



## **Consultations de l'Office de consultation publique de Montréal sur l'Avenir de Griffintown**

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

#### **Commentaire d'Héritage Montréal Remis à l'Office de consultations publiques de Montréal Aout 2023**

- 1. Présentation de l'organisme**
- 2. Introduction : Griffintown et la naissance des 5 principes d'excellence d'Héritage Montréal**
  - 2.1. Pertinence et recevabilité du projet
  - 2.2. Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain
  - 2.3. Exemplarité du processus d'élaboration, d'évaluation et de mise en œuvre
  - 2.4. Innovation et créativité démontrées dans le projet et sa réalisation
  - 2.5. Legs, impact à court, moyen et long terme et apport au patrimoine de la prochaine génération
- 3. Conclusion**

#### **1. Présentation de l'organisme**

Héritage Montréal (HM) est un organisme indépendant non partisan créé pour « Promouvoir et encourager la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des collectivités de la province de Québec » (Lettres patentes, 15 octobre 1975). Il accomplit cette mission par une œuvre éducative auprès de la population, des propriétaires et des détenteurs de patrimoine ainsi qu'auprès des professionnels et des décideurs publics ou privés. Il contribue aux réflexions, aux consultations, aux démarches ou aux projets qui touchent au patrimoine construit, paysager, mémoriel, archéologique ou naturel, à sa protection, à sa mise en valeur et à son enrichissement.

Depuis plus de 40 ans, Héritage Montréal œuvre au maintien du patrimoine et de l'identité des quartiers montréalais, au patrimoine du Canal de Lachine – un lieu historique national – et à ses quartiers industriels et ouvriers limitrophes qui possèdent une grande valeur. À Griffintown, cette identité s'exprime notamment dans le cadastre, le tracé et le nom des rues, les constructions, les grands arbres, autant que dans les usages traditionnels, les sites archéologiques connus ou à découvrir et les vues (vers l'eau, la ville, la montagne ou des repères monumentaux comme les



silos ou autres éléments du panorama industriels). En relation avec le territoire couvert par la présente consultation ou adjacent, Héritage Montréal a posé certains gestes dont voici le rappel sommaire :

- 1985 : Demande de classement du secteur des écluses Saint-Gabriel comme arrondissement historique ;
- 1987 : Demande de protection municipale pour la New City Gas Co., les vestiges des ateliers Hall Engineering (rue des Seigneurs), les maisons ouvrières de la rue de la Montagne, face au parc de l'ancienne église Sainte-Anne, et les quartiers riverains du canal ;
- 1996 : Mobilisation pour empêcher la démolition du Silo 5 et des installations adjacentes ;
- 2006 : Mobilisation pour le maintien de l'emblématique enseigne Farine Five Roses ;
- 2007 : Rencontre avec le promoteur Devimco - à sa demande - et communication des principes directeurs de l'organisme pour la revitalisation du secteur historique de Griffintown ;
- 2008 : Publication d'un texte commun d'Héritage Montréal et la Chambre de Commerce (La Presse, 11 janvier) et d'une lettre ouverte d'Héritage Montréal sur les principes de développement urbain (Le Devoir, 25 janvier) en relation avec le projet Devimco à Griffintown ;
- 2009 : Participation aux consultations de l'Office sur les projets [Quartier Bonaventure](#) et [Bassins du Nouveau Havre](#) (voir les mémoires déposés à ces occasions) ;
- 2012 : Participation aux consultations de l'Office sur Griffintown ;
- Les [résolutions](#) de l'assemblée générale d'Héritage Montréal et notamment (voir en annexe) :
  - Résolution (2021-04) sur les fiducies et les stratégies transitoires pour les bâtiments et les ensembles patrimoniaux ;
  - Résolution (2019-01) sur la planification urbaine ;
  - Résolution (2018-02) sur l'ensemble historique de la brasserie Molson et les complexes industriels patrimoniaux ;
  - Résolution (2010-03) sur le développement des abords du canal Lachine.

Ce mémoire a été préparé sous la responsabilité du Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) en tenant compte des réflexions, positions et propositions de l'organisme sur le patrimoine, l'aménagement et les processus de participation de la population aux décisions qui affectent l'environnement urbain et humain dans ses dimensions historiques, architecturales, culturelles et identitaires.



## **2. Introduction : Griffintown et la naissance des 5 principes d'excellence d'Héritage Montréal**

Comme nous en fait part le Bilan, la planification qui a mené au Griffintown que l'on connaît aujourd'hui remonte au début des années 2000. En 2004, Griffintown est identifié au Plan d'urbanisme (Identification du secteur de planification détaillée de Griffintown). En 2008, la Ville présente un Programme particulier d'urbanisme Griffintown – Secteur Peel-Wellington. En 2012, l'OCPM tient une consultation publique sur le secteur de planification détaillée de Griffintown. En 2013, le PPU du secteur de Griffintown est publié.

En 2008, alors que se dessine l'avenir du Secteur Peel-Wellington (aussi connu sous le nom de « Griffintown »), Héritage Montréal s'inquiète quant à la préservation de l'identité et du caractère du quartier. Qui plus est, de nombreux projets de redéveloppement majeurs comme celui-ci guettent la métropole. Comment aborder ces grands projets de développement urbain dans les tissus urbains existants ? C'est dans ce contexte qu'Héritage Montréal élabore cinq principes d'excellence en développement urbain, ratifiés par notre Assemblée générale Annuelle. Héritage Montréal s'est ainsi doté d'un cadre de références et d'orientations sur la mise en valeur du patrimoine pour un développement urbain et social qui ne répond pas qu'à des intérêts particuliers. Il s'agit pour nous d'un outil pour évaluer les projets, notamment en vue de nos participations aux consultations de l'OCPM, une méthode à la disposition de toute personne ou organisation intéressée à comprendre, commenter, voire combattre un projet, qu'il soit immobilier ou de l'ordre des programmes politiques.

### **Les 5 principes d'excellence en développement urbain**

- 1. Pertinence et recevabilité du projet**
- 2. Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain**
- 3. Exemplarité du processus d'élaboration, d'évaluation et de mise en œuvre**
- 4. Innovation et créativité démontrées dans le projet et sa réalisation**
- 5. Legs, impact à court, moyen et long terme et apport au patrimoine de la prochaine génération**

Dans le cadre de cette consultation qui fait le bilan de la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme secteur Griffintown, Héritage Montréal juge à propos de revenir sur ces cinq principes afin d'alimenter la réflexion de la Ville sur l'avenir de Griffintown.



## **2.1. Pertinence et recevabilité du projet**

Héritage Montréal souhaite d'abord souligner la pertinence de cette consultation sur le bilan de la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme secteur Griffintown. Le bilan des grandes opérations d'aménagement est en soi une excellente idée qui mériterait selon nous d'être développée et de devenir une habitude.

Dans ce cas-ci, le bilan se rapproche d'un constat de mi-mandat. Alors que le quartier a déjà subi d'importantes transformations, plusieurs projets sont en chantier et plusieurs sont à venir. L'expérience vécue depuis les dernières années nous permet également de préciser les besoins actuels et futurs du secteur. Ainsi, certains ajustements méritent d'être considérés. Qui plus est, le redéveloppement du secteur ne fait pas l'unanimité, ce qui a fait couler beaucoup d'encre dans la dernière décennie. Certains promoteurs encensent le développement du secteur et le qualifient d'exemplaire. Toutefois, beaucoup, y compris des organismes, des chercheurs et des professionnels y voient un exemple à ne pas suivre ; bref, un échec urbanistique. Le bilan devient ainsi d'autant plus nécessaire que plusieurs projets de redéveloppement similaires sont en cours (Bridge-Bonaventure, Faubourgs, Lachine-Est, Hippodrome, etc.).

Il serait important d'assurer une pérennité à ce processus de bilan. Il faudrait d'emblée reconduire cet exercice de bilan lorsque l'essentiel des projets sera terminé et, encore, lorsque le secteur et ses nouvelles constructions auront gagné en maturité. Pour ce faire, il est essentiel de mettre en place des indicateurs de suivi dès maintenant, notamment sur la qualité du bâti et de son maintien. On s'attarde dans ce bilan aux formes et au design urbain, mais qu'en est-il de la qualité architecturale ? Alors que la Ville a insisté sur la densification, on a parfois l'impression que la qualité de construction n'y était pas. C'est un constat qu'on a déjà fait dans le contexte de projets similaires à travers le monde. La question de l'entretien des infrastructures publiques sera aussi importante. Rappelons à titre d'exemple que des efforts très importants avaient été mis dans l'aménagement du domaine public dans le Quartier International, mais le quartier a aujourd'hui d'importants problèmes de maintenance.

## **2.2. Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain**

Notre deuxième principe concerne la prise en compte du patrimoine (bâti, paysager, archéologique, mémoriel et naturel) et du contexte urbain (caractère et échelle, compatibilité des usages, contribution à la proménabilité et à l'urbanité). C'est à cet égard, il nous semble, que le bilan du secteur se fait le plus triste. On a certes réussi à préserver quelques immeubles d'importance patrimoniale (l'ancien poste de police n° 7 de la rue Young, les vestiges de l'église Sainte-Anne, la tour Wellington et la structure de la New City Gas Company), mais le caractère



d'un quartier ne tient pas seulement au maintien de bâtiments anciens. Il faut encore tenir compte de la matérialité, de l'échelle, de la texture, de la trame urbaine, mais aussi de l'ambiance et de la manière d'habiter l'espace public. Si l'on veut pousser encore plus loin, il faudrait aussi tenir compte de la manière de faire et de construire le quartier.

Certes, le quartier avait déjà subi d'énormes pertes du tissu urbain avant le PPU. Déjà à l'époque, le quartier était déstructuré et son identité était mise à mal depuis les années 1970. Par conséquent, l'identité de Griffintown est aujourd'hui en redevir, mais elle ne prend malheureusement pas appui sur le passé des lieux: la hauteur des tours écrase le peu de témoins construits qui restent ; ceux qui restent ne sont pas toujours mis en valeur et quand ils le sont, ils deviennent des lieux d'embourgeoisement. Le sort de la NCG en est un bon exemple. Qui plus est, il n'y a pas de mixité sociale dans le quartier, l'absence étant dictée par le type de logement proposé et l'absence d'institution comme les écoles. Aussi, malgré certains efforts, notamment au niveau de panneaux d'interprétation par exemple, il est de plus en plus difficile de saisir l'évolution historique du secteur lorsqu'on s'y promène. D'emblée, ces panneaux sont très peu nombreux, plusieurs ne sont pas accessibles depuis l'espace public, et le narratif qui nous est raconté n'est pas consolidé de manière cohérente. Ainsi, l'esprit du lieu a été profondément atteint et la mémoire de ce quartier ouvrier et industriel, berceau montréalais de l'immigration irlandaise, s'efface dangereusement.

C'est dans la partie la plus ancienne du secteur que cette perte se fait le plus sentir. D'emblée, le quartier a subi de nombreuses démolitions. Malgré plusieurs considérations concernant la préservation du cadastre d'origine, on n'a plus le sentiment d'un plan ancien lorsqu'on s'y promène. Pourtant, le plan d'origine de Griffintown, couvrant la partie à l'est du territoire de cette consultation, remonte au tout début du XIXe siècle, précédent celui de Manhattan. À ce titre, il forme un patrimoine parfois évoqué au plan historique, mais dans les faits, mal reconnu et traité dans les règles et les projets de développement du secteur. Notons par ailleurs que ce quartier historique de Griffintown n'est pas clairement identifié ou même lisible pour le simple passant. Le cadastre a aussi connu beaucoup de remembrement, surtout à l'est de la rue de la Montagne.

La construction et la texture immobilières du secteur ne correspondent pas non plus à celles, plus authentiques, qu'on y trouvait avant. Il y a certes quelques basiliaires qui tendent à nous rappeler l'échelle d'origine, mais ni la hauteur, ni la matérialité des constructions ne s'harmonisent au déjà-là. Dans le contexte actuel, alors que la densification est au cœur des projets de développement urbain, il serait peut-être important de se demander comment on densifie un cadastre déjà compact. Une densification en hauteur n'est certainement pas la seule solution. Cette densification pourrait à tout le moins se faire de manière graduelle et viser une échelle plus humaine, reflétant davantage l'échelle historique. Une question qui mériterait d'ailleurs d'être traitée dans le plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal.

On pourrait aussi rappeler que l'identité du secteur est également construite à partir de l'histoire des populations qui l'ont façonné. Or, à cet égard, le secteur qu'on connaît aujourd'hui n'a plus



rien du quartier ouvrier issu de l'immigration, notamment irlandaise, qu'il a été. Le bilan le souligne bien, le quartier est non seulement devenu très homogène d'un point de vue socioéconomique, mais l'offre immobilière est largement dirigée vers une population en moyens.

Finalement, il nous semble que le contexte plus large est peu pris en compte dans ce bilan. On y présente par exemple très bien les corridors de mobilité à l'intérieur du secteur, mais on nous parle peu des connexions entre ce secteur et les quartiers environnants. Comment ce secteur tel qu'il est aujourd'hui s'insère-t-il dans le territoire ? Il nous semble d'emblée que Griffintown n'est pas en continuité harmonieuse avec les secteurs environnants. Pensons notamment aux interfaces avec le Vieux-Montréal/Faubourg des Récollets, avec le secteur ouest vers l'Arsenal et le marché Atwater ou avec le côté sud du canal.

### **2.3. Exemplarité du processus d'élaboration, d'évaluation et de mise en œuvre**

Notre troisième principe d'excellence concerne l'exemplarité des processus ayant mené au projet. Ce principe inclut la relation entretenue avec les citoyens et les organismes intéressés au cours du processus d'études préalables, l'indépendance et l'efficacité réelle des consultations.

Lorsque la Ville a présenté son PPU pour le secteur Peel-Wellington en 2008, Héritage Montréal s'est d'abord inquiété de la crédibilité du processus. Alors que l'OCPM tenait une consultation sur la réfection de l'entrée Peel du parc du Mont-Royal, deux kilomètres plus bas, on se contentait du minimum requis par la LAU pour décider du sort d'un territoire historique sous la pression des promoteurs. C'est seulement en 2012 que la Ville a donné à l'OCPM le mandat de tenir une consultation sur le secteur de planification détaillé de Griffintown. Deux autres consultations auront d'ailleurs lieu par la suite: une consultation sur [l'École et équipements collectifs dans Griffintown](#) aura lieu en 2021 et sera suivie de la présente consultation en 2023.

Comme mentionné plus tôt, plusieurs projets de construction sont mis en branle à partir du début des années 2010. Dès lors, plusieurs règlements modifiant le Plan d'urbanisme sont adoptés. Tel que mentionné dans le Bilan, l'Arrondissement a aussi « analysé de nombreuses demandes de projets particuliers afin de permettre des constructions dont la hauteur et la densité sont supérieures à celles permises à la réglementation d'urbanisme ». Tout au long de ce gigantesque chantier, les Montréalais et Montréalaises ont eu peine à suivre le rythme de la construction. Parallèlement, le rôle des différentes instances (central vs arrondissement) dans la mise en œuvre du PPU reste pour plusieurs assez nébuleux. Il aurait été intéressant que le PPU soit accompagné d'un Bureau de chantier afin d'informer la population et d'engager un meilleur lien avec elle tout au long du chantier. Bien que plusieurs projets soient aujourd'hui terminés, il serait pertinent de mettre en place un service similaire ou, à tout le moins, une stratégie de communication beaucoup plus agile, comme cela a été le cas, par exemple, avec de grands projets de la rue Sainte-Catherine. On le voit bien avec l'expérience de Griffintown, ces grands



projets de redéveloppement urbain sont des projets de très longue haleine. Il nous semble ainsi qu'il serait utile d'utiliser la période du chantier pour tisser un lien avec la population et renforcer son engagement envers le territoire en chantier.

#### **2.4. Innovation et créativité démontrées dans le projet et sa réalisation**

Notre 4e principe d'excellence concerne le degré d'innovation et de créativité démontré dans le projet. Montréal est une ville qui s'est construite à coups de grandes innovations, notamment urbanistiques, technologiques et architecturales. Aussi pensons-nous que les grands projets de développement urbain doivent s'inscrire dans l'esprit des divers bâtisseurs qui ont façonné notre ville au fil du temps. Les projets de réaménagement doivent s'efforcer d'offrir au Montréalais et Montréalaises des solutions novatrices et créatives aux enjeux urbains et patrimoniaux. Des solutions qui auront, dans l'idéal, le potentiel de constituer un modèle inspirant et reproductible.

Au cours des 10 dernières années, Griffintown a accueilli certains projets fort inspirants. À l'échelle de la ville et de la planification urbaine, nommons le quartier de l'innovation, les installations saisonnières de MR-63 et le projet Young porté par Entremise. Mais que reste-t-il aujourd'hui de ces projets d'innovation? L'équipe de MR63 continue de s'impliquer dans le quartier. On attend d'ailleurs la construction de leur nouvel espace, un lieu de découvertes culturelles. MR-63 a également poursuivi le projet de Corridor culturel dont on parle depuis longtemps, mais qui semble vouloir se concrétiser et dont nous saluons l'intérêt. Le quartier de l'innovation, qui a fait de Griffintown son terrain de jeu entre 2013 et 2022, a toutefois fermé ses portes à la suite de la pandémie de COVID-19. Le projet Young, premier projet d'urbanisme transitoire, issu d'une collaboration entre la Ville de Montréal, l'organisme Entremise et la Maison d'innovation sociale, a également eu lieu dans Griffintown entre 2018 et 2020. Mais au terme de ce projet au bilan fort promoteur, l'édifice du 200 rue Young reste vacant et les ambitions de la Ville de Montréal quant à l'urbanisme transitoire sont nébuleuses. Ces expériences pionnières ont pourtant été porteuses. Ils avaient notamment en commun de travailler avec l'existant, tant des lieux que des acteurs, dans un effort de revitalisation et de mixité. À cet égard, un bilan de leur déploiement et de leurs impacts aurait été utile, voire nécessaire.

À l'échelle des innovations techniques, mentionnons peut-être le projet résidentiel et commercial Arbora avec sa structure de bois massif. Il sera toutefois important de faire le suivi du maintien de la qualité de cette structure à travers le temps.

Somme toute, il reste selon nous des occasions d'innover dans ce secteur. Par exemple, il est plus que temps de remettre en branle le projet de la Tour d'aiguillage qui a été mis à l'arrêt avec la construction du REM. Le bâtiment pont ferroviaire mérite aussi une attention toute particulière et se prêterait très bien à l'innovation. Nous avons notamment pris compte du projet proposé par



l'urbaniste Pierre St-Cyr qui nous semble fort pertinent. Il serait important que la Ville de Montréal participe à ces initiatives et se montre plus proactive.

### **2.5. Legs, impact à court, moyen et long terme et apport au patrimoine de la prochaine génération**

Finalement, notre 5e principe d'excellence concerne le durabilité du projet, son impact à court, moyen et long terme et son apport au patrimoine de la prochaine génération. En d'autres mots, quel sera le legs du projet ? Dans 25 ans, comment aura-t-il contribué au patrimoine et à la qualité de la ville ?

D'emblée, avec l'affaiblissement de l'esprit du lieu, la modification importante du paysage urbain et la démolition de trop nombreuses constructions, on peut dire que le redéveloppement de Griffintown a contribué à la perte d'un legs important d'une période fondatrice pour la métropole. Espérons que les étapes à suivre sauront éviter les mêmes erreurs. Il y a notamment tout un secteur à l'ouest de la rue de la Montagne à développer, la rue Notre-Dame mérite aussi qu'on s'y attarde. Il y a encore assez peu d'espaces verts publics dans le secteur. Il n'y a pas d'école et peu de diversité. Ces manquements sont évidents. Il est donc primordial de retenir des leçons de cet exercice de consultation pour ajuster le tir.

### **3. Conclusion**

En conclusion, Griffintown compte un noyau patrimonial (plan de 1805-1806 par Louis Charland) qui mériterait d'être mieux reconnu et de servir de base pour la définition et l'encadrement du développement urbain en termes de remembrement cadastral, de volumétrie et d'expression architecturale des projets dans le secteur original et ses voisins. La présente consultation qui propose une évaluation de mi-parcours du PPU avec un bilan documenté et critique par la Ville est une très bonne chose et devrait devenir une habitude, incluant des critères et indicateurs de suivi. Le constat du bilan sur le recours aux PPCMOI, souvent utilisé pour contourner le cadre insuffisant du PPU, porte également à réfléchir sur les critères et l'encadrement de ce genre de procédé. Notons aussi que l'arrivée du REM aura un impact tant dans l'opportunité que représente la requalification du bâtiment viaduc (projet Pierre St-Cyr) et celle de la tour Wellington que sur la qualité environnementale/sonore du secteur. Il sera important de considérer ce nouvel ajout à l'évaluation du projet. Finalement, Héritage Montréal croit qu'il serait bon de doter ces grands projets de développement urbain, de tables rondes pérennes et pluridisciplinaires pour suivre et accompagner ces transformations.



**HÉRITAGE**  
MONTRÉAL

L'avenir en héritage  
A heritage for the future

Héritage Montréal croit que le patrimoine bâti et paysager est au cœur de la qualité de vie des citoyens. En préservant des propriétés et sites d'intérêt patrimonial, sources de l'identité et de la personnalité des quartiers et des villes, on assure non seulement le maintien de la vitalité et l'attractivité de ces milieux de vie, mais il en résulte une réelle création de valeurs culturelle, sociale, écologique et économique. Ainsi, nous encourageons la Ville de Montréal, l'arrondissement du Sud-Ouest et les promoteurs impliqués dans le développement de Griffintown à s'engager en concertation dans des démarches qui respectent et mettent en valeur l'histoire et la mémoire des lieux, minimisant toute nouvelle transformation qui dénaturerait les hauts lieux dont ils sont d'une certaine façon, tant propriétaires que fiduciaires.