

NEW  
CITY  
GAS

AVENIR DE  
GRIFFINTOWN

AOUT 2023

MÉMOIRE À  
L'OFFICE DE  
CONSULTATION  
PUBLIQUE DE  
MONTRÉAL



# TABLE DES MATIÈRES

Sommaire exécutif .....	3
-------------------------	---

## HIER

Contexte de planification (2012) .....	5
--	---

Évolution du quartier .....	6
-----------------------------	---

Architecture .....	7
--------------------	---

## AUJOURD'HUI

Chiffres clés .....	8
---------------------	---

Tourisme et impact .....	3
--------------------------	---

Corridor culturel .....	8
-------------------------	---

Constats .....	13
----------------	----

## DEMAIN

Mission .....	16
---------------	----

Opportunités .....	17
--------------------	----

# SOMMAIRE EXÉCUTIF

---

Si les années 90 ont été marquées par la fin de l'ère industrielle du quartier de Griffintown, le nouveau millénaire a quant à lui enclenché son redressement. Le corridor culturel qui le traverse, l'essor d'une grande variété d'entreprises et l'adoption de son emplacement par les familles contribuent aujourd'hui à former l'âme d'un quartier qui continue de surprendre.

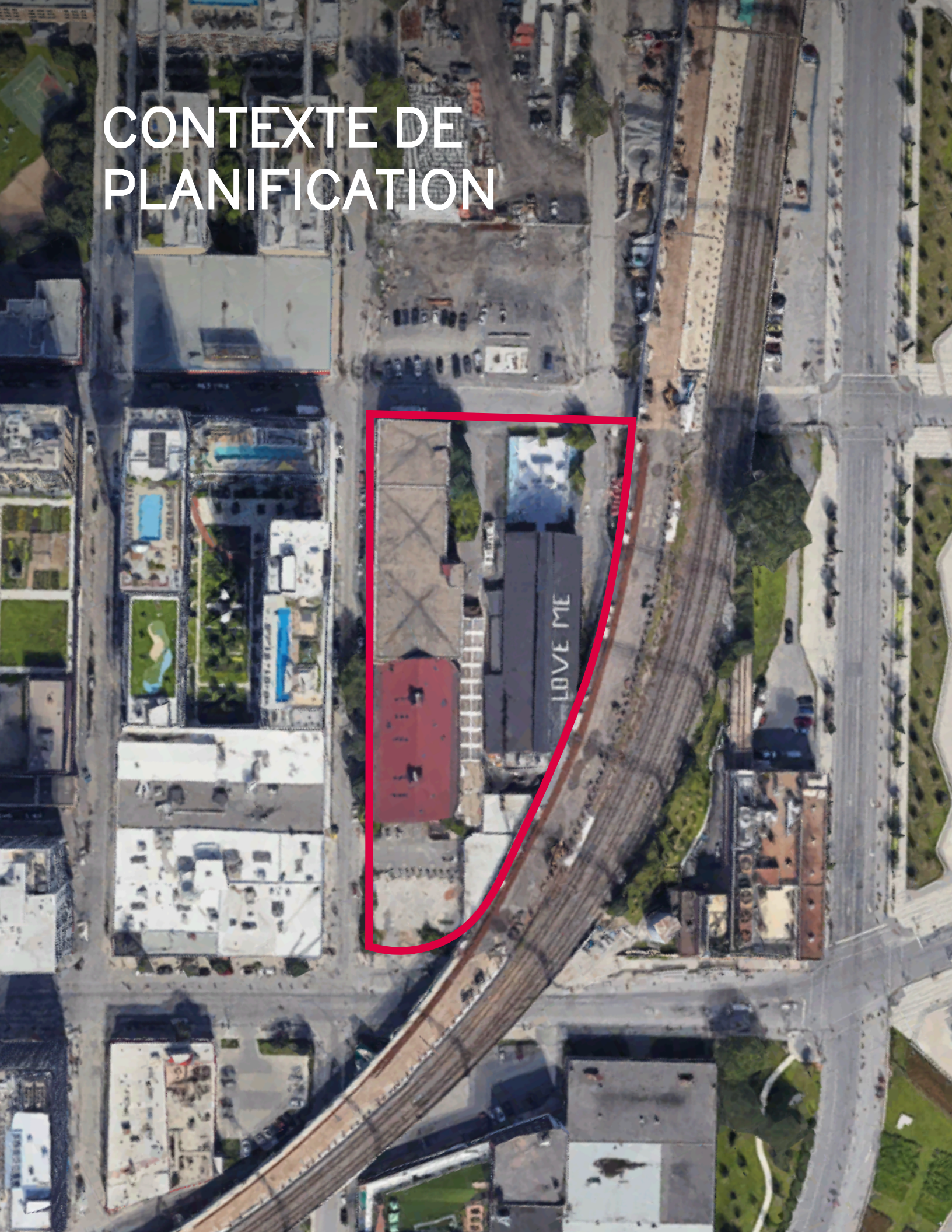
Situé au coeur du quartier, le site du New City Gas, plus grand et ancien témoin de l'époque industrielle, continue de faire ce pourquoi il a été bâti; faire rayonner Montréal. Bien qu'il soit aujourd'hui reconnu pour son impact culturel, l'héritage de l'établissement ainsi que les défis qui entourent sa pérennité demeurent quant à eux méconnus. Ce document a pour but de mettre en lumière le passé du New City Gas, comprendre son présent et par la suite, définir son futur au sein de Griffintown.

Afin de réaliser cet ambitieux mandat, nous croyons qu'une étroite collaboration avec la Ville de Montréal permettra à notre communauté d'accéder à un lieu où la diversité, le savoir-faire et l'innovation cohabitent naturellement.

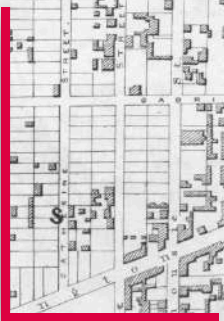
# HIER

La **New City Gas Company** a vu le jour en **1847** avec comme mission **d'éclairer Montréal**. L'héritage de son architecture en fait un joyau du paysage urbain de **Griffintown** et est maintenant reconnu en tant qu'édifice **patrimonial canadien**.

# CONTEXTE DE PLANIFICATION



# ÉVOLUTION DU QUARTIER

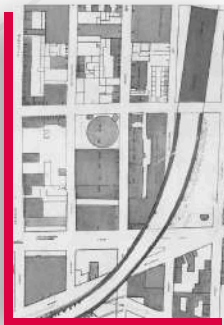


**1845-1880**

L'aube d'un quartier industriel

**1880-1915**

L'apogée de l'ère industrielle

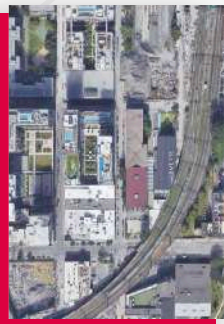
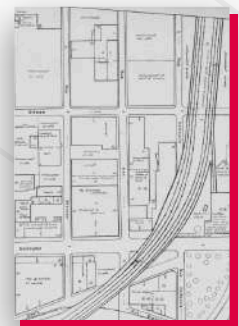


**1915-1960**

Changements urbains

**1960-1990**

La fin de l'ère industrielle



**1845-1880**

Le redressement de Griffintown



# ARCHITECTURE

Construits en 1849, 1859 et 1861, certains bâtiments du complexe sont non seulement les plus anciens, mais également les derniers témoins de l'industrie de la production et de la distribution du gaz à Montréal. De plus, ce site rappelle une étape importante de l'industrialisation, soit la «révolution de la lumière». À cette époque, la New City Gas Company a donné naissance à l'implantation de l'éclairage public et particulier, permettant ainsi aux lieux de travail d'augmenter significativement leur production en dehors des heures d'ensoleillement.\*

**“D’UN POINT DE VUE HISTORIQUE ET EN RAISON DE SON ÂGE ET DE SON RÔLE DANS L’HISTOIRE DE MONTRÉAL, CE SITE POSSÈDE UNE VALEUR PATRIMONIALE EXCEPTIONNELLE.”**

- LE CONSEIL DES MONUMENTS ET SITES DU QUÉBEC ET  
L'ASSOCIATION QUÉBÉCOISE POUR LE PATRIMOINE INDUSTRIEL



JOHN OSTELL,  
MONTREAL, QC, 1876

## JOHN OSTELL

L'architecte, urbaniste, promoteur et industriel John Ostell a réalisé les bâtiments les plus anciens du complexe, soit ceux en brique avec un soubassement de pierre, possédant un toit à deux versants coiffé d'un lanterneau. Ceux-ci sont particulièrement intéressants puisqu'ils rappellent une architecture religieuse à laquelle on associe souvent le style d'Ostell.

D'autres détails architecturaux sont également remarquables, tels que les grandes arcades de brique, la présence de l'ancien sigle de la Montreal Light Heat and Power Company, ainsi que l'imposant gabarit des bâtiments.\*

# AUJOURD'HUI

À sa réouverture en **2012**, le **New City Gas** devient un emblème de la **scène culturelle canadienne** alors que l'édifice accueille une grande variété de **spectacles, concerts, événements** et **levées de fonds**. Ainsi, c'est en sol québécois qu'artistes et entreprises d'ici et d'ailleurs donnent à notre ville toute **l'énergie** nécessaire pour faire rayonner **Montréal** et ce, bien au-delà de nos frontières.

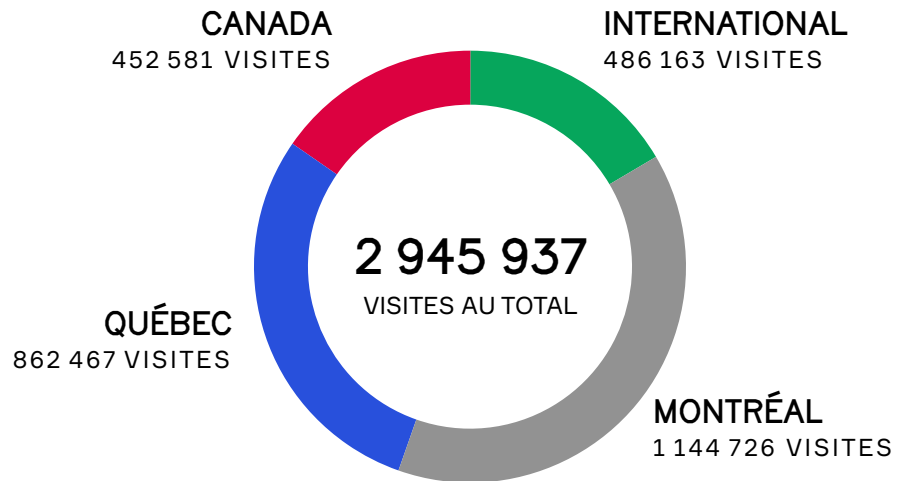




# TOURISME

Lorsque les foules se déplacent au New City Gas pour y vivre une expérience hors du commun, c'est toute l'économie locale qui en bénéficie. En seulement 10 ans, l'espace a accueilli plus de 1 071 250 visiteurs uniques pour un total de 2 945 937 visites.

DE CES 1 071 250 VISITEURS, PLUS DE 60% PROVENAIENT DE L'EXTÉRIEUR DE MONTRÉAL;



# IMPACT

Comme plus de 1 800 000 personnes proviennent de l'extérieur de Montréal, on peut conclure que la grande majorité des visiteurs ont également fréquenté restaurants, bars, hôtels et autres établissements de la métropole.\*

En s'appuyant sur le calcul du MIECAPS (*Modèle d'impact économique de la culture des arts, du patrimoine et du sport*), on obtient alors l'impact économique engendré par le New City Gas pour les consommateurs provenant de l'extérieur de Montréal.





2012

1<sup>ère</sup> édition de  
C2 Montréal

# CORRIDOR CULTUREL

Aujourd'hui, le site est doté d'une forte puissance évocatrice en raison de son imposant gabarit et de sa position géographique. Celui-ci participe à la définition du paysage urbain pouvant être apprécié tant à partir du quartier Griffintown, du boulevard Robert-Bourassa que du viaduc ferroviaire.

**Le tout nouveau Corridor Culturel de Montréal a pour but de revitaliser le quartier grâce à l'art et la créativité, tout en mettant l'accent sur les sites culturels et historiques existants.**

Situé au coeur de cet axe, le site du New City Gas est à la fois le plus grand et le plus ancien des attraits du corridor.

## LÉGENDE

Espaces verts existant



Nouveaux parcs



Espaces publics privés



Corridor culturel



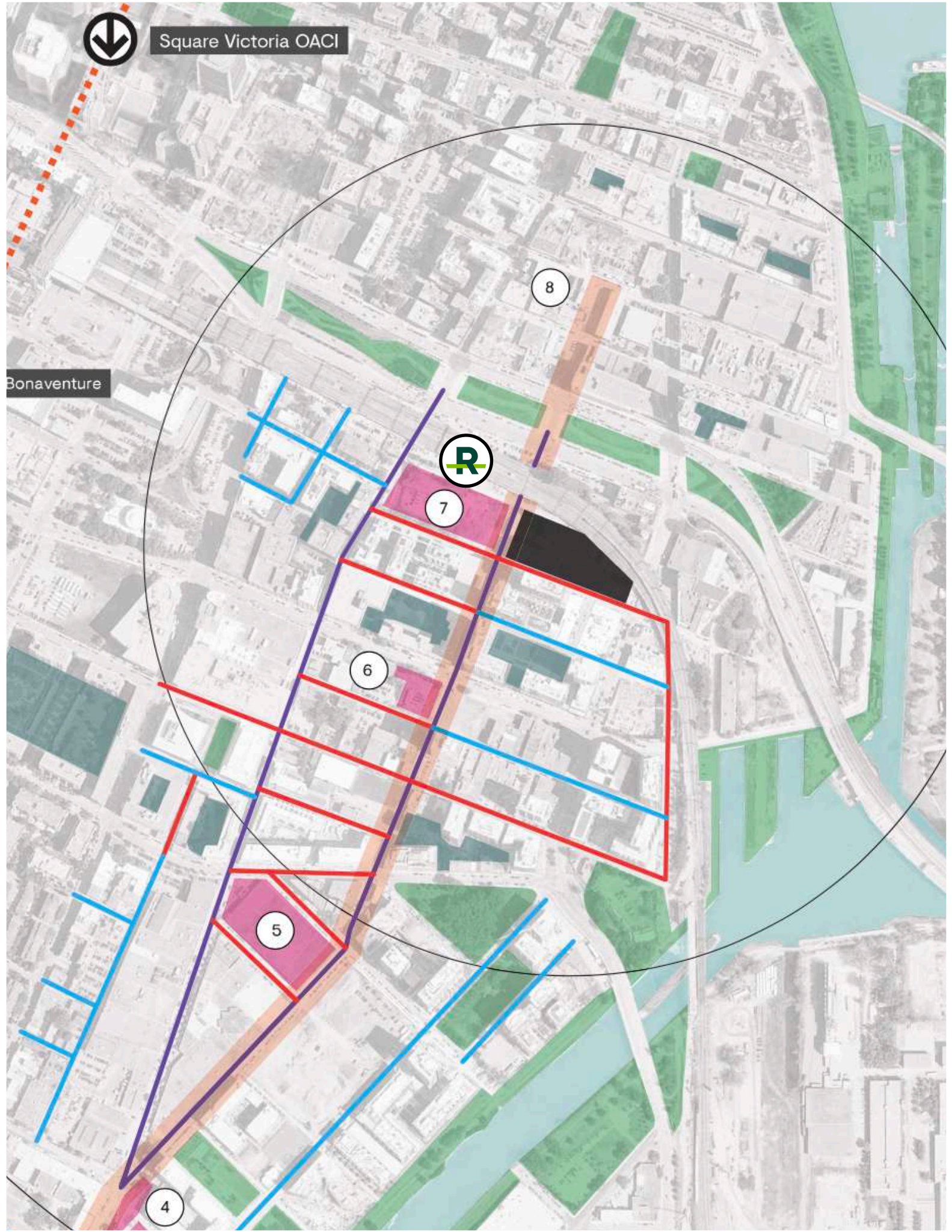
Site du New City Gas





Square Victoria OACI

Bonaventure



8

R

7

6

5

4

# CONSTATS

**Lors de la soirée d'information du 23 mai dernier, l'arrondissement du Sud-Ouest a présenté les constats suivants relativement à la forme urbaine ;**

DIFFICULTÉ À ATTEINDRE LES PARAMÈTRES DE DENSITÉ DANS LES LIMITES DE HAUTEUR

REDONDANCE DANS LA FORME DES BÂTIMENTS

MANQUE DE DIVERSITÉ DANS LA VOLUMÉTRIE ET LA MODULATION DES BÂTIMENTS (APPARENCE LOURDE ET COMPACTE)

CONTRAINTE POUR LIBÉRER DE L'ESPACE AU SOL AU PROFIT DU VERDISSEMENT ET DE LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

**Nous nous permettons d'ajouter à ces constats ;**

LA COMPLEXITÉ DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT D'UN SITE NE SONT PAS COMPRIS PAR LA POPULATION

LA HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

LA PÉNURIE DE LIEUX DE CRÉATION ET DE LOFT D'ARTISTE DANS LES QUARTIERS CENTRAUX

LA NÉCESSITÉ DE DÉCONTAMINER LES SOLS ET LES BÂTIMENTS ANCIENS POUR PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT.

LA TROP GRANDE PRÉSENCE DE LA LOCATION COURT TERME DES LOGEMENTS DU QUARTIER ET LE MANQUE D'OFFRE HÔTELIÈRE.

LE MANQUE D'ENTRETIEN DE BÂTIMENTS A VALEUR PATRIMONIALE

LA RARETÉ DES TERRAINS

# 2016

*Présentation  
des joueurs  
de l'Impact*



# DEMAIN

10 ans après son ouverture, le site du **New City Gas** s'apprête à redéfinir à nouveau la façon dont la **culture, le divertissement, le savoir-faire local** et la **diversité** cohabitent.

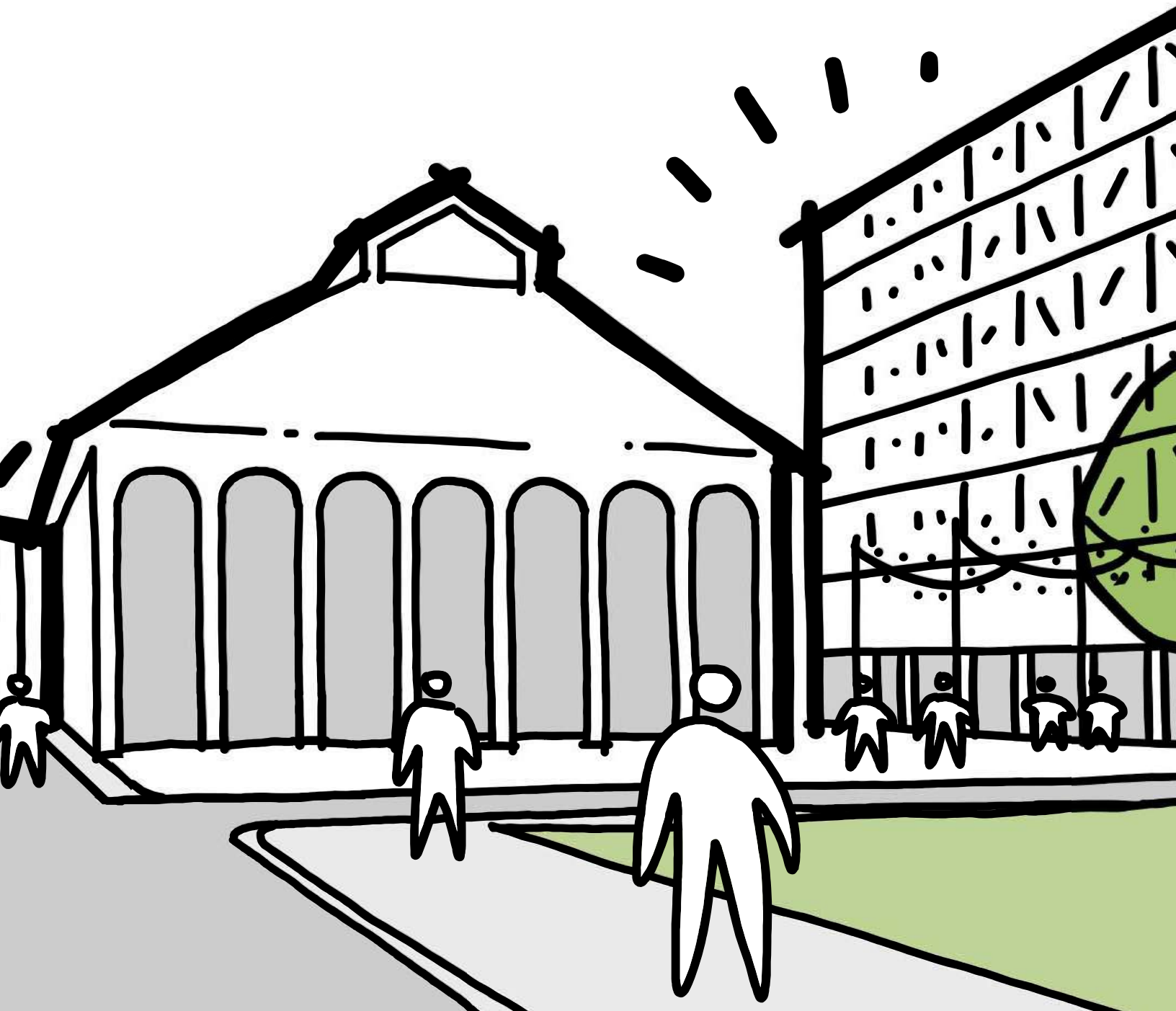
C'est aussi une opportunité d'offrir à **Griffintown** un espace culturel **rassembleur** et donner à nos communautés toute **l'énergie** nécessaire pour **rayonner** ici comme ailleurs.



# REVITALISATION

Quartier en plein redéveloppement depuis quelques années, Griffintown a vu les tours à condos se multiplier à un rythme incroyable. Afin de préserver l'âme d'un site d'une grande importance patrimoniale, il est important de donner au site du New City Gas la chance d'accomplir une toute nouvelle vocation.

**Ceci assurera une place de choix pour la culture, le divertissement de la communauté et le respect de son patrimoine, contribuant ainsi grandement à la revitalisation et l'essor de Griffintown.**



# PILIER S D'UNE VISION RENOUVELÉE

La vision d'aménagement du site du New City Gas de demain s'appuie sur 4 piliers qui orienteront le développement des activités. Ces piliers témoignent du caractère historique des lieux mais aussi du désir de l'adapter aux besoins modernes des résidents de Griffintown.

## HÉRITAGE

Les vestiges de l'héritage industriel du quartier continuent de se manifester de manière tangible. Les différents projets menés tant par le secteur privé que par le secteur public contribuent à mettre en avant cet héritage. Il s'agit là des bases mêmes du quartier qui doivent être mises en valeur à travers diverses initiatives. La municipalité doit soutenir les démarches modernes en matière d'intégration patrimoniale et demeurer ouverte aux propositions émanant du secteur privé. Sans cela, le risque est que cet héritage ne puisse être préservé.

## COMMUNAUTÉ

Le quartier de Griffintown est célèbre pour sa vie urbaine dynamique, incarnée par un fort engouement pour la musique, les arts et la gastronomie. Ces éléments constitutifs de sa culture doivent être harmonieusement intégrés à la vision du Plan de Projet d'Urbanisme (PPU). Cette intégration devrait se refléter dans une souplesse accrue des réglementations municipales (usages, aménagements, etc.), favorisant ainsi la création d'une offre novatrice et inclusive. Cette offre non seulement servirait de vitrine pour l'expertise de notre communauté, mais également agirait en tant que plateforme permettant leur mise en valeur.

## DIVERSITÉ

Totalement omise dans le précédent PPU, la diversité est pourtant une caractéristique intrinsèque de Griffintown. Cette réalité représente non seulement une opportunité, mais aussi une responsabilité impérieuse : celle d'accueillir et d'intégrer une vaste gamme d'idées, de cultures et de communautés au sein de leur quartier.

## INNOVATION

Afin de solidement ancrer les principes d'héritage, de communauté et de diversité, le quartier doit s'efforcer d'accroître sa capacité à innover dans des secteurs essentiels tels que la transition écologique, l'architecture et l'aménagement paysager.

# OPPORTUNITÉS

Au cours de la dernière décennie, le New City Gas été l'un des intervenants majeurs de la métamorphose et de la mise en valeur de Griffintown. Nous avons constaté les opportunités ainsi que le potentiel que ce secteur représente pour la Ville de Montréal, particulièrement à l'heure d'une transition écologique. Dans la quête d'un quartier durable au cachet architectural unique, le site du New City Gas soumet les propositions suivantes:

## AUTORISER

de plein droit les usages commerciaux, d'atelier d'artiste et d'hôtel. Il s'agit d'offrir des alternatives en matière de lieux culturels ainsi que de créer des complexes hôteliers localisés à proximité du REM et des installations culturelles d'envergure.

## PERMETTRE

des densités et des hauteurs supérieures avec des implantations au sol réduites afin de favoriser le verdissement au sol, et ce, notamment aux abords de station du REM.

## FAVORISER

les projets de développement des sites historiques permettant la mise en valeur du patrimoine.

## AUTORISER

des bâtiments plus élevés permettant un dégagement d'espaces appropriables au sol, un cadre bâti plus perméable, de meilleures vues et la multiplicité des espaces verts.

## MODIFIER

les critères de PIIA afin de favoriser des projets ayant une architecture distinctive et hétérogène ainsi qu'un verdissement important.

NEW  
CITY  
GAS

*Prodk*t

MERCI

