

## OCPM/ Avenir du Griffintown

QGT= (MF + ID + DM)

Bernard Girard

Août 2023

### I Changements significatifs

Le quartier Griffintown (**QGT**) a beaucoup changé au cours de la décennie 2013-2022 :

- une croissance explosive du nombre de logements et de la population;
- des investissements importants et soutenus dans les infrastructures souterraines/ dont eaux/ égouts + réseaux électriques/télécoms + bassins de rétention, rendant le territoire plus résilient face aux changements climatiques;
- des rues complètement réaménagées;
- des trottoirs élargis avec plantation d'arbres et de nouvelles pistes cyclables;
- un nouveau parc : parc du Bassin à Gravier;
- une petite place publique réussie : rue du Séminaire/ Bassins;
- une placette publique : place des Arrimeurs;
- un lieu privé/public de diffusion culturelle prévu pour 2024 : place William Dow;
- la préparation de lignes directrices pour 2 futurs parcs;
- un corridor culturel en voie de consolidation (ex : animations durant l'été);
- un accroissement progressif de l'offre commerciale;
- une constante expansion du campus ÉTS, avec son intégration réussie de la rue Murray nord;
- et à moyen terme, l'arrivée du REM.

Somme toute, des investissements privés et publics colossaux, et un énorme travail. Mais est-ce suffisant pour inscrire le Griffintown sur une liste de nouveaux quartiers particulièrement réussis?

Je propose une analyse critique du chemin parcouru ces dernières années, en espérant influencer positivement le chemin devant nous.

### II Quatre (4) enjeux importants

Les quatre (4) enjeux suivants sont absents ou peu développés dans le Bilan de mise en œuvre du programme d'urbanisme/secteur Griffintown, tel que préparé par notre Arrondissement dans le cadre de cette consultation publique.

### **2.1 Une fonction résidentielle omniprésente**

Développement apparemment incoercible de la fonction résidentielle au détriment de toutes les autres fonctions, sauf le commerce local, en rupture avec l'idée centrale du PPU de 2013. Un grand dortoir. Le fait de consacrer à l'unique fonction résidentielle des terres rares situées au cœur d'une agglomération métropolitaine de plus de quatre (4) millions d'habitants est étonnant. Il est pourtant démontré que la mixité des fonctions (**MF**) augmente la vitalité d'un quartier.

### **2.2 Un profil architectural homogène**

Dans le document du PPU 2013, les volontés d'audace et d'innovation sont très présentes. Dans sa version 2023, l'aspirant a dû faire face à la réalité. Tout de même, est-ce que le Griffintown actuel nous donne un aperçu du Montréal du futur? Du moins dans sa portion visible hors terre, l'entrée architecturale du quartier dans le 21<sup>ème</sup> siècle se veut raisonnable.

### **2.3 Une rareté de lieux et services publics locaux**

En contraste avec le concept intégrateur retenu dans le PPU de 2013, soit un quartier complet, c'est-à-dire dans lequel on peut dormir, travailler, s'approvisionner, s'instruire, faire du sport, s'aérer, se soigner, se divertir, circuler, bien manger, s'épanouir. En 2023, ce n'est pas le cas.

Absence ou rareté :

- d'institutions dédiées à la diffusion de la culture et du patrimoine local;
- de plateaux sportifs publics intérieurs/extérieurs;
- d'école primaire;
- de pôle civique et/ou institutionnel;
- de services publics de santé;
- sans compter les parcs annoncés, mais dont la date de réalisation s'éloigne vers un futur imprécis.

### **2.4 Une identité évanescence**

La croissance de la population urbaine combinée aux limitations territoriales poussent les villes du monde vers plus de volume et plus de hauteur. Montréal n'y échappe pas, et le Griffintown non plus. Si seulement ce mouvement s'accompagnait d'une solide affirmation de la personnalité locale. L'âme du territoire, sa couleur, son identité (**ID**) et sa singularité. Notre Arrondissement fait sa part, par exemple en donnant aux parcs un nom lié à l'histoire des lieux. Par contre le plus souvent, le secteur privé aménage ses espaces en fonction de ses propres normes. Comme deux faisceaux divergents qui encadrent simultanément une même cible. Pour moi, bâtir de la densité tout en débâtissant la spécificité du lieu est mal avisé.

### **III Conclusion**

Notre Arrondissement a voulu créer une zone résidentielle axée sur la mobilité active et la résilience face aux changements climatiques. En contrepartie, notre Arrondissement a moins cherché à mettre en place un quartier complet doté d'une personnalité spécifique. Je ne saurais dire si les choix qui ont été faits sont parfaitement, moyennement ou moins corrects. Je laisse aux experts le soin d'apprécier les résultats observables aujourd'hui.

Les actuels travaux de l'OCPM devraient permettre de confirmer ces choix et de préciser les objectifs à atteindre au cours des prochaines années.

Bernard Girard, résident/Juin 2023

#### **Annexe 1 Orientations de notre Arrondissement**

Deux orientations se démarquent.

##### **1- Ajout de logements/densité de population**

Notre Arrondissement préconise la construction résidentielle dans l'ensemble du Griffintown. Au total, 18,000 logements sont prévus. En date de 2023, il y a 9,600 logements déjà construits, dont près de 800 logements sociaux, communautaires et/ou abordables. Dans l'ensemble, il reste encore 8,000 logements à venir, dont 2,800 déjà en chantier. Au total, la population du Griffintown devrait passer de 14,000 à environ 25,000 personnes.

##### **2- Densité construite**

Notre Arrondissement préconise aussi une plus forte densité construite et un rehaussement significatif des hauteurs, en complémentarité avec le programme de densification du centre-ville.

Parce qu'ils répondent entre autres à la crise du logement à Montréal et aux impératifs environnementaux, ces deux (2) objectifs sont décrits comme aussi souhaitables qu'inévitables.

#### **Annexe 2 Processus de densification**

##### **A- A la recherche d'une densification heureuse**

Le besoin de densifier le cadre bâti de notre ville a envahi toutes les tribunes, et semble faire consensus.

Dans le Griffintown, d'est en ouest et du nord au sud, une enfilade de bâtiments apparentés prend place, le tout sur une grille de rues datant du 19<sup>ième</sup> siècle dessinée pour les chevaux et les calèches (cf. plan cadastral de Louis Charland /1806).

En ce qui me concerne, ce n'est pas une peur du changement supposément associée à la densification, mais plutôt le constat que les choses peuvent être moins réussies après la densification qu'avant. Comme un couteau à double tranchant. Par exemple, que dire du résultat de la densification autour de l'ancien Horse Palace et du parc St-Anne, cœur des anciennes institutions irlandaises?

Par exemple aussi, que dire de la décision de l'Arrondissement d'aller de l'avant avec des droits de bâtir à 35 mètres (11-12 étages) dans les parties Centre et Ouest du quartier? Du jamais vu dans cette portion du Griffintown, sauf exception. Un changement d'échelle de l'ordre parfois de 400 à 600%. Pourtant, presque rien dans la réalité locale ne vient appuyer une telle orientation. On nous invite à avoir la foi. On jugera l'arbre à ses fruits.

J'estime qu'une densité mesurée, intelligente et vivable (**DM**) est un choix d'avant-garde, le contraire d'un combat rétrograde. Une densité équilibrée vaut de l'or, et cette valeur ne devrait pas être si facilement bousculée, ni interchangeable, ni monnayable. Les citoyens devraient participer plus activement à ce type de décision.

#### **B- Une densification unidimensionnelle**

Qu'en est-il de tous les autres types de densité dans le Griffintown :

- densité de son âme et de sa spécificité;
- densité des noyaux villageois;
- densité de l'histoire et du patrimoine industriel;
- densité de l'accès à l'eau et au port intérieur;
- densité de l'innovation et de la créativité;
- densité des sciences et technologies visibles;
- densité d'emploi;
- densité des plateaux sportifs intérieurs/extérieurs;
- densité de la lumière et des rayons de soleil, surtout en hiver;
- densité de la trame verte;
- densité des pauses/ lieux refuge, d'accalmie et de répit;
- densité des beaux parcs, places publiques invitantes et lieux de médiation sociale;
- densité d'une offre culturelle permanente;
- densité de l'offre alimentaire de qualité à prix raisonnable (voir annexe 3-G);
- sans compter la densité de la beauté et du charme des lieux.

### **Annexe 3**

#### **Constats et commentaires complémentaires**

##### **A- A propos de l'identité du quartier**

- Un jour, quelqu'un a décidé d'assujettir le Griffintown à la règle du 18,000 logements, sans prendre les mesures suffisantes pour protéger et consolider l'identité des lieux. Puis, dans les discussions entre Arrondissement et promoteurs, le sujet de l'identité du quartier est peu abordé. Cela dit tout;
- En ce qui concerne les parcs, l'Arrondissement fait sa part : parc du Bassin à Gravier; parc du Bassin à Bois; place des Arrimeurs; parc des Eaux cachées; parc Mary Griffin; parc William Dow;
- La densification constitue déjà un changement majeur. Plus surprenant encore est la mise en place de nouveaux bâtiments privés du sous-sol au toit qui n'offrent aucune référence à leur quartier d'adoption;
- Malgré une suite ininterrompue d'investissements privés et publics, le Griffintown est aujourd'hui un quartier insuffisamment branché à son histoire passée, branché à un présent qui attend le meilleur, et pas plus branché au futur qu'ailleurs;
- Un territoire dont l'originalité s'efface au profit de l'homogénéité nord-américaine. Pourtant en 2013, la question de l'identité avait été jugée primordiale;
- Le Griffintown, s'il est un voisin proche du centre-ville, en est loin dans son essence;
- Si un nouveau bâtiment ou commerce peut être facilement exporter/transposer dans un autre quartier ou ville sans altération, cela signifie que son processus d'insertion dans le Griffintown n'est pas complété.

##### **B- A propos d'un vent favorable et de ses débordements**

- Le Griffintown vu comme un laboratoire de densification opérant dans un milieu ancien, fragile et sensible, et cela depuis deux décennies. En pareil contexte, les succès comme les erreurs pèsent lourds. La recherche d'une densification heureuse se poursuit;
- De nos jours, on associe densification et progrès. Ce n'est pas toujours le cas. A quoi sert la densification si les citoyens utilisateurs des lieux se sentent alourdis, appesantis ou surchargés devant leur nouveau milieu de vie?
- Ce qui importe davantage que la densification, c'est la densification réussie. Or, sur la base de l'expérience du Griffintown, cette réussite semble assez difficile à concrétiser.

Les défenseurs de la densification devraient envisager d'ajouter un chapitre à leur propos : Comment réussir la version finale de la densification;

- Densité = resserrement = assombrissement. Quiconque fait une ballade à pied ou à vélo dans le quartier pourra constater que l'ensoleillement des rues, des trottoirs et des espaces verts a diminué depuis l'arrivée des bâtiments en hauteur. C'est entre autres le cas sur les rues Rioux, Murray sud, Young et Shannon sud. Une sorte de privatisation du soleil et du ciel, conséquence d'une densification invasive;

- Il y a une probabilité de débordement/contamination du Griffintown est/sud-est vers le Griffintown centre et ouest. Or, étendre ou reproduire l'expérience du Griffintown sud/est est-il vraiment souhaitable?

#### **C- A propos de la population locale**

- Une population jeune, éduquée, productive et branchée à la nouvelle économie. Le quartier répond-t-il à leurs besoins? Cette population a d'autres besoins et intérêts que le logement. Elle fait partie des bassins essentiels de main d'œuvre à qui il vaudrait mieux donner le meilleur afin de les soutenir. Ce n'est pas de l'élitisme, c'est de la gestion des compétences collectives;

- Vers une population d'environ 25,000 personnes à qui il va falloir donner des cours de cohabitation. Dans certains cas, il faudra aussi penser à accorder des séances de luminothérapie tant la durée de l'accès au soleil dans les logements se rétrécit;

- Si le rythme d'augmentation de la population devait se poursuivre, il faudrait minimalement que cette croissance soit soutenable, c'est-à-dire en équilibre avec tous les autres services privés et publics.

#### **D- A propos de l'Arrondissement du sud ouest**

- Une équipe municipale et politique investie dans l'avancement du quartier;

- En termes de logements, le Griffintown a déjà fait une bonne contribution. Le défi maintenant est de mettre en place un encadrement capable d'assurer une bonne qualité de vie aux nombreux nouveaux résidents;

- Le Griffintown est actuellement un quartier dégingandé alors que les habitudes de vie collective n'ont pas encore été prises. Par dégingandé, il faut entendre :

- manque de respect du domaine public (arbres, bancs, nouvelles plantations) et privé (ex : fleurs en devanture des commerces);

- parc peu entretenu/ idem pour plates-bandes sur rue;
- malpropreté/ graffitis à répétition, entre autres le long de la rue Notre-Dame;
- non respect de la signalisation routière encouragée par l'absence de la SPVM;
- stationnement supposément temporaire de toutes sortes de camions/véhicules sur les trottoirs et nouvelles pistes cyclables;
- mobylettes et vélos circulant sur les trottoirs;
- restaurants : terrasses extérieures ouvertes après 23 heures; consommation d'alcool dans l'espace public; systèmes de ventilation extérieure parfois inadéquats; livraisons commerciales en dehors des heures permises;

En somme, un manque de respect des citoyens les uns envers les autres. Un Arrondissement débordé par la gestion courante de ses propres espaces et en manque de ressources. Des conflits d'interface commercial/résidentiel laissés sans réponses.

#### **E- A propos de la ville centre**

- La proximité du centre-ville est, pour le Griffintown, son plus grand atout et son plus grand inconvénient;
- Voir notre quartier comme une extension du centre-ville vers le sud-ouest correspond à nier sa capacité d'exister par lui-même. La ville centre serait mieux servie si le Griffintown, au lieu d'imiter en modèle réduit l'immobilier résidentiel du centre-ville, devenait un complément parfait.

#### **F- A propos de l'achalandage**

L'Arrondissement du sud ouest s'est donné comme cible 8,000 logements supplémentaires pour la période 2022 et suivantes, ce qui signifie de nouvelles hausses de population. Or, en termes de fréquentation, des niveaux élevés d'achalandage sont déjà atteints à différents endroits, moments de la semaine et/ou selon la saison. Voici quelques cas à considérer :

- Piste et parc du canal de Lachine/Parcs Canada, entre autres les fins de semaine;
- Marché Atwater;
- Marchés d'alimentation Métro (intersection Notre-Dame/ de la Montagne) et marché Adonis (rue Peel) : un oligopole local;
- CLSC St-Henri (Ex : longs délais pour simplement pour voir une infirmière);
- Centre sportif de la Petite Bourgonne (CSPB);
- Certains restaurants de la rue Notre-Dame et Ottawa;
- Circulation déjà dense sur les rues Notre-Dame + de la Montagne + Wellington + Peel + des Seigneurs.

Prenons l'exemple de l'offre commerciale en alimentation. Les grandes bannières commerciales adorent se retrouver au cœur des concentrations de consommateurs otages de leur marque par la proximité. Au niveau du choix et prix des marchandises, le consommateur est perdant. C'est la résultante d'une vision commerciale de l'urbanisme telle qu'elle a été appliquée dans le secteur sud-est du territoire.

#### **G- A propos des investisseurs/promoteurs/ développeurs**

- Bien entendu, le temps, c'est de l'argent. Mais même le capitaliste le plus endurci peut comprendre qu'un quartier sans âme et sans identité est un quartier qui, à terme, ne sera rentable pour personne;

- Au cours des vingt (20) dernières années, les promoteurs immobiliers aux grandes ambitions ont eu l'opportunité de consolider leurs positions dans la partie est/sud-est du Griffintown. En conséquence, le quartier a déjà fait sa part pour densifier la ville. Maintenant, pouvons nous mieux respirer?

- Au cours des dix (10) prochaines années, les promoteurs aux ambitions plus modestes devraient à leur tour avoir l'opportunité de prendre position dans les parties centre et ouest du quartier. Par ambitions plus modestes, il faut entendre : une reconnexion à l'essence du territoire, une densité attrayante et une mise en valeur plus évidente de l'histoire des lieux.

- Globalement, cela fera de l'ensemble du Griffintown un quartier qui aura trouvé un certain équilibre entre la rentabilité corporative et la rentabilité collective.

#### **Annexe 4**

##### **Bilan de la mise en œuvre du programme d'urbanisme /secteur Griffintown**

4.1 Document intéressant, mais incomplet.

4.2 Mise en questionnement des deux objets suivants :

- la révision de l'approche par programme particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

- la modulation des limites de hauteur.

4.3 Observations

4.3.1 Par rapport au PPCMOI

Le PPCMOI fait partie du coffre à outils du Service d'urbanisme de l'Arrondissement tel que prévu au PPU de 2013. La question posée ici est de déterminer s'il est pertinent de poursuivre ou pas avec cet outil particulier. Pour un citoyen à l'extérieur des mécanismes administratifs internes, la valeur d'un outil plutôt qu'un autre n'est pas évidente. C'est le cas avec le PPCMOI.

#### 4.3.2 Par rapport à la modulation des hauteurs

Je suis en accord avec l'énoncé qui apparaît à la page 68 du Bilan de mise en œuvre, qui dit, et je cite : Permettre la création de nouveaux points de repères verticaux pour des lieux stratégiques. Ici, l'expression la plus importante est : Pour des lieux stratégiques. C'est-à-dire dans des cas spécifiques. Cette notion de modulation, de nature plutôt imprécise et passe-partout, ne doit pas constituer une porte ouverte à ce qui n'est pas exceptionnel. Quel est le meilleur modèle de densification pour un ancien village comme le Griffintown? Cela reste à discuter dans le cadre de cette consultation publique.

**QGT= Mixité des fonctions (MF) + Identité (ID) + Densité mesurée (DM).**

Bernard Girard/ Résident/ Août 2023