

Griffintown : un modèle innovant en évolution

L'avenir de Griffintown : mémoire déposé à l'Office
de consultation publique de Montréal (OCPM)

17 août 2023

fahey

TABLE DES MATIÈRES

FAHEY ET ASSOCIÉS	3
1. INTRODUCTION.....	4
1.1. Objectifs de la démarche	4
1.2. Objectif du mémoire déposé par Fahey et associés	5
2. GRIFFINTOWN, UN QUARTIER COMPOSANT AVEC DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT STRUCTURANTS	6
2.1. Dynamisme du centre-ville et résilience des quartiers centraux.....	6
2.2. Crise du logement et accessibilité à la propriété.....	6
2.3. Crise climatique et transition écologique.....	6
2.4. Recommandations.....	7
3. L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC ET LA QUALITÉ DE VIE DES OCCUPANTS	8
3.1. Séquence de développement du secteur.....	8
3.2. Questions opérationnelles	10
3.3. Recommandations.....	10
4. LE LIEN INDISSOCIABLE ENTRE DENSITÉ, MIXITÉ ET ABORDABILITÉ.....	11
4.1. Milieux de vie complets et accessibilité à la propriété	11
4.2. Recommandations.....	12
5. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL	13
5.1. Modulation des volumes bâtis	13
5.2. Traitement architectural.....	14
5.3. Percées visuelles : porosité de la trame et repères urbains	15
5.4. Recommandations.....	16
6. LES MÉCANISMES D'APPROBATION RÉGLEMENTAIRES	17
6.1. Processus d'approbation des projets.....	17
6.2. Recommandations.....	17
7. CONCLUSION	19

FAHEY ET ASSOCIÉS

Depuis 20 ans, Fahey et associés a fait sa renommée en élaborant des solutions innovantes, performantes et compétitives en design urbain, en urbanisme et en architecture de paysage. La firme emploie actuellement plus de 30 professionnels reconnus dans le domaine du design et de l'aménagement permettant d'offrir des services de haut niveau dans tous les champs du développement urbain.

De manière appliquée au quartier de Griffintown, Fahey et associés a travaillé sur la planification et l'élaboration de nombreux projets immobiliers à travers les années, avec entre autres Devimco Immobilier, l'École de technologie supérieure (ÉTS) et la Ville de Montréal. En collaboration avec le Groupe Brivia et BLTA, l'équipe de Fahey et associés travaille actuellement sur le développement de l'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne, qui présente une opportunité stratégique pour la consolidation du cœur de Griffintown.

1. INTRODUCTION

1.1. Objectifs de la démarche

L'éventail des objectifs visés par la présente consultation publique sur l'avenir de Griffintown est large. Étudiant le passé et le présent afin de mieux réfléchir le futur du secteur, le « Bilan de mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown » présente un format hybride qui permet de bien comprendre les enjeux auxquels a fait face le quartier dans son processus de développement et offre des pistes judicieuses afin d'y pallier pour la suite de son édification.

Afin d'asseoir le mémoire déposé par Fahey et associés sur une compréhension commune des objectifs visés par la consultation et de les mettre en perspective avec les événements marquants des dernières années, notre vision des différents items abordés par le Bilan est présentée ci-dessous ¹ :

- **L'état d'avancement de la mise en œuvre du PPU :**

Déjà dix ans se sont écoulés depuis l'adoption de la dernière version du PPU Griffintown en 2013. Pendant cette période, de nombreux projets (publics et privés) ont vu le jour. Des apprentissages incontournables ont été assimilés par l'ensemble des parties prenantes impliquées dans le redéveloppement du quartier. Il importe d'en retenir les principales leçons et de les transposer dans la poursuite du développement du quartier.

- **La vision d'aménagement du domaine public :**

Le domaine public de Griffintown a fait couler beaucoup d'encre dans les médias au cours de la dernière décennie. Le marché de l'immobilier ayant connu un essor fulgurant aux abords du centre-ville pendant cette période, il fut ardu d'aligner les calendriers des entités publiques et privées. Quoi qu'il en soit, Griffintown est aujourd'hui reconnu comme étant un secteur aux espaces publics exemplaires. Certains aspects de la vision d'aménagement du domaine public mériteraient toutefois d'être bonifiés, notamment au niveau opérationnel, permettant notamment un fonctionnement pratique des véhicules de services.

- **Les stratégies d'encadrement de la forme urbaine/architecturale :**

Souvent mécompris du grand public, les enjeux d'équilibre entre la hauteur, la densité et le taux d'implantation se sont même mérité la rédaction d'un guide explicatif complet par la Ville de Montréal; « Décoder la densité ». Les études démontrent qu'une utilisation raffinée de hauteurs et de densité importantes permettent la création de milieux de vie de grande qualité. Les stratégies d'encadrement de la forme urbaine à un niveau règlementaire doivent tenir compte de cette compréhension plus fine de la densification intelligente. Ils méritent en ce sens d'être revus afin de permettre une plus grande latitude dans l'élaboration de projets de qualité.

- **La vision du PPU :**

Lors de son élaboration, le PPU Griffintown avait comme principal enjeu de composer avec la mise en valeur de l'héritage industriel identitaire du quartier. Dix ans plus tard, il est possible de constater que ces efforts ont porté leurs fruits, tant par la conservation de bâtiments anciens significatifs et leur intégration à des projets contemporains ou à la mise en valeur de l'identité industrielle du quartier au sein de nombreux espaces publics. Toutefois, de nouveaux enjeux occupent une place grandissante dans la manière d'aménager les villes. Les questions de crise du logement, de dynamisme du centre-

¹ Document de présentation – Bilan PPU Griffintown (Ville de Montréal et Lemay, 2023) – page 1 (7)

ville et de changements climatiques nécessitent qu'on leur accorde une place tout aussi importante dans les paramètres de vision des documents de planification afin d'assurer la pérennité du quartier de Griffintown et la vitalité économique de la ville.

- **La révision des paramètres règlementaires :**

L'objectif principal de la consultation et celui qui est le plus susceptible d'avoir un impact tangible sur la pérennité du secteur de Griffintown est celui de la révision des paramètres règlementaires. Dans la continuité des objectifs abordés précédemment en ce qui concerne le raffinement de la forme urbaine et architecturale, il est impératif de mettre à niveau certains paramètres règlementaires (notamment les hauteurs de construction) permettant l'élaboration de concepts de développements innovants tenant compte des enjeux actuels et futurs de développement urbain. Bien que, dans le cadre du présent exercice de consultation, les documents déposés par l'arrondissement n'identifient pas de paramètres normatifs spécifiques, il est important de se pencher dès maintenant sur les normes qui en découleront.

- **La stratégie de mise en œuvre :**

Au même titre que l'objectif visant la révision des paramètres règlementaires, la mise à niveau de la stratégie de mise en œuvre doit prendre acte de l'urgence d'agir face aux différents enjeux sociétaux en cours. Ainsi, les modalités d'encadrement règlementaires qui seront issues du présent exercice de consultation devraient favoriser une approbation accélérée des projets de développement.

1.2. Objectif du mémoire déposé par Fahey et associés

Le mémoire déposé par Fahey et associés a pour but premier de mettre de l'avant des recommandations favorisant la poursuite du développement urbain durable du quartier. Celles-ci s'appuient sur les faits saillants du bilan du PPU Griffintown, de même que sur les concepts d'aménagement et de développement urbain aujourd'hui reconnus tels que la densification intelligente, les quartiers 15 minutes et la notion d'échelle humaine.

Dans cette optique, le mémoire pose un regard sur différentes composantes thématiques structurantes dans le développement du quartier, mettant en perspective les actions à entreprendre face au bilan de mise en œuvre du PPU.

En ce sens, certaines recommandations mises de l'avant visent des éléments qui gagneraient à être bonifiés ou intégrés au Bilan afin d'améliorer notre compréhension du processus de développement du quartier Griffintown et de ses attraits, alors que d'autres sont tournées vers l'avenir, proposant la révision de paramètres règlementaires ou d'aspects procéduraux liés au processus d'approbation des projets.

En somme, le mémoire traitera de la reconnaissance des enjeux d'aménagement structurants (section 2), du lien entre la séquence de développement du secteur et la qualité de vie (section 3), du lien indissociable entre densité, mixité et abordabilité (section 4), de la morphologie urbaine et architecturale (section 5) et finalement, des mécanismes d'approbation règlementaires (section 6).

2. GRIFFINTOWN, UN QUARTIER COMPOSANT AVEC DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT STRUCTURANTS

2.1. Dynamisme du centre-ville et résilience des quartiers centraux

Avec la pandémie et l'essor du télétravail, les enjeux de dynamisme du centre-ville font les manchettes. Les taux de vacances importants pour les locaux à bureaux de même que les activités commerciales en situation de précarité suite à la perte d'une importante proportion de leur clientèle nécessitent des actions concrètes. Aujourd'hui, force est de constater que la présence de l'habitation au centre-ville constitue un préalable incontournable à sa pérennité.

S'inscrivant en continuité aux efforts de consolidation du centre-ville, la transformation du quartier Griffintown contribue à la résilience du centre en lui insufflant un nouveau bassin de population de même qu'en rassemblant depuis ses tout débuts plusieurs fonctions. Sa conception récente fut celle d'un quartier de cœur de métropole, avec une densité et une mixité des usages assez prononcées. Griffintown a d'ailleurs été un quartier pionnier en la matière au sein de la métropole de Montréal, entre autres grâce au développement des Bassins du Nouveau Havre et à la consolidation du campus universitaire de l'ÉTS qui ont, à leur façon, initié le mouvement de redéveloppement du secteur. Aujourd'hui plus que jamais, le centre-ville de Montréal et le quartier de Griffintown ne peuvent que profiter des synergies qui existent entre eux.

2.2. Crise du logement et accessibilité à la propriété

Aujourd'hui, la Province traverse une crise de l'abordabilité résidentielle. Acquérir un logement nécessite d'y consacrer une part toujours plus importante de son revenu. Alors qu'en 2007, un ménage devait prévoir en moyenne 3,4 fois son revenu annuel pour acquérir une propriété, ce facteur est passé à 5,1 fois en 2022². Cette situation témoigne d'une hausse plus rapide des coûts en immobilier que des revenus des ménages, ayant respectivement augmenté de 90 % et de 40 % depuis 2011. La Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) dénote dans son étude sur la situation du marché de l'habitation qu'une des principales raisons de cette crise est que l'offre de logements disponibles est bien inférieure à la demande.

Le centre de la métropole est tout particulièrement touché par ce phénomène. L'immobilier des secteurs centraux présentant naturellement des valeurs supérieures en raison, entre autres, de la rareté des ressources foncières, les secteurs de Griffintown et du centre-ville en sont des exemples probants. Or, le secteur de Griffintown a toujours constitué un espace de redéveloppement fort dans lequel des projets résidentiels de haute densité ont été construits participant ainsi à accroître l'offre de logements au cœur de la métropole. Face à la crise du logement, la poursuite du développement du quartier est une des solutions aux problèmes d'accessibilité à la propriété.

2.3. Crise climatique et transition écologique

L'importance capitale qu'a l'environnement dans une vision de planification est aujourd'hui connue de tous. L'urbanité est au cœur de la lutte contre les changements climatiques. Le secteur des transports est le principal émetteur de GES au sein des villes. La planification des quartiers centraux comme Griffintown est en mesure d'apporter des éléments de solution à ce problème. Les aménagements effectués dans le secteur ont entraîné une densification et une mixité des usages; ce sont là les clés pour permettre la matérialisation du concept de la ville 15 minutes dans laquelle les déplacements peuvent être effectués sans avoir recours à l'automobile et pour permettre le développement de transports en commun structurants.

² Bâtir plus, plus vite et mieux : Pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins d'habitation, Chambre de commerce du Montréal métropolitain (2023).

2.4. Recommandations

Afin d'adresser les grands enjeux sociétaux auxquels nous faisons face et d'apaiser les effets ressentis par la crise du logement, la crise climatique et le dynamisme du centre-ville, il est recommandé de :

- [Recommandation 1](#) : Adapter la vision du PPU afin d'assurer qu'elle prenne acte des enjeux sociétaux contemporains et de l'urgence d'agir qui en découlent, notamment en termes de crise du logement (accessibilité à la propriété), de crise climatique (transition écologique) et de dynamisme du centre-ville (résilience des quartiers centraux).
- [Recommandation 2](#) : Bonifier les actions de mise en œuvre du PPU de manière à améliorer l'efficacité et la prévisibilité des processus d'approbation réglementaires pour accélérer le rythme de la construction d'unités de logement, contribuant ainsi à combattre les effets de la crise du logement.

3. L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC ET LA QUALITÉ DE VIE DES OCCUPANTS

3.1. Séquence de développement du secteur

Le déploiement du quartier Griffintown s'est inscrit en continuité de l'essor de l'habitation aux abords du centre-ville initié à partir des années 1990 avec notamment, le faubourg Québec, le faubourg Saint-Laurent, le faubourg des Récollets, la Cité du Multimédia. Au fil du temps, les terrains disponibles à des fins de redéveloppement pour l'habitation au cœur de la métropole sont plus rares et plus complexes à développer en raison de multiples contraintes morphologiques, techniques, patrimoniales, etc. Initié par la requalification de l'immense site de poste Canada, la requalification du quartier de Griffintown, un territoire industriel en déclin voisin du centre-ville, constitua une opportunité unique de poursuivre les développements dans cette lancée.

Au cours de la dernière décennie, le quartier Griffintown a fait l'objet de critiques concernant la disponibilité des services et des aménagements publics. L'arrivée tardive de l'aménagement des parcs, des espaces publics ainsi que l'absence d'une nouvelle école dans les documents de planification ont soulevé des inquiétudes quant au développement du secteur et à l'adéquation des services municipaux face à la croissance rapide de sa population.

Identifiés à titre de quartier au développement prioritaire par la Ville de Montréal, des budgets significatifs ont cependant été alloués pour la construction des infrastructures municipales et l'aménagement des espaces publics de Griffintown. Rares sont les projets de requalification urbaine qui peuvent compter sur des ressources telles que celles mises en place par la Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest. Les espaces publics réalisés dans le quartier sont aujourd'hui reconnus comme étant innovants et de grande qualité.

En somme, bien que le quartier ait essuyé de nombreuses critiques à l'égard de sa séquence de développement, il est important de noter que la mise en œuvre de l'aménagement du domaine public a aujourd'hui rattrapé le rythme du développement immobilier, offrant ainsi un environnement complet et une qualité de vie incomparable à ses occupants.

La séquence de développement de Griffintown et ses abords : 2000 à 2023



2000 - 2005

Des premiers signes de développement se manifestent sur certains terrains privés, principalement localisés dans la partie nord et en périphérie du quartier de Griffintown.



2005 - 2010

Développement privé de deux sites au sein du quartier Griffintown.



2010 - 2015

Le développement massif du domaine privé débute, et en parallèle, deux parcs sont aménagés : le parc du Faubourg-Sainte-Anne et le parc Olier.



2015 - 2020

La période de développement massif du domaine privé se poursuit, avec quelques interventions ciblées du domaine public, notamment la création du parc du Bassin-à-Gravier et du passage des Bassins, ainsi que des aménagements ponctuels des voies de circulation.



2020 - 2023

Le développement privé connaît un ralentissement alors que les interventions sur le domaine public s'intensifient.



À venir

Les interventions à venir se concentreront principalement sur les espaces publics, s'arrimant harmonieusement avec les interventions réalisées dans le domaine public au cours des vingt dernières années, dans le but de consolider chaque élément du secteur.

Figure 1. La séquence de développement du quartier Griffintown (référence : Unité d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, 2023).

3.2. Questions opérationnelles

Malgré l'exemplarité des nouveaux aménagements du domaine public réalisés dans Griffintown, certains aspects de la vision d'aménagement du domaine public mériteraient d'être réévalués pour la suite des réaménagements futurs proposés.

Devant composer avec le lotissement d'un ancien quartier industriel, Griffintown dispose d'une trame de rue dont l'emprise est relativement restreinte. Dans un contexte où l'espace disponible à l'aménagement des rues est restreint, il est toutefois important de maintenir un certain équilibre dans la proportion de la chaussée partagée entre les transports actifs et les véhicules dans l'optique d'offrir un environnement fonctionnel aux résidents.

À certains endroits ciblés, le sous-dimensionnement de la chaussée peut entraîner des enjeux de cohabitation au quotidien entre les résidents et les véhicules de services (tels que la collecte des ordures, le déneigement, les livraisons et les taxis), les véhicules d'urgence (tels que les ambulances et les pompiers) ainsi qu'en période de travaux routiers.

À titre d'exemple, au sein de l'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne, le manque d'espace pour les manœuvres des véhicules de services sur le domaine public proposé entraîne la nécessité d'aménager des allées de service à même le développement privé. Ceci a pour effet d'empiéter sur les superficies développables ou aménageables, augmentant ainsi les coûts de construction qui seront transposés sur la valeur des unités et réduisant aussi les possibilités d'aménagement d'espaces collectifs ou de verdissement au sein du projet.

3.3. Recommandations

Afin de reconnaître les efforts et les investissements déployés dans la planification et l'aménagement du domaine public de Griffintown ainsi que d'assurer la qualité de vie de ses occupants au quotidien, il est recommandé de :

- [Recommandation 3](#) : Reconnaître, dans le bilan de mise en œuvre et le rapport des commissaires de l'OCPM, que malgré le décalage entre les calendriers des initiatives publiques et privées qui a occupé une place dans les médias, Griffintown a été l'objet d'une planification exemplaire entre la Ville et les acteurs du développement immobilier dont les fruits peuvent aujourd'hui être observés à travers la qualité des aménagements du domaine public et leur relation aux projets immobiliers.
- [Recommandation 4](#) : Bonifier certains aspects de l'aménagement des emprises de rues à un niveau opérationnel afin d'assurer la viabilité des manœuvres des véhicules de service et d'urgence. La taille des chaussées devrait être suffisante pour satisfaire les besoins des véhicules de services, assurant ainsi une fonctionnalité minimale dans les déplacements des occupants du quartier et évitant d'imposer l'aménagement de voies de desserte à même les lots privés.

4. LE LIEN INDISSOCIABLE ENTRE DENSITÉ, MIXITÉ ET ABORDABILITÉ

4.1. Milieux de vie complets et accessibilité à la propriété

Les milieux de vie complets voient le jour lorsque l'arrivée d'une nouvelle masse critique de population permet de supporter une mixité des usages, de même que le financement de services et d'aménagements urbains de qualité. En ce sens, la densité bâtie constitue un préalable à la création d'environnements où il fait bon habiter, travailler et se divertir, conformément aux principes mis de l'avant par le concept de « quartiers 15 minutes ».

Une densité planifiée de façon efficace permet d'utiliser les ressources de manière éclairée, de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels. Cela favorise des infrastructures essentielles, des transports en commun et des espaces verts. Griffintown propose une bonne combinaison de logements, de commerces et de bureaux, offrant un vaste choix de styles de vie. Cette approche durable permet de préserver l'environnement, faciliter l'accès aux transports en commun et améliorer la qualité de vie des résidents.

Il est important de reconnaître le rôle qu'a joué cette densité afin de faire de Griffintown le quartier qu'il est aujourd'hui, pouvant compter sur la présence de nombreux aménagements publics de haute qualité ainsi que de commerces et services locaux. La pérennité de ces caractéristiques faisant de lui un milieu de vie complet doit tout de même être assurée à travers le cadre de planification et de réglementation applicable aux phases de son développement à venir.

Avec l'adoption du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, ainsi que l'annonce d'une station du REM dans le quartier de Griffintown (incluant les redevances qui y sont associées) – des éléments qui n'étaient pas d'actualité lors de l'adoption du PPU de 2013 – il est désormais plus important que jamais de favoriser la densification du tissu urbain du quartier. L'objectif est de maximiser les avantages tant en termes de logements sociaux, abordables et familiaux que de nouveaux investissements en transport collectif structurant.

En plus de ses contributions en vertu du Règlement visant à améliorer l'offre de logement social, abordable et familial, Griffintown présente un aspect essentiel pour favoriser l'accessibilité à la propriété dans les quartiers centraux : la construction d'unités de logement additionnelles rendue possible par des densités plus élevées. Cette approche a un impact direct sur l'équilibre entre l'offre et la demande, renforçant ainsi les moyens pour rendre la propriété plus accessible dans les quartiers centraux.

En encourageant des développements plus denses dans Griffintown, on contribue également à réduire les déplacements domicile-travail en automobile, ce qui contribue à la réduction des émissions de carbone. Les résidents peuvent trouver des logements adaptés à leurs besoins et à leurs revenus, évitant ainsi les longs trajets quotidiens et améliorant leur qualité de vie en passant plus de temps à profiter des avantages offerts par leur quartier.

Bien que l'objet de la consultation publique écarte la révision des densités au PPU en termes de superficie de plancher, il est important d'assurer que les coefficients d'occupation du sol (COS) applicables permettent la réalisation de typologies bâties cohérentes avec leur positionnement métropolitain et leur milieu d'insertion.

Dans son état actuel, le cadre de réglementation de l'arrondissement présente deux obstacles majeurs.

- Le premier, et le plus important, est l'inadéquation entre le PPU et le règlement d'urbanisme qui oblige une approbation par PPCMOI pour la quasi-totalité des projets de développement immobiliers.
- Le second est l'encadrement de la densité via le nombre de logements autorisés. Cette pratique empêche l'utilisation du plein potentiel de développement. Alors qu'un site où la densité autorisée est

de 6.0, la prescription d'un maximum de logements oblige des constructions de basse densité, évacuant toute faisabilité financière des projets immobiliers.

4.2. Recommandations

Afin d'assurer la création de milieux de vie mixtes, complets et abordables, il est recommandé de :

- [Recommandation 5](#) : Reconnaître, dans le bilan de mise en œuvre et le rapport des commissaires de l'OCPM, l'importance qu'ont jouées les fortes densités bâties du PPU Griffintown de 2013 dans la création d'un milieu de vie complet, mixte et favorisant l'accessibilité à la propriété aux abords du centre-ville.
- [Recommandation 6](#) : Assurer une concordance entre les paramètres de densité prévus au PPU et ceux applicables au règlement d'urbanisme de l'arrondissement.
- [Recommandation 7](#) : Régir la densité bâtie via la densité de construction afin d'assurer flexibilité et faisabilité aux projets de développement.

5. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL

5.1. Modulation des volumes bâtis

Au même titre que de nombreux quartiers centraux d'ici et d'ailleurs, le secteur de Griffintown présente une forme urbaine relativement compacte découlant principalement d'une densité bâtie cohérente avec son emplacement stratégique, mais de hauteurs de construction maximales limitées par le cadre règlementaire.

Cette configuration présente à la fois des avantages et des limitations. Alors qu'elle favorise l'encadrement du domaine public à travers, entre autres, une implantation à la limite de propriété (ce qui est favorable pour certains types de milieux comme des artères commerciales), cette articulation entre forte densité et faibles hauteurs limite les opportunités de développement de projets novateurs conjuguant espaces bâtis et non bâtis.

Tel que mentionné en ouverture, notre expertise collective en termes de conception d'ensembles urbains articulant hauteur, densité et taux d'implantation de manière équilibrée a grandement évolué depuis l'entrée en vigueur du PPU Griffintown en 2013. Les visages méconnus de la densité et de ses différentes expressions se sont récemment mérité l'élaboration d'un guide explicatif complet par la Ville de Montréal ; « Décoder la densité ».

Les atouts de la densité, de même que différents concepts permettant de mieux l'intégrer à son milieu d'insertion sont mis de l'avant dans le document. C'est notamment le cas de la stratégie de dégagement des terrains au sol par l'élévation des développements en hauteurs afin d'augmenter les proportions d'espaces appropriables à des fins collectives, publiques, de parcs et d'espaces verts. Les vignettes ci-dessous illustrent comment la même densité, présentée selon différentes configurations, peut offrir un apport différent à la collectivité.

Le lien entre densité, hauteur et taux d'implantation



Figure 2. Trois hauteurs, une densité : comment intégrer davantage d'espaces verts et collectifs (référence : *Décoder la densité* [Fahey et associés, 2020]).

5.2. Traitement architectural

L'amélioration de l'intégration du bâtiment à son environnement ne repose pas exclusivement sur la modulation de ses grands volumes. Le traitement architectural d'un ensemble joue un rôle tout aussi important afin de mettre en relation le bâtiment avec le domaine public qu'il encadre. La notion d'échelle humaine, souvent mécomprise comme étant un concept voulant limiter les hauteurs, œuvre davantage au niveau du traitement architectural à l'échelle du piéton. La création de grandes ouvertures régulières au niveau du rez-de-chaussée, le choix de matériaux de qualité, l'aménagement de commerces et l'intégration du mobilier urbain dans les marges de recul sont tous des éléments qui contribuent à améliorer l'expérience du piéton. La viabilité économique de réaliser de tels aménagements repose par contre sur le potentiel de développement d'un site donné grâce à des densités et des hauteurs maximales plus importantes.

Volumétrie massive avec traitement architectural peu travaillé

Le déploiement d'imposants volumes dont la forme architecturale est peu travaillée donne une impression massive.



Volumes articulés en dialogue avec le domaine public

Lorsque la volumétrie est déclinée en plusieurs segments distincts et que le traitement des façades est réfléchi en relation avec le domaine public, la perception du cadre bâti est améliorée, peu importe sa densité et sa hauteur.

Figure 3. Une perception de la densité atténuée par un traitement architectural soigné (référence : *Décoder la densité* [Fahey et associés, 2020]).

5.3. Percées visuelles : porosité de la trame et repères urbains

Tel qu'énoncé précédemment, Griffintown présente une densité bâtie cohérente au positionnement métropolitain qu'il occupe, mais des hauteurs limitées par son cadre réglementaire, résultant ainsi en une forme urbaine relativement compacte.

Étant issue d'une requalification d'un quartier déjà établi, Griffintown s'est développé sur une trame viaire déjà existante. Cette dernière est en fait composée de deux trames différentes rayonnant autour des deux parcours mères que sont la rue Notre-Dame Ouest (en rouge) et le canal de Lachine (en turquoise). D'orientations différentes, ces deux trames se rencontrent de manière irrégulière, créant à certains endroits des îlots aux formes atypiques triangulées créant des pointes, comme au coin des rues William et Ottawa.



Jonction des systèmes viaires et opportunité pour le retissage d'une trame urbaine cohérente

La jonction des trames générées par les axes de Notre-Dame-Ouest et du canal de Lachine se produit au cœur du quartier, donnant lieu à deux importants îlots atypiques ; « Barré / William / Guy / Montagne » et « Ottawa / William / St-Thomas ». En pointillé, les liens proposés pour redonner une échelle domestique au cœur du quartier.

Figure 4. Schéma illustrant les trames résultantes du tracé fondateur de la rue Notre-Dame-Ouest et du canal de Lachine.

Alors qu'il présentait à l'origine un programme étroitement lié à la fonction industrielle, la taille des îlots qu'il comporte est variable, souvent adaptée aux besoins des entreprises d'origine. Alors que la taille des îlots observés dans l'est du quartier est comparable à un îlot montréalais traditionnel, certains secteurs à l'ouest sont particulièrement démesurés, notamment l'ensemble délimité par les rues Barré, Guy, Ottawa et de la Montagne. Ceci pose des difficultés en ce qui a trait à la porosité de la trame urbaine.

Il est important de comprendre que si les modalités de développement employées pour les projets à l'est sont récupérées pour des projets sur de tels îlots démesurés, il en résultera des grands ensembles bâtis monolithiques qui fermeront les fenêtres visuelles de l'axe des rues nord-sud du secteur (ex. Lusignan, Versailles et l'Aqueduc).

Le rehaussement des hauteurs maximales favorise la création d'interruptions régulières dans le cadre bâti afin d'assurer un dégagement entre les bâtiments. Ceci a pour effet de créer des opportunités d'aménagement de corridors piétons et de fenêtres visuelles en continuité des axes de rues. Une meilleure modulation des hauteurs permet aussi d'optimiser l'ensoleillement.

Le Bilan souligne cette opportunité de création d'espaces publics continus via différentes stratégies de configuration du cadre bâti. Cette vision à laquelle nous adhérons se doit néanmoins, d'être accompagnée de paramètres normatifs tangibles qui permettront de confirmer la faisabilité de tels corridors.

Favoriser les hauteurs pour dégager les vues et ouvrir des nouveaux corridors

Fermeture des axes causée par de faibles hauteurs



Dégagement des corridors de vue par une augmentation des hauteurs



Figure 5. Une augmentation des hauteurs en fonction de mêmes densités de base favorisant la création de percées visuelles et axes piétons (référence : BLTA).

5.4. Recommandations

Afin de favoriser l'élaboration de projets innovants en dialogue avec le domaine public, une optimisation de l'ensoleillement et d'offrir davantage d'espaces collectifs au niveau du sol, il est recommandé de :

- **Recommandation 8 :** Rehausser les hauteurs maximales permises au PPU (par exemple dans une mesure de 80 m pour les sites possédant un COS de 6), favorisant ainsi :
 - La construction de projets aux volumétries plus intéressantes et harmonieuses et de créer une signature architecturale propre au secteur;
 - Le maintien d'un ensoleillement optimal pour les propriétés voisines;
 - Une circulation plus aisée à travers les îlots de manière à multiplier les options de cheminements en mobilités douces;
 - La création de points de repère sur les éléments paysagers afin de rappeler d'identité du secteur;
 - Une éclosion d'espaces publics verdis afin de lutter contre les îlots de chaleur et pour procurer aux résidents des espaces extérieurs de socialisation;
 - Une plus grande marge de manœuvre aux concepteurs favorisant ainsi l'innovation dans l'élaboration de concepts architecturaux.
- **Recommandation 9 :** Mettre au point des mécanismes permettant la cession de parcs comportant des constructions avec tréfonds afin de maximiser l'espace au sol dédié à des fins collectives et diminuer les coûts liés à l'aménagement de stationnements (véhicules et vélos) souterrains à plusieurs niveaux ayant un impact direct sur le coût des unités de logement et l'accessibilité à la propriété.

6. LES MÉCANISMES D'APPROBATION RÉGLEMENTAIRES

6.1. Processus d'approbation des projets

Lors de sa conception, le PPU Griffintown avait pour principal défi de valoriser l'héritage industriel identitaire du quartier, mais aujourd'hui, les enjeux majeurs tels que la crise du logement, la vitalité du centre-ville et les changements climatiques exigent qu'ils soient intégrés aux documents de planification pour assurer la durabilité des nouveaux quartiers. Par conséquent, l'urgence d'agir face à ces nouveaux défis devrait jouer un rôle essentiel dans les mécanismes d'approbation des projets.

Lors de l'adoption du PPU, la stratégie de concordance préconisée au niveau de l'arrondissement fut de réduire les paramètres autorisés au règlement d'urbanisme de manière à ce que l'administration municipale possède un droit de regard discrétionnaire sur les projets réalisés dans le quartier. Cette stratégie entraîna un recours systématique à l'approbation par Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour les dix années qui ont suivi.

Le calendrier type présenté à la page suivante illustre la complexité et la durée des processus d'approbation requise pour un projet conforme au PPU de Griffintown, mais nécessitant une approbation par PPCMOI en raison de l'inadéquation avec le règlement d'urbanisme. Au final, cette prolongation des processus d'approbation et de mise en œuvre occasionne des coûts importants qui sont davantage ressentis par les futurs acheteurs que les développeurs immobiliers eux-mêmes.

En plus d'allonger significativement la durée des processus d'approbation, les mesures référendaires liées au PPCMOI auront mis un terme à de nombreux projets de manière prématurée. Au final, la réalisation de la vision prévue au PPU aura été compromise en soumettant la quasi-totalité des projets proposés à un processus inutilement sévère.

Dans l'optique d'assurer une transformation active de l'environnement en réponse aux crises climatiques, de logement et de dynamisme du centre-ville, il est impératif d'assurer la concordance entre les paramètres prévus au niveau du PPU et ceux applicables aux projets immobiliers à travers le règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

6.2. Recommandations

Afin d'assurer la mise en œuvre active des projets de développement, permettant ainsi d'atténuer les effets ressentis des différentes crises en cours, il est recommandé de :

- [Recommandation 10](#) : Faire concorder les exigences de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme (arrondissement du Sud-Ouest) avec celles du PPU (Ville de Montréal) afin de mettre un terme à l'utilisation excessive du mécanisme d'approbation par PPCMOI et de favoriser des processus de développements plus rapides et efficaces qui sont en adéquation avec les objectifs initiaux de planification du secteur.
- [Recommandation 11](#) : Intégrer les modifications réglementaires normatives du PPU Griffintown qui résulteront du présent exercice de consultation directement au Plan d'urbanisme et de mobilité afin d'éviter de doubler les consultations publiques menant à des délais d'approbation encore plus longs.

Processus type pour une approbation en PPCMOI : un calendrier long et complexe, même pour un projet conforme au PPU

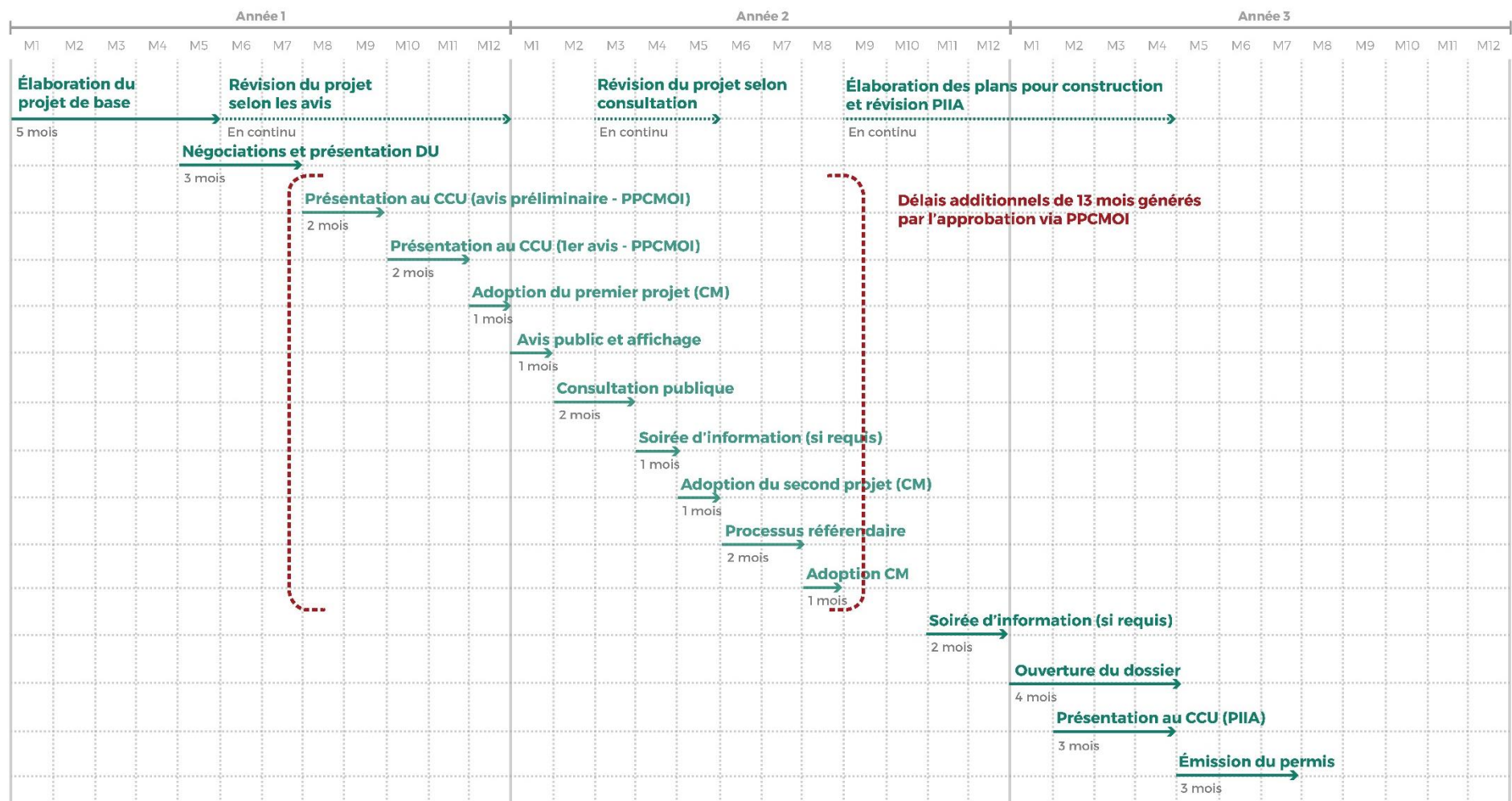


Figure 6. Calendrier type d'un processus d'approbation par PPCMOI – conforme au PPU Griffintown.

7. CONCLUSION

En conclusion, le bilan de l'arrondissement Sud-Ouest concernant le secteur de Griffintown met en lumière des aspects clés pour son développement futur. La valorisation du patrimoine et son intégration intelligente dans de nouveaux projets représentent une opportunité prometteuse pour revitaliser le quartier tout en préservant son histoire. L'accent mis sur la création d'un quartier mixte, avec des liens forts avec les quartiers voisins et une attention particulière accordée à la qualité de vie, promet de rendre Griffintown plus attrayant pour ses résidents et visiteurs.

Afin d'assurer cette vision, certains enjeux doivent cependant être adressés à court terme, notamment en ce qui concerne les paramètres réglementaires applicables aux projets de développement et les mécanismes régissant leur approbation. C'est dans l'optique de poursuivre et d'accélérer cette transformation active de l'environnement qui permettra d'atténuer les effets ressentis par les enjeux sociétaux en cours que nous mettons de l'avant les recommandations suivantes :

- [Recommandation 1](#) : Adapter la vision du PPU afin d'assurer qu'elle prenne acte des enjeux sociétaux contemporains et de l'urgence d'agir qui en découlent, notamment en termes de crise du logement (accessibilité à la propriété), de crise climatique (transition écologique) et de dynamisme du centre-ville (résilience des quartiers centraux).

[Recommandation 2](#) : Bonifier les actions de mise en œuvre du PPU de manière à améliorer l'efficacité et la prévisibilité des processus d'approbation réglementaires pour accélérer le rythme de la construction d'unités de logement, contribuant ainsi à combattre les effets de la crise du logement.

- [Recommandation 3](#) : Faire état, dans le bilan de mise en œuvre et le rapport des commissaires de l'OCPM, que malgré le décalage entre les calendriers des initiatives publiques et privées qui a occupé une place dans les médias, Griffintown a été le sujet d'une planification réfléchie et consciente entre la Ville et les acteurs du développement immobilier dont les fruits peuvent aujourd'hui être observés à travers la qualité des aménagements du domaine public et sa relation aux projets immobiliers.
- [Recommandation 4](#) : Bonifier certains aspects de l'aménagement des emprises de rues à un niveau opérationnel afin d'assurer la viabilité des manœuvres des véhicules de service et d'urgence. La taille des chaussées devrait être suffisante pour satisfaire les besoins des véhicules de services, assurant ainsi une fonctionnalité minimale dans les déplacements des occupants du quartier et évitant d'imposer l'aménagement de voies de desserte à même les lots privés.
- [Recommandation 5](#) : Reconnaître, dans le bilan de mise en œuvre et le rapport des commissaires de l'OCPM, l'importance qu'ont jouées les fortes densités bâties du PPU Griffintown de 2013 dans la création d'un milieu de vie complet, mixte et favorisant l'accessibilité à la propriété aux abords du centre-ville.
- [Recommandation 6](#) : Assurer une concordance entre les paramètres de densité prévus au PPU et ceux applicables au règlement d'urbanisme de l'arrondissement.
- [Recommandation 7](#) : Régir la densité bâtie via la densité de construction afin d'assurer flexibilité et faisabilité aux projets de développement.
- [Recommandation 8](#) : Rehausser les hauteurs maximales permises au PPU (par exemple dans une mesure de 80 m pour les sites possédant un COS de 6), favorisant ainsi :
 - La construction de projets aux volumétries plus intéressantes et harmonieuses et de créer une signature architecturale propre au secteur;
 - Le maintien d'un ensoleillement optimal pour les propriétés voisines;

- Une circulation plus aisée à travers les îlots de manière à multiplier les options de cheminements en mobilités douces;
 - La création de points de repère sur les éléments paysagers afin de rappeler d'identité du secteur;
 - Une éclosion d'espaces publics verdis afin de lutter contre les îlots de chaleur et pour procurer aux résidents des espaces extérieurs de socialisation;
 - Une plus grande marge de manœuvre aux concepteurs favorisant ainsi l'innovation dans l'élaboration de concepts architecturaux.
- [Recommandation 9](#) : Mettre au point des mécanismes permettant la cession de parcs comportant des constructions avec tréfonds afin de maximiser l'espace au sol dédié à des fins collectives et diminuer les coûts liés à l'aménagement de stationnements (véhicules et vélos) souterrains à plusieurs niveaux ayant un impact direct sur le coût des unités de logement et l'accessibilité à la propriété.
 - [Recommandation 10](#) : Faire concorder les exigences de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme (arrondissement du Sud-Ouest) avec celles du PPU (Ville de Montréal) afin de mettre un terme à l'utilisation excessive du mécanisme d'approbation par PPCMOI et de favoriser des processus de développements plus rapides et efficaces qui sont en adéquation avec les objectifs initiaux de planification du secteur.
 - [Recommandation 11](#) : Intégrer les modifications réglementaires normatives du PPU Griffintown qui résulteront du présent exercice de consultation directement au Plan d'urbanisme et de mobilité afin d'éviter de dédoubler les consultations publiques menant à des délais d'approbation encore plus longs.