

Consultation publique sur l'Avenir de Griffintown

Séance de questions et réponses

Suivi de la séance du 7 juin 2023 – demande de réponses par écrit

Par courriel

Montréal, le 12 juin 2023

À l'attention de la Ville de Montréal et
l'arrondissement du Sud-Ouest

Objet : Consultation publique sur l'avenir de Griffintown – Suivi de la séance de questions et de réponses

À la suite de la séance de questions et de réponses du 9 juin 2023, les commissaires aimeraient avoir des précisions sur plusieurs préoccupations.

Par ailleurs, lors de ladite séance, certains intervenants ont apporté des réponses incomplètes à certaines questions de citoyens et promis de les préciser plus tard.

La présente demande ainsi que vos réponses seront rendues publiques sur la page Web de la consultation.

Nous vous prions de bien vouloir nous faire parvenir vos réponses avant le 23 juin 2023 afin de permettre à la population d'en prendre connaissance avant la phase d'audition des opinions.

Merci de votre précieuse collaboration,

Joseph Tchinda Kenfo et Soraya Boucetta
Analystes

PARC À CHIEN

À la question du citoyen portant sur la remise à niveau et le réaménagement du parc à chien sur la rue Olier, l'Arrondissement s'est engagé à répondre dans les plus brefs délais.

La Commission souhaiterait des précisions sur les actions entreprises ou à entreprendre par l'Arrondissement au bénéfice des citoyens.

Réponse : Aucune intervention n'est planifiée à court terme par l'Arrondissement pour ce parc.

PATRIMOINE

- 1) L'énoncé de vision souhaite que la fabrication du nouveau milieu de vie se fasse à partir, entre autres, de la structure d'un quartier industriel hérité du 19^e siècle tout en précisant que le patrimoine constitue une valeur ajoutée dans la revitalisation du secteur¹. Quels sont vos objectifs et comment les traduisez-vous concrètement?

Réponse : La structure d'un quartier industriel hérité du 19^e siècle réfère à la trame de rue particulièrement et spécifique au quartier (étroitesse de certaine rue, rencontre de deux trames, l'une alignée avec le faubourg des Récollets, l'autre alignée avec le canal). L'objectif est donc de développer (densifier) le quartier afin d'en faire un milieu de vie tout en assurant la mise en valeur de la trame viaire de Griffintown et la richesse du patrimoine bâti d'intérêt. Par exemple, le réaménagement des rues vise à préserver l'échelle particulière des rues anciennes tout en rehaussant la qualité des aménagements. Par ailleurs, certains développements immobiliers ont permis la conservation et la mise en valeur de témoins architecturaux significatifs. Enfin, certaines normes et critères de révision architecturale visent à préserver la lecture de l'échelle des bâtiments anciens dans la nouvelle forme urbaine en émergence. Voilà une explication simplifiée des objectifs de cette vision et de comment elle se traduit concrètement.

¹ Ville de Montréal – Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown, doc. 3.1, p. 12 et 15

- 1) Lors de la soirée d'information, vous avez fait référence aux difficultés, parfois,
 - a) de mettre en valeur ou de conserver certains bâtiments;
 - b) de préserver le caractère industriel du quartier²;

Quelles sont ces difficultés? Pouvez-vous nous donner des exemples?

Réponse : La qualité de construction des bâtiments anciens est très variable et est très influencée par l'occupation ou l'utilisation qui en était faite. Dans certains cas, ces bâtiments n'ont pas été occupés pendant de nombreuses années, ce qui peut entraîner une dégradation importante de leur état structurel. Parfois, la contamination des sols sous le bâtiment rend très difficile leur maintien durant les travaux de réhabilitation nécessaires pour répondre aux normes et exigences actuelles. Chaque bâtiment présente une situation particulière et l'analyse de leur conservation ou du potentiel d'intégration à un nouveau projet est évalué au cas par cas, sur la base notamment de :

- la valeur patrimoniale;
- l'état de la structure;
- la compatibilité avec une nouvelle construction.

À titre d'exemple, le complexe brassicole de la DOW acquis par l'ÉTS a été grandement transformé pour accueillir l'institution universitaire. Ainsi, de nombreux bâtiments ont été réhabilités ou restaurés. Par contre, certains bâtiments construits pour entreposer de grandes cuves de bière peuvent difficilement être réutilisés aux fins de lieu d'enseignement ou de recherche, notamment en raison de l'étroitesse de la trame structurale ou de la hauteur des plafonds. Dans ce cas, une réflexion approfondie doit être menée pour définir la meilleure solution possible pour valorisation des ces immeubles.

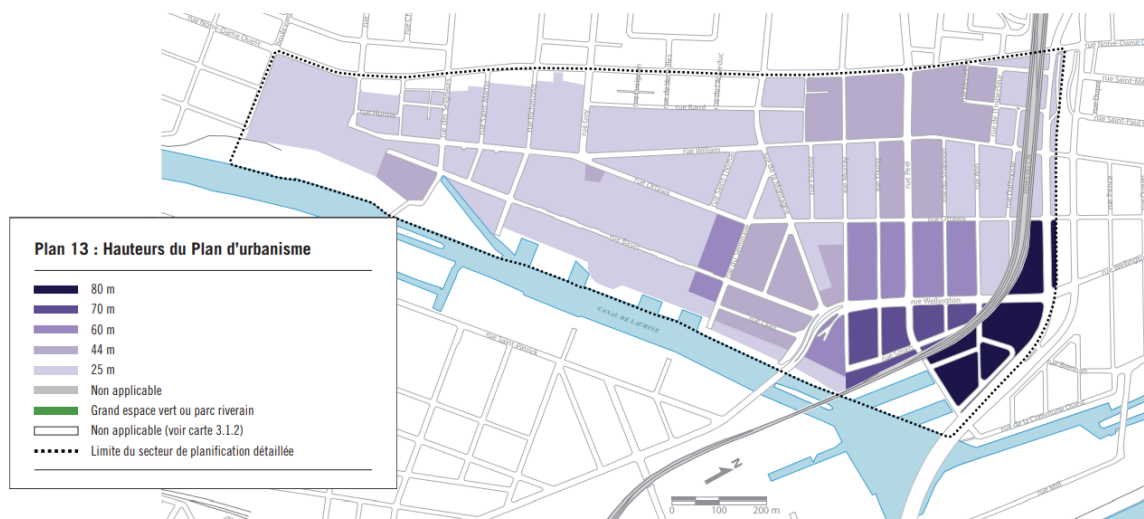
HAUTEURS ET DENSITÉS

- 1) Dans le document soumis à la consultation ainsi qu'à la séance d'information, vous faites référence aux hauteurs permises dans le Plan d'urbanisme³. Quelles sont-elles?

² Transcription de la séance d'information du 23 mai 2023, doc. 5.1.1, p. 5

³ Ville de Montréal – Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown, doc. 3.1, p. 62; Transcription de la séance d'information du 23 mai 2023, doc. 5.1.1, p. 14

Réponse: Les hauteurs permises au Plan d'urbanisme varient de 25 à 80 mètres. La carte ci-dessous présente les différentes limites de hauteur:



Plan 13 : Hauteurs du Plan d'urbanisme, PPU Griffintown, p.62

1) Le PPU privilégie une augmentation graduelle des hauteurs de la rue Notre-Dame Ouest vers le canal de Lachine et de l'ouest vers l'est afin de s'harmoniser aux bâtiments existants des secteurs limitrophes⁴. L'Arrondissement compte-t-il maintenir cette orientation?

Réponse : L'Arrondissement souhaite harmoniser les hauteurs à celle de l'arrondissement Ville-Marie à partir de la rue Notre-Dame Ouest vers le canal de Lachine, afin d'assurer une modulation graduelle des hauteurs du massif du centre-ville vers le sud et le secteur Bridge-Bonaventure. Pour ce qui est de la gradation des hauteurs d'ouest en est, l'orientation est maintenue, mais pourrait être modulée en autant qu'un bénéfice tangible, que le verdissement d'un terrain se réalise et qu'une attention particulière est portée dans la transition des hauteurs entre le cadre bâti existant et une nouvelle construction.

⁴ Ville de Montréal – Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown, doc. 3.1, p. 39

ÉCHÉANCIERS ET BUDGETS

- 1) En référence aux trois parcs prévus au document 3.3 et mentionnés au document 3.1, quels sont les budgets alloués et les échéanciers de réalisation pour chacun?

Réponse : Les lignes directrices d'aménagement pour 3 parcs (document 3.3) ont été réalisées en concertation avec la population en 2019, pour définir les grandes lignes conceptuelles et la programmation du parc des Eaux-Cachées, de la place William-Dow et du parc Mary-Griffin.

Pour le parc des Eaux-Cachées, sous toute réserve, les travaux devraient commencer en 2026. Il faut habituellement compter 2 ans de travaux pour livrer ce type de parc, dépendamment des aménagements prévus. Il s'agirait d'un parc davantage tourné vers une végétalisation intensive avec des espaces libres.

Pour la place William-Dow, les travaux d'aménagement de la place devraient commencer, sous toute réserve, en 2026. Cependant, en vue de la construction prochaine du bâtiment MR-63 en 2024, plusieurs interventions pour préparer le site devraient avoir lieu dès l'année prochaine.

Pour le parc Mary-Griffin, le site a été utilisé comme aire logistique en lien avec les travaux du REM et pourrait potentiellement l'être à nouveau pour la construction de la future station. Il n'est donc pas possible, pour le moment, de confirmer un échéancier.

Le budget de réalisation de ces trois parcs est inclus dans le budget global de l'ensemble du projet urbain. Ce dernier est actuellement en cours de révision.

- 2) Dans le bilan développement immobilier vous mentionnez les projets en chantier/à l'étude⁵. Quels sont les échéanciers de réalisation?

Réponse : Il n'est pas possible pour l'Arrondissement de déterminer l'échéancier de réalisation des projets immobiliers. Règle générale, lorsqu'un projet obtient son permis de construction, la durée du chantier varie de 18 à 24 mois suivant le début de la mise

⁵ Ville de Montréal – Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown, doc. 3.1, p. 28; Transcription de la séance d'information du 23 mai 2023, doc. 5.1.1, p. 8

en chantier. Toutefois, il peut s'écouler un certain temps entre l'obtention du permis et la mise en chantier sur lequel l'Arrondissement n'a aucun contrôle.

MIXITÉ

- 1) Dans votre présentation du 23 mai, pouvez-vous nous préciser ce que vous entendez par la consolidation des pôles économiques environnants dans votre bilan mixité?

Réponse : L'Arrondissement et la Ville de Montréal travaillent sur la consolidation de nombreux pôles à vocation économique que l'on pense au secteur Bridge-Bonaventure, au secteur nord du quartier Pointe-Saint-Charles (avec l'agrandissement de complexe du Nordelec) ou encore de la mise en oeuvre du [Canal 4.0](#) - Corridor d'innovation industriel.

- 2) Dans votre bilan mixité, vous faites référence aux réflexions à l'interne sur le potentiel économique du secteur face à la prédominance du développement résidentiel. Vous indiquez vous être 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? »⁶

Au-delà de l'étude de positionnement économique réalisée par la SDC, qu'est-ce qui vous a conduit à ce questionnement?

Réponse : En 2021 l'Arrondissement a commandé une *Étude de positionnement et de caractérisation du potentiel économique du secteur de Griffintown* dont les conclusions laissent entrevoir un déploiement possible des espaces à des fins économiques. Cette étude est jointe aux documents déposés et accessibles via la Commission.

Aussi, dans les dernières années, l'Arrondissement et la Ville de Montréal ont reçu de nombreuses critiques à l'effet qu'il y avait trop d'autorisation pour la construction de logements et qu'aucun projet non résidentiel ne se réalisait. D'autres critiques ont dénoncé le manque de commerces ou de services de proximité. Ces critiques, entendues sur différentes plateformes, ont initié ce questionnement.

⁶ Transcription de la séance d'information du 23 mai 2023, doc. 5.1.1, p. 9

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

- 1) Vous avez mentionné que depuis la fin de l'hiver, certains projets ont été retirés, ne sont plus à l'étude (carte bilan développement immobilier).
 - a) De quels projets s'agit-il? Pourquoi ont-ils été retirés? Où étaient-ils sur la carte?
 - b) Est-il possible d'avoir une carte mise à jour?

Réponse : Le projet particulier situé au 1990 rue William a été retiré par le Conseil d'arrondissement le 5 juin dernier suivant la demande valide pour la tenue d'un scrutin référendaire. Le projet à l'étude sur les terrains du concessionnaire Volkswagen a été retiré par le promoteur, afin de tenir compte de la présente consultation pour la bonification du projet à l'égard des recommandations qui seront émises par l'Office. Aucune mise à jour de la carte ne sera rendue publique, la situation évoluant trop rapidement et sa mise à jour nécessitant d'importantes ressources, il n'est pas possible de rendre disponible au public une telle carte.

- 2) Quelles sont les mesures de mitigation mises en place pour contrôler l'impact des nuisances engendrées par les chantiers immobiliers sur les espaces publics?

Réponse : L'Arrondissement mentionne des conditions particulières sur chacun des permis d'occupation du domaine public émis. Ceux-ci contiennent l'obligation de l'installation de la signalisation conforme aux normes du ministère des transports, la restriction des heures autorisées pour des travaux générant du bruit, l'obligation de remettre en état les lieux ayant subi des dommages causés par les travaux et enfin de garder les lieux propres et sécuritaires à la fin des travaux. De plus, des inspecteurs d'arrondissement effectuent des visites régulières des chantiers en cours afin de faire respecter toutes les conditions mentionnées, et de s'assurer de la conformité de la signalisation et de l'entrave.

Il va s'en dire qu'advenant une problématique de bruit, c'est le [Règlement sur le bruit à l'égard du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest \(B-3\)](#) qui s'applique.