'angle des rues des Seigneurs et William, où on souhaite avoir des plus petits pôles de desserte de proximité. Et puis sinon, je n'ai pas amené mon PPU, mais sur Ottawa, il me semble qu'on en a un. Oui, Ottawa et de la Montagne.

575

580 Ça, c'est la mixité à l'échelle du quartier. Versus la mixité à l'échelle d'un bâtiment, ce qu'on va voir beaucoup actuellement, c'est une mixité qui est plutôt un rez-de-chaussée commercial, un deuxième étage commercial parfois, mais ça s'arrête là, le reste étant souvent résidentiel. C'est très complexe pour les développeurs de faire de la mixité où on aurait la moitié des étages commerciaux ou de bureaux et le reste résidentiel, ce sont des modèles de financement qui sont différents aussi, c'est des structures de bâtiment qui sont différentes, donc souvent on va se limiter dans les bâtiments à une mixité au niveau des rez-de-chaussée, puis le reste va être résidentiel, parce que c'est très complexe de de faire ça dans des proportions plus équilibrées dans l'échelle d'un même bâtiment.

585 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Monsieur Leclerc.

590 **M. DENIS LECLERC :**

Oui. Lorsque vous parlez des taux d'implantation, évidemment, il y a plusieurs termes techniques. Tout simplement, vous avez parlé du COS et du CES, ce sont les acronymes de quels mots, ces deux expressions-là, qui sont importantes dans les documents?

595 **Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :**

600 Oui. Le CES, c'est le coefficient d'emprise au sol. Donc c'est vraiment la superficie du terrain qui est occupée par le bâtiment. Si on regarde l'image ici, ça, ça serait un CES ou plus simplement, un taux d'implantation de 50 %. Le bâtiment occupe seulement la moitié du lot, 50 %, alors qu'ici il occupe 100 % du lot.

605 Dans Griffintown, on est dans des taux d'implantation moyens, je vous dirais, de 60 %. Il y en a qui le sont plus, il y en a qui le sont un petit peu moins, mais ça tourne autour de 60, 70 %.

610 Au niveau du COS, si le coefficient d'occupation du sol. J'avais noté une bonne définition
ici, là, je vais vous la lire. Non, je ne l'ai pas notée, ce n'est pas vrai. Dans le fond, le COS détermine
la superficie constructible sur un terrain. Donc si on a un COS de 2, j'ai le droit de construire sur
mon terrain deux fois la superficie de mon terrain. Donc si j'ai un terrain de 1 000 m², je peux
construire sur mon terrain 2 000 m². Si je suis limitée dans mon taux d'implantation, je ne peux pas
faire juste deux étages, je dois réduire mon implantation. Ça veut dire que je dois reporter la densité
en hauteur. D'où la question de pouvoir moduler les hauteurs davantage dans Griffintown.

615 **M. DENIS LECLERC :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

620 Alors la présentation à laquelle vous venez d'assister, la documentation pertinente et les
renseignements qui vous ont été communiqués ce soir sont disponibles sur notre site Internet.

625 Nous espérons que cette soirée vous a permis d'en apprendre davantage sur cette
consultation publique et que vous serez nombreux à y participer.

630 Nous vous donnons rendez-vous ici même le mercredi 7 juin pour la soirée de questions et
réponses en personne ou via la tribune téléphonique. Vous aurez l'occasion d'y poser toutes les
questions sur les sujets qui vous préoccupent et qui vous intéressent.

635 En posant vos questions lors de cette soirée, les réponses obtenues seront consignées et
ainsi disponibles pour tous.

Pour connaître tous les détails de cette consultation, les dates importantes, pour revoir la
séance de ce soir ou pour consulter les documents, visitez la page Web de la consultation ou
téléphonez au 514-872-3568.

C'est ce qui met un terme à la soirée. Nous tenons à remercier les représentants municipaux qui y ont participé, les citoyens qui se sont déplacés et ceux qui nous ont suivis à distance. Merci beaucoup. Bonne soirée, au revoir.

640

AJOURNEMENT

645

Je, soussignée, Anne-Marie Venne, sténographe officielle n° 361317-8, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des notes recueillies au moyen de l'enregistrement numérique, le tout hors de mon contrôle et au meilleur de la qualité dudit enregistrement.

650

Le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé :

655



Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8