

Daryl Hubert  
Résident de Griffintown

Réflexion concernant le développement de Griffintown

Mémoire déposé dans le cadre de la Commission de  
l'Office de consultation publique de Montréal

14 août 2023

## Présentation

Bonjour, mon nom est Daryl Hubert. Je suis résident du quartier Griffintown depuis 2019 avec ma famille et membre fondateur d'une coopérative d'habitation dans le quartier. Je suis également un artiste professionnel en arts médiatiques.

## État des lieux

Tout d'abord, je tiens à souligner mon appui au mémoire déposé par le Collectif de résident-es pour un milieu de vie à visage humain dans Griffintown que je joins à ma contribution.

D'un point de vue personnel, j'aimerais mettre l'emphase sur les besoins criants dans le quartier pour les familles. Je tiens également à souligner l'importance de mettre en place des mesures afin de soutenir la vitalité artistique et culturelle du quartier.

En effet, avant mon arrivée dans le quartier, au moment de choisir de m'y installer, j'ai pris soin de lire attentivement les documents de la ville qui présentaient ce quartier en développement comme ayant un potentiel attrayant pour les familles et artistes qui souhaitaient s'y installer avec son corridor culturel et ses rues aménagées. On y garantissait également un dialogue continu avec les résidents du quartier en leur attribuant un levier de négociation dans le cadre de l'aménagement du territoire.

Après un peu plus de quatre ans à y vivre, force est de constater qu'au rythme du développement du quartier, c'est un regard tout autre que je pose à ce sujet. Cela est dû notamment à la trop grande densification qui crée un effet d'étouffement au quotidien, au manque d'espaces verts, aux enjeux de sécurité sur les routes et les trottoirs, à l'augmentation de la circulation et au manque de ressources disponibles pour les familles, artistes et résident-es dans leur ensemble.

C'est également un regard de plus en plus cynique qui apparaît lorsqu'on constate que la ville souhaite retirer aux résident-es du quartier l'un des seuls leviers démocratiques qui lui permettait d'exprimer son accord ou désaccord vis-à-vis les nouveaux projets de développement du quartier qui sont de plus en plus critiqués par les résident-es, car ne répondant pas aux besoins du quartier (processus du PPCMOI).

Voici donc mes recommandations à ce sujet.

## Recommandations

### **POUR LES FAMILLES**

Le quartier est déjà trop dense pour les familles. Si nous continuons à ce rythme, ce sera tout simplement inhabitable pour celles-ci. Nos enfants et adolescents doivent également pouvoir se promener dans le quartier, y circuler, et pour pouvoir y vivre des activités stimulantes de façon sécuritaire. Il est maintenant le temps pour la ville de penser aux

enfants et adolescents du quartier et de remplacer les objectifs de densification aujourd'hui intenable qu'elle s'était fixée par une augmentation notable d'aménagements, de lieux, de ressources et de services pour les familles.

Par exemple, nous n'avons qu'à penser aux **parcs à vocation sportive**. Les familles d'un quartier doivent pouvoir bénéficier de lieux accessibles à proximité pour pratiquer et intéresser les enfants à l'activité physique. À ma connaissance, aucun terrain de soccer, basketball ou baseball notamment n'est prévu pour les enfants dans le quartier. À mon sens, un quartier sans parc à vocation sportive n'est pas efficient pour attirer et maintenir les familles dans le quartier.

De plus, dans un contexte de réchauffement climatique – et du contexte de « bétonisation » du quartier et d'augmentation de la densification au jour le jour qui augmente certainement l'effet – les étés se font très chauds dans le quartier. Les enfants ont besoin de lieux pour se faire des amis, socialiser et jouer avec d'autres enfants. Pour répondre à ces besoins, Griffintown devrait pouvoir faire bénéficier de ses résident-es d'une **piscine publique extérieure** pour jouer et se rafraîchir. À noter également qu'il n'existe pas une telle ressource dans le quartier Petite-Bourgogne et que les enfants doivent faire plusieurs kilomètres pour pouvoir bénéficier d'un tel service dans les environs<sup>1</sup>. Une piscine publique extérieure dans Griffintown contribuerait certainement à accroître substantiellement une vie de quartier pour les familles et accessibiliserait celle-ci à toutes et tous.

D'autre part, d'un point de vue plus général, tout quartier se doit d'avoir un **centre communautaire de proximité**, avec **une maison de jeune pour les adolescents**, et **une bibliothèque**. Ces endroits sont de véritables milieux de vie pour les enfants et adolescents et permettent de stimuler leurs apprentissages, leur créativité en plus de favoriser leur développement social et intellectuel. De plus, les adolescents ont besoin de lieux pour se retrouver, développer des projets stimulants et socialiser.

Enfin, je ne peux conclure cette section sans mentionner les grands enjeux de sécurité dans le quartier, notamment sur les aires de circulations piétonnes et à vélo. Les voitures roulent constamment sur les trottoirs et pistes cyclables de Griffintown ce qui met à risque nos enfants (beaucoup trop!). Une courte promenade à pied ou à vélo dans le quartier suffit pour observer les immenses enjeux de sécurité auquel le quartier fait face en ce moment.

Dans ce contexte, la ville se doit de réfléchir aux enjeux de circulation dans le quartier et de mobilité. La ville doit **sécuriser et dégager des espaces pour que les enfants soient véritablement en sécurité lors de leurs déplacements vers les parcs et espaces dédiés aux familles** (ex. empêcher les voitures de rouler sur les trottoirs et pistes cyclables, aménager des ruelles de passages entre les rues et les parcs, aménager les rues et

---

<sup>1</sup> En effet, il n'existe que 2 piscines publiques extérieures dans toute l'arrondissement du Sud-Ouest et aucune à proximité de Griffintown. Voir : [https://montreal.ca/lieux?dc\\_coverage.boroughs.code=SO&mtl\\_content.lieux.installation.code=PIEX&mtl\\_content.lieux.available\\_activities.code=ACTO](https://montreal.ca/lieux?dc_coverage.boroughs.code=SO&mtl_content.lieux.installation.code=PIEX&mtl_content.lieux.available_activities.code=ACTO)

intersections de façon à rendre sécuritaire le passage des enfants, limiter la densification qui augmente la circulation...).

## **POUR LES ARTISTES**

Dans un deuxième temps, historiquement, on voulait faire de Griffintown un lieu d'accueil et d'effervescence artistique pour Montréal. Cela dit, je ne peux que décrier le manque de locaux disponibles et accessibles pour les artistes du quartier. Actuellement, il est impossible pour un artiste de louer un espace accessible pour réaliser sa pratique, ce qui n'était pas le cas auparavant, il y a quelques années. Dans ce contexte, l'aménagement futur de Griffintown doit **prévoir des espaces pour artiste – pour créer, pratiquer et diffuser – à prix accessible** si l'on souhaite que le corridor culturel puisse être un vecteur d'expression pour les artistes locaux.

## **PPCMOI ET AUGMENTATION DES HAUTEURS**

Enfin, en lien avec le fait de retirer les processus de PPCMOI et la proposition d'augmentation des hauteurs proposé par l'arrondissement, je m'y oppose sans réserve. À ce sujet, je vous réfère au mémoire déposé par le Collectif de résident-es pour un milieu de vie à visage humain dans Griffintown que je joins ci-bas à ma contribution. Compte tenu de la situation actuelle dans le quartier, je ne peux passer sous silence mes fortes inquiétudes face à la possibilité de voir l'arrondissement limiter le pouvoir démocratique des citoyens en enlevant la possibilité de tenir des référendums pour l'approbation de projets immobiliers (enlever le processus du PPCMOI). Je crois plutôt le contraire, qu'on doit **maintenir la possibilité de référendums citoyens concernant les projets immobiliers**.

De plus, je crois qu'à présent, les bâtiments du quartier devraient se limiter à une hauteur de **5 étages maximum sur l'ensemble du territoire** et y dégager des vues, de l'espace au sol et faire de ce quartier où il serait bon vivre en famille.

L'on doit créer un milieu de vie dans Griffintown, cela devrait être la priorité.

## **Résumé**

En plus des éléments importants issus du mémoire déposé par le Collectif de résident-es pour un milieu de vie à visage humain dans Griffintown, j'aimerais mettre l'accent sur ces besoins personnels en lien avec mon contexte familial et artistique :

- **Parcs et espaces verts à vocation sportive;**
- **Piscine publique extérieure;**
- **Centre communautaire de proximité, maison de jeune pour les adolescents et bibliothèque;**
- **Aménagements sécuritaires sur l'ensemble du territoire pour le déplacement des enfants à pied ou à vélo;**



- **Espaces pour artiste – pour créer, pratiquer et diffuser – à prix accessible;**
- **Maintien du processus de PPCMOI et de la possibilité de référendums citoyens concernant les projets immobiliers;**
- **Limite de la hauteur des bâtiments à 5 étages maximum.**

# ANNEXES

# **L'avenir de Griffintown : pour un milieu de vie à visage humain**

Réflexion concernant le développement du quartier

*Collectif de résident-es pour un milieu de vie  
à visage humain dans Griffintown*

Mémoire déposé dans le cadre de la Commission de  
l'Office de consultation publique de Montréal

Août 2023

« C'est bien beau de vouloir créer un quartier,  
mais il faudrait bien pouvoir y respirer! »

Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement du Sud-Ouest, 2012,  
<https://www.tvanouvelles.ca/2012/02/13/ca-va-dans-tous-les-sens-sinquiete-projet-montreal>

**Personnes contacts :**

Daryl Hubert

Mélinda Madueno

Myriame Larose

Marie-Claude Poulin

Membres du collectif de résident-es pour un milieu de vie à visage humain dans Griffintown

## TABLE DES MATIÈRES

**MÉMOIRE** ..... p. 4

*L'avenir de Griffintown : pour un milieu de vie à visage humain*

**ANNEXE A** ..... p. 13

Rapport de la consultation publique écrite, tenue du 7 au 21 janvier 2021.

Projet William, Peel, Ottawa et Murray (aussi connu sous le nom « Site Volkswagen »).

**ANNEXE B** ..... p. 65

*Le quartier Griffintown réincarné*. Mémoire présenté par Projet Montréal (2012) à l'OCPM pour l'établissement d'un plan de développement intégré pour le quartier Griffintown.

Bonjour,

Nous écrivons ce mémoire en lien avec la Consultation publique de la Ville de Montréal en cours visant à faire le bilan du développement du quartier Griffintown des 10 dernières années et à donner des orientations pour le futur<sup>1</sup>. Bien que nous éprouvions un malaise du fait que cette consultation ait lieu en plein été durant la période des vacances pour plusieurs résident-es (juin-juillet-août), nous considérons cette consultation fort importante, car ses résultats auront des répercussions directes sur l'avenir de notre quartier – notre milieu de vie que nous habitons depuis plusieurs années – et sur son développement à venir.

Dans ce mémoire, nous présenterons notre opposition comme groupe de résidentes et résidents du quartier aux propositions principales mises de l'avant par l'Arrondissement dans le cadre de cette consultation, soit celles d'enlever la possibilité aux citoyennes et citoyens de s'opposer aux projets de développement dans Griffintown et d'autoriser la construction de bâtiments de hauts étages et à forte densité. Nous souhaitons plutôt avancer des propositions contraires visant à favoriser la participation citoyenne, ainsi que la valorisation d'un quartier à visage plus humain et vert.

---

<sup>1</sup> <https://ocpm.qc.ca/fr/avenir-griffintown>

## PRÉSENTATION

Nous représentons un groupe de résident-es habitant majoritairement la partie est du quartier Griffintown, encadrant la rue Peel, De La Montagne, Wellington et Notre-Dame (secteur visé par la zone 3 de redéveloppement potentiel présenté par l'Arrondissement dans son *Bilan de la mise en œuvre du PPU*<sup>2</sup>). Nous avons vu le quartier grandir et sommes très préoccupés par ses enjeux.

Le collectif a été fondé il y a environ 2 ans dans le contexte d'un processus de PPCMOI – à la suite d'une demande de projet particulier visant à construire un projet d'hôtel massif de 25 mètres (9 étages) sur le terrain d'un bâtiment patrimonial de la rue Eleanor, au cœur d'un secteur résidentiel et familial –, projet auquel les résident-es se sont opposés.

Éprouvant les effets néfastes de la surdensification sur la qualité de vie, et inquiets de voir se construire de nouveaux projets à haute densité qui iraient à l'encontre des besoins criants en termes de services à la communauté, un grand nombre d'habitant-es du quartier ont joint les activités et actions du collectif depuis sa fondation.

En effet, initié par des membres de la Coopérative d'habitation l'Esperluette dans le contexte du PPCMOI, notre collectif s'est vu élargir au cours de ses interventions. Environ 200 résident-es – habitant différents édifices de Griffintown et représentant des réalités sociales différentes – ont participé aux activités ou actions lancées par notre groupe ces dernières années, notamment des locataires ou propriétaires d'immeuble du secteur est de Griffintown : Arbora, Griffix, Carré de la Montagne, Québec, Coopérative d'habitation Griffin, Le Murray, Résidence de l'ETS, Tour Peel, Exalto, 240 Murray, 316 Murray; mais également des locataires ou propriétaires de bâtiments voisins au secteur mentionné tels que : Lowney, Elements, Le Gallery, 315 Richmond, District Griffin, District Griffin sur le parc, St-Ann, Coopérative d'habitation Bassin du Havre, Brickfields, Le Canal et Maryrobert.

---

<sup>2</sup> [https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P122/3-1\\_20230317\\_Document%20de%20presentation\\_Bilan%20PPU%20Griffintown\\_R1.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P122/3-1_20230317_Document%20de%20presentation_Bilan%20PPU%20Griffintown_R1.pdf), p.50

## ÉTAT DES LIEUX

À première vue, dans le contexte de cette consultation, et comme le soulignait la plateforme électorale de Projet Montréal en 2021, nous avons cru que l'Arrondissement se livrerait à un exercice de réflexion ouverte avec les résident-es du quartier, voire à un exercice d'introspection, afin de mieux saisir les enjeux issus des nombreuses alertes et mobilisations citoyennes des dernières années pour y trouver des solutions satisfaisantes.

En effet, voici ce qu'était présenté comme étant la volonté initiale de nos élu-es dans le cadre de cette consultation publique sur le bilan du PPU Griffintown :

Article 4 : Une ville à échelle humaine [...] 4.1 Réaliser un exercice public de réflexion sur le bilan des dix premières années du Programme particulier d'urbanisme de Griffintown. Cela permettra d'établir des constats, d'identifier des faiblesses et de s'assurer que l'arrondissement obtient les gains souhaités par la communauté dans le cadre des prochaines phases de développement et d'aménagements du quartier. (Plateforme locale 2021, <https://projetmontreal.org/assets/common/PlateformesLocales-S-O.pdf>, p.7)

Nous savons que l'Arrondissement est conscient des nombreuses préoccupations citoyennes soulevées dans Griffintown depuis les 10 dernières années, notamment en lien avec les enjeux de surdensification, de hauteur des bâtiments, d'ensoleillement, de qualité de l'air, d'ajout et de préservation d'espaces verts, de protection du patrimoine, de sécurité, de mobilité ou de mise en place de services de proximité pour les plus jeunes et moins jeunes de notre communauté.

Par exemple, la lecture des résultats des consultations écrites rendues possibles dans le cadre de processus des PPCMOI des 10 dernières années démontre avec clarté qu'une part très importante d'organismes et de personnes résidentes s'inquiète de l'approche de développement dans Griffintown. Le rapport de la consultation publique entourant la proposition du Projet William, Peel, Ottawa et Murray en 2021 (aussi connu comme le PPCMOI du Site Volkswagen, ou du « Projet Mondevo », mis en Annexe A à notre mémoire<sup>3</sup>, permet de saisir l'ampleur de ces inquiétudes.

Plusieurs articles médiatiques se sont également intéressés aux enjeux de notre quartier, notamment entourant les enjeux d'hyperdensité, et en font état de manière récurrente. On y présente souvent le développement du Griffintown actuel comme étant l'erreur urbanistique à éviter :

- *Pour éviter l'erreur de Griffintown*, 2023, <https://www.journaldemontreal.com/2023/07/03/pour-eviter-lerreur-de-griffintown> ;

---

<sup>3</sup> Également disponible à : [https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_SOU\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RAPPORT\\_CONSULTATION\\_PWOM\\_1204334011\\_FINAL.PDF](https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RAPPORT_CONSULTATION_PWOM_1204334011_FINAL.PDF).



- *Revitalisation du bassin Peel : des craintes d'un nouveau Griffintown*, 2022, <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1876703/gentrification-condos-developpement-pointe-saintcharles-saulnier>
- *Un deuxième Griffintown en vue à L'Île-des-Sœurs*, 2020, <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/584266/amenagement-un-deuxieme-griffintown-en-vue-a-l-ile-des-soeurs> ;
- *Le Quartier des lumières sera «un anti-Griffintown», assure son promoteur*, 2019, <https://www.lesaffaires.com/secteurs-d-activite/immobilier/le-quartier-des-lumieres-sera-un-anti-griffintown-assure-son-promoteur/610933> ;
- *Des citoyens veulent un référendum contre une construction à Griffintown*, 2022, <https://journalmetro.com/local/sud-ouest/2784441/des-citoyens-veulent-un-referendum-contre-une-construction-a-griffintown/> ;
- *Une tour de 20 étages sème la controverse dans Griffintown*, 2022, <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/695985/une-tour-de-20-etages-seme-la-controverse-dans-griffintown> ;
- *Citizen protest halts plans for 20-storey condo along Lachine Canal*, 2022, <https://montrealgazette.com/news/local-news/citizen-protest-halts-plans-for-20-storey-condo-along-lachine-canal> ;
- *Un projet d'hôtel de luxe devant le canal de Lachine loin de susciter l'adhésion*, 2019, <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1171670/hotel-luxe-complexe-montreal-griffintown-canal-lachine> ;
- *Les familles qui rêvaient d'une école*, 2021, <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2021-06-03/griffintown/les-familles-qui-revaient-d-une-ecole.php> ;
- *Quitter Griffintown en raison du manque d'écoles*, 2018, <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1097292/griffintown-montreal-centre-ville-manque-ecoles-csdm-quebec-education> ;
- *Pour l'Opposition, un développement harmonieux de Griffintown passe par des investissements publics*, 2012, <https://journalmetro.com/local/sud-ouest/631039/pour-lopposition-un-developpement-harmonieux-de-griffintown-passe-par-des-investissements-publics> ;
- *«Ça va dans tous les sens», s'inquiète Projet Montréal*, 2012, <https://www.tvanouvelles.ca/2012/02/13/ca-va-dans-tous-les-sens-sinquiete-projet-montreal>.

Bref, compte tenu des promesses de nos élu-es et des enjeux importants soulevés par la communauté, nous étions persuadés que l'Arrondissement se livrerait à un exercice de réflexion ouverte avec les résident-es dans le contexte de la présente consultation, pour faire le bilan approfondi des 10 dernières années, et trouver des solutions qui iraient dans le sens des demandes provenant du quartier.




Cependant, en lisant les documents par la Ville à la consultation, et notamment le bilan proposé par l'Arrondissement dans ce contexte (<https://bit.ly/440xVgZ>, en particulier la p.52, ainsi que p.72 et 74), nous avons été surpris de constater que la Ville ne semblait pas du tout ouverte à se livrer à un exercice d'introspection et de recherche de solutions

satisfaisantes aux nombreux enjeux soulevés, mais qu'au contraire, elle souhaitait plutôt enlever toute barrière l'empêchant de poursuivre ses objectifs de développement immobilier intensif qui, rappelons-le, sont fortement critiqués par la communauté.



Dans son bilan, essentiellement, l'arrondissement propose 2 choses :

- ▲ enlever jusqu'à nouvel ordre la possibilité aux citoyennes et citoyens du quartier de s'opposer aux projets proposés par la ville (via les processus référendaires) ;
- ▲ modifier, et ce rapidement, le règlement d'urbanisme de l'arrondissement pour qu'il aille dans le sens des objectifs de développement et de surdensification prévus au PPU Griffintown d'il y a 10 ans, en élevant les limites de hauteur tant décriées par les personnes résidentes ces dernières années.

De notre point de vue, nous ne pouvons que nous opposer à ces deux propositions et demander tout à fait le contraire pour aller dans le sens des besoins du quartier, c'est-à-dire :

-  Préserver le processus d'approbation référendaire citoyen (PPCMOI) garantissant non seulement une forme minimale de démocratie citoyenne, mais permettant également la surveillance critique des développements immobiliers en cours par les personnes directement touchées ;
-  Rehausser les critères d'évaluation dans le cadre des PPCMOI afin d'apporter des gains substantiels pour les habitants du quartier ;
-  Réviser le plan d'urbanisme pour Griffintown (et non le règlement d'urbanisme de l'Arrondissement) en tenant compte des nombreuses préoccupations et enjeux soulevés par les habitant-es du quartier ces dernières années – notamment favoriser l'ensoleillement, la qualité de l'air, ainsi que l'ajout et la préservation d'espaces verts en contrant la surdensification dans les zones prévues de redéveloppement et en limitant la hauteur des bâtiments; protéger et valoriser les édifices patrimoniaux; assurer la sécurité de toutes et tous notamment sur les trottoirs et les pistes cyclables; mettre en place de services de proximité pour les plus jeunes et les moins jeunes de notre communauté (école, terrains sportifs, piscine extérieure, services de santé, sociaux et communautaires...) –, et oser se prévaloir du droit de préemption.

De plus, d'ici à une révision du plan d'urbanisme global visant à rendre compte des enjeux soulevés par les citoyennes et citoyens, nous sommes d'avis que l'Arrondissement doit :

-  Respecter les résultats des processus référendaires passés dans Griffintown ;
-  Maintenir le statu quo et ne modifier le règlement d'urbanisme de la ville que si cela apporte des gains notables pour la communauté en termes de services sociaux et communautaires, et de lutte à l'hyperdensité.

## RECOMMANDATIONS

### **Préserver le processus d’approbation référendaire citoyen (PPCMOI) et rehausser les critères d’évaluation**

Rappelons-nous tout d’abord la vision initiale du PPU Griffintown et son objectif premier de mettre en place des processus de PPCMOI afin de garantir un dialogue continu entre l’Arrondissement et la population.

...[À] travers ce PPU, la Ville compte **instaurer un dialogue continu** avec la population et les acteurs du milieu **afin que chacun puisse continuer à contribuer à la mise en valeur du quartier**. Les générations futures pourront être fières de Griffintown, un quartier ancien renouvelé qui aura désormais valeur d’exemple pour Montréal. (Michael Applebaum, maire de de la Ville de Montréal, *Programme particulier d’urbanisme, secteur Griffintown*, 2013, p. 4)

Pour nous, compte tenu de l’historique de surdéveloppement qu’a connu Griffintown ces 20 dernières années, il ne fait aucun doute que l’approche par PPCMOI a été – et continue à être – un outil indispensable pour le quartier. Cet outil protège minimalement les résidents en leur donnant un levier de négociation pour que les nouveaux projets respectent minimalement leur milieu de vie. Cette approche garantit non seulement une forme minimale de démocratie citoyenne, mais elle permet également la surveillance critique des développements immobiliers en cours par les personnes directement touchées dans le quartier, c’est-à-dire les personnes qui y résident au jour le jour.

Pensons-y, que serait aujourd’hui le quartier sans les interventions des nombreuses résidentes et résidents, ainsi que des groupes communautaires, rendues possibles grâce aux processus référendaires passés ?

Par exemple, en 2021, le processus du PPCMOI aura permis d’empêcher la mise en œuvre du massif Projet William, Peel, Ottawa et Murray (aussi connu comme le Site Volkswagen, ou le « Projet Mondevo ») qui était fortement décrié par la communauté et non souhaitable pour favoriser un milieu de vie à échelle humaine (voir Annexe A). Le processus référendaire aura également pu freiner la construction d’un hôtel de 25 mètres (9 étages) dans un sous-secteur résidentiel et familial de Griffintown, le 287-311 Eleanor, situé sur un terrain patrimonial adjacent à celui de la commission scolaire de Montréal ; sans parler du projet du 1990 William proposé dernièrement, qui contribuait à l’hyperdensité du quartier dans le secteur ouest, sans offrir de contrepartie satisfaisante aux habitants du quartier ; ou du projet de 60 mètres (20 étages) du 1712-1810 rue des Bassins qui devait se construire tout juste aux abords du canal Lachine, et qui aurait créé non seulement un effet d’étouffement dans un secteur de grande valeur patrimoniale, mais également un précédent irréversible en bloquant les rares vues du quartier vers le Mont-Royal<sup>4</sup> !

---

<sup>4</sup> Voir l’article des amis de la Montagne qui explique bien les enjeux entourant ce projet (2022) : <https://www.lemontroyal.qc.ca/fr/nouvelles/larrondissement-du-sud-ouest-abandonne-un-projet-de-grande-hauteur>

Et nous pourrions également dresser la liste des acquis que la ville a pu obtenir au fil du temps grâce à l'outil de négociation du PPCMOI, et qui auraient été impossibles à obtenir sans celui-ci. Par exemple – bien que nous ne soyons pas au fait de l'ensemble des éléments négociés par la ville – nous n'avons qu'à penser à la protection d'édifices patrimoniaux, à la construction d'habitations à caractère social ou à la mise en œuvre d'espaces publics, de CPE, de jardins de rue... qui n'auraient pas pu voir le jour sans le levier du PPCMOI.

Ainsi, qu'aurait été aujourd'hui le quartier Griffintown en l'absence de ce levier de négociation ? Et que serait-il en son absence à venir, comme le propose l'Arrondissement ? Pour notre part, comme résident-es ayant suivi le développement du quartier ces dernières années, nous en sommes convaincus : l'absence d'un tel levier de négociation provoquerait, à terme, des conséquences négatives irréparables pour Griffintown ainsi qu'une augmentation de la tension entre l'Arrondissement et les personnes résidentes du quartier.

### **Rehausser les critères d'évaluation dans le cadre des PPCMOI afin d'apporter des gains substantiels pour les habitants du quartier**

Par ailleurs, pour que des projets intéressants puissent voir le jour et satisfaire à la communauté dans le contexte des PPCMOI, il faut que l'Arrondissement rehausse ses critères d'évaluation et qu'il s'assure que tout projet apporte des gains substantiels pour les habitants du quartier. Il serait essentiel que les projets qui souhaitent passer par un processus de PPCMOI offrent un apport important au quartier en matière de patrimoine, de culture ou de services sociaux et communautaires.

En fait, nous devons tout simplement revenir aux objectifs du PPU comme prévu initialement en 2013 :

[La procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)] favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur (par exemple **quant à leur contribution en matière de patrimoine, de culture ou de besoins sociaux et communautaires**). Dans ce cadre, l'arrondissement verra à modifier sa réglementation pour y ajouter les critères d'évaluation pertinents. Intégrant un mécanisme de consultation, **cette approche favorise également une validation publique plus large de ce type de projets**. (*Programme particulier d'urbanisme, secteur Griffintown*, 2013, p 2013, p.61)

### **Réviser le plan d'urbanisme pour Griffintown en tenant compte des nombreuses préoccupations et enjeux soulevés par les habitant-es du quartier ces dernières années et oser se prévaloir de son droit de préemption**

...la simple juxtaposition de projets privés tous plus massifs l'un que l'autre, entraîne deux conséquences graves. La première est que l'on efface une fois pour toutes ces parcs et espaces publics historiques qui furent les cœurs de la vie sociale

du Griffintown de la belle époque. La seconde est que l'on érige un quartier qui, à terme, se révélera littéralement étouffant. (*Le quartier Griffintown réincarné*, Projet Montréal, 2012, p. 7)

En 2012, il y a maintenant 10 ans, dans le contexte de l'établissement d'un plan de développement intégré pour le quartier Griffintown (ancêtre du PPU), Projet Montréal<sup>5</sup> soumettait un mémoire intitulé *Le quartier Griffintown réincarné* (voir Annexe B)<sup>6</sup>. Soulignant les risques importants de surdensification pour notre quartier, et décrivant les besoins en termes de services à la collectivité, d'espaces verts et de mesures pour retenir les jeunes familles, il nous mettait en garde : « halte à l'hyperdensité ! », nous prévenait-il (p. 16).

En effet, Projet Montréal nous enjoignait de « revenir à une projection démographique réaliste et à une vision plus mesurée de ce que ce quartier doit devenir » (p. 10) pour ne pas finir avec un quartier carrément « invivable » (*Ibid.*). À ce titre, aujourd'hui, 10 ans plus tard, plusieurs résident-es se plaignent d'un quartier qu'ils jugent de plus en plus invivable compte tenu de l'hyperdensité, du manque de services à la collectivité, du rehaussement des îlots de chaleur, de la dégradation de la qualité de l'air, de l'augmentation du bruit, etc.

De plus, il y a 10 ans, rappelons que le quartier était beaucoup moins développé qu'il ne l'est actuellement. Par ailleurs, compte tenu du rattrapage à réaliser, Projet Montréal était jusqu'alors déjà convaincu qu'il fallait immédiatement « passer à une échelle réduite avec des immeubles d'au plus 5 étages de hauteur. » (p. 16)

Bref, en 2012, Projet Montréal avançait l'idée que tout nouveau projet devait être développé à échelle humaine. De plus, il fallait se prévaloir de terrains pour offrir des services à la communauté, tel que nous l'avons dans ce mémoire.

En ce sens, l'Arrondissement doit maintenant réaliser les objectifs que son parti politique avait lui-même embrassés dans le cadre des consultations qui ont servi à édifier le PPU Griffintown. L'Arrondissement doit faire preuve de courage politique en faveur des citoyen-nes et réviser le plan d'urbanisme global du quartier, en tenant compte des nombreux enjeux et préoccupations soulevés par les habitant-es ces dernières années<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Il s'agit du parti politique auquel sont rattachés les élu-es actuels de l'Arrondissement et de la Ville de Montréal.

<sup>6</sup> Mémoire aussi disponible à <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2563071>.

<sup>7</sup> Notamment, l'Arrondissement doit prendre des mesures dans Griffintown pour s'assurer qu'on y respire. Il doit favoriser l'ensoleillement, la qualité de l'air, ainsi que l'ajout et la préservation d'espaces verts en contrant la surdensification dans les zones prévues de redéveloppement et en limitant la hauteur des bâtiments; il doit protéger et valoriser les édifices patrimoniaux, s'assurer de la sécurité de toutes et tous notamment sur les trottoirs et les pistes cyclables et mettre en place des services de proximité pour les plus jeunes et les moins jeunes de notre communauté (école, terrains sportifs, piscine extérieure, services de santé, sociaux et communautaires...). L'Arrondissement doit s'assurer de mettre en place les conditions favorables à l'effervescence d'une vie de quartier.

De plus, il faut que la ville ose se prévaloir de son droit de préemption sur certains terrains dans le quartier afin de réaliser des projets qui apporteront des gains substantiels pour la communauté.

Enfin, pour reprendre les paroles de Projet Montréal dans la conclusion de son propre mémoire en 2012, et considérant qu'il reste encore 4 grandes zones en redéveloppement prévues dans Griffintown, nous sommes d'avis qu'il est encore possible d'agir dans le sens d'un développement à échelle humaine.

Il n'est cependant pas trop tard pour corriger le tir dans Griffintown. Il faudra toutefois que la Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest fassent de toute urgence montre d'une très grande volonté en matière d'aménagement urbain. Il leur faudra aussi délier les cordons de la bourse, cesser de penser qu'il suffit de donner des autorisations de construire aux promoteurs privés pour encaisser quantité de nouvelles recettes fiscales, sans avoir rien à investir. (*Ibid.*, p. 15)

Maintenant, l'Arrondissement se doit de faire un bilan réel des préoccupations du quartier et de mettre en place des outils et actions afin de placer les personnes résidentes au centre de ses décisions.

### **Respecter les résultats des processus référendaires passés dans Griffintown**

D'ici à une révision du plan d'urbanisme visant la valorisation d'un quartier à visage plus humain, réalisée avec les habitant-es du quartier, la ville doit respecter les résultats des processus référendaires passés ces dernières années dans Griffintown. Il serait tout à fait inadmissible que la consultation publique puisse permettre à la ville d'aller à l'encontre des résultats démocratiques citoyens obtenus par voie de référendum dans le cadre des PCCMOI passés.

### **Statu quo : ne modifier le règlement d'urbanisme que s'il apporte des gains pour la communauté en termes de services sociaux et communautaires, et de lutte à l'hyperdensité**

De plus, d'ici à une révision du plan d'urbanisme global visant à rendre compte des enjeux soulevés par les citoyennes et citoyens, nous sommes d'avis que l'Arrondissement se doit de conserver le statu quo en lien avec son règlement d'urbanisme. Pour être plus précis, l'Arrondissement ne devrait pas modifier les critères liés au patrimoine, à la densité et à la hauteur des bâtiments dans le règlement d'urbanisme. Le règlement actuel de l'arrondissement protège minimalement les résident-es en leur donnant un levier de négociation pour que les nouveaux développements dans Griffintown respectent minimalement leur milieu de vie.

## **ANNEXE A**

Rapport de la consultation publique écrite, tenue du 7 au 21 janvier 2021.  
Projet William, Peel, Ottawa et Murray (aussi connu sous le nom « Site Volkswagen »).

**RAPPORT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE  
TENUE DU 7 AU 21 JANVIER 2021 :**

**Projet de résolution CA20 220345 visant à autoriser la construction d'un projet mixte sur le site composé des lots 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 et 2 160 122 du cadastre du Québec, situé dans le quadrilatère formé par les rues William, Peel, Ottawa et Murray (dossier 1204334011)**

La consultation publique écrite, pour le projet ci-haut mentionné, s'est tenue, en conformité avec l'arrêté ministériel 2020-074 et la résolution CA20 220345.

Un avis public annonçant la consultation écrite a été publié sur le site internet de l'arrondissement le 6 janvier 2021. La consultation s'est déroulée du 7 au 21 janvier 2021 inclusivement.

À l'expiration de la période prévue pour la consultation, les commentaires et les documents suivants ont été reçus. Ils ont été transmis à l'ensemble des membres du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest et à l'équipe de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine.

**1.**

Je trouve la hauteur de 44 mètres inappropriée. Même si c'est la hauteur inscrite au PPU, je préférerais qu'elle soit limitée à 25 mètres comme dans le règlement d'urbanisme.

**2.**

On ne veut pas que le bâtiment soit plus élevé que le reste du quartier. Nous avons payé pour avoir une vue de la terrasse commune et ce projet diminuerait la valeur de notre bien immobilier.

**3.**

Deux des trois bâtiments de ce projet mixte sont bien trop élevés en hauteur pour être en synergie visuelle avec le quartier, accepter des tours de 44 étages c'est défigurer ce quartier qui a déjà besoin d'amour et d'une vision urbanistique. De plus, construire d'immenses bâtiments de façon aussi collée sur des bâtisses patrimoniales comme la caserne par exemple revient à les fragiliser, cela ne devrait même pas être permis. C'est une honte.

**4.**

Je suis totalement contre des tours de 20 étages à cet endroit, soit au nord de la rue Ottawa. Malgré qu'il y en ait plus au sud, maintenir la limite de 8 étages maintient une harmonie (comme le veut le plan d'urbanisme) et permet la vue vers la ville des bâtiments au sud. La nouvelle tour sur Robert-Bourrassa est la preuve qu'une si grande tour parmi de petites bâtisses est très laid, étrange et crée beaucoup d'ombres. De plus, Griffintown a d'énormes problèmes de stationnement et donc permettre autant de logements supplémentaires serait irresponsable. Pourquoi ne pas mettre de l'avant un arrondissement quasi-terminé, après des années de travaux, au lieu d'essayer d'ajouter des bâtisses à tout prix, en ne respectant pas les plans d'urbanisme et en allant à l'inverse des besoins des citoyens, soit des stationnements. Mondevo doit accepter d'être en retard sur Prével et Devimco et prendre les terrains qu'il reste, sans détourner le plan d'urbanisme.



5.

Bonjour, je pense que ce projet va à contrecourant des besoins du quartier. Il y a suffisamment de logement et cela va juste le transformer en quartier dortoir. Je suis extrêmement en désaccord à amender le plan d'urbanisme. Le maximum de mètre de hauteur doit être respecté pour ne pas dénaturer le quartier. L'augmentation de la densité va à contrecourant des mesures d'hygiènes prises en ce moment et du départ des personnes vers la banlieue. Le quartier a besoin de vie pas de lits supplémentaires.

6.

Selon le PPU aucun édifice ne doit dépasser 9 étages. Comment on fait pour s'opposer à ce projet ?? Et que le PPU soit respecté??

*Réponse : Le projet est conforme au Plan d'urbanisme et au Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown (PPU). Le PPU énonce à la fois la hauteur prescrite au Plan d'urbanisme (Plan 13) ainsi que la hauteur prescrite à la réglementation (Plan 14). Lorsque dérogatoire à la réglementation, le PPU privilégie l'outil du PPCMOI pour déroger à la réglementation tout en restant conforme au Plan d'urbanisme. Dans le cadre de l'adoption du projet particulier, le projet sera soumis à l'approbation citoyenne. C'est à cette étape que les personnes habiles à voter peuvent s'opposer. La procédure sera expliquée dans un avis public suivant le dépôt du présent rapport et l'adoption du projet en 2e lecture par le conseil d'arrondissement.*

7.

Bonjour! Je suis résidente de Griffintown, et ce projet, malheureusement, encombrerait et gâcherait la vue du centre-ville de Montréal que les résidents de mon bâtiment et moi-même profitons actuellement. En effet, plusieurs propriétaires dont moi-même avons acheté notre condo en prenant pour acquis que la réglementation empêcherait la construction d'une tour plus élevée que la nôtre dans cette partie de Griffintown. Construire un édifice de 15 étages alors que ce n'est pas permis à l'heure actuelle reviendrait à laisser tomber et à se mettre à dos une bonne partie de la population qui habite le quartier. Je vous prie donc de construire cet édifice dans le respect des règles en vigueur et sur lesquelles l'écosystème du quartier repose.

8.

Ce qui est intéressant dans Griffintown, c'est sa proximité avec le centre-ville qui offre une vue splendide lorsqu'on regarde vers celui-ci. Une tour de 15 étages construite dans cette portion du quartier viendrait bloquer la vue qu'ont les autres tours du centre-ville et les cloîtrer dans une prison de gratte-ciels. Si on garde le zonage avec la limitation actuelle, ce sont de nombreuses tours qui gagnent avec ce paysage harmonisé. Pour ma part, la vue sur le centre-ville de la terrasse sur le toit est, très honnêtement, l'élément premier qui m'a convaincu de venir m'établir ici. Au coucher du soleil, c'est époustoufflant et je serais très embêté de perdre cette vue.

9.

Bonjour,

Je réside au carré de la montagne je vous demande de diminuer le nombre d'étages initialement décidé dans ce projet. En effet, de notre terrasse, nous avons une vue sur le centre ville et ce projet aurait assurément un impact sur la vue que nous avons tous. Le carré de la montagne a seulement 8 étages et votre projet en a 15. Je vous demande de vous limiter au même nombre d'étages considérant que nous

étions déjà là bien avant votre projet et que nous voulons tous garder cet avantage au Carré de la Montagne.

**10.**

Quel est l'intérêt d'augmenter la densité maximale d'une zone déjà remplie de condos et sans place de parking nous permettant de recevoir nos invités? de permettre l'augmentation des hauteurs des nouvelles constructions au détriment des autres propriétaires? Ok pour plus de commerces, des bureaux à la limite dans le quartier, mais aucun besoin de construire des tours de 15 étages qui viennent gâcher notre vue sur le centre ville et ainsi faire perdre de la valeur à nos biens!

**11.**

Ne devrait pas dépasser 9 étages - pour le bien être de Griffintown le zonage doit être respecté

**12.**

Les bâtiments de 14 étages sont beaucoup trop hauts pour le quartier et le zonage. On dirait que ces derniers temps, la ville accepte les dérogations de hauteur pour TOUS les projets proposés, comme si les restrictions n'existaient pas du tout. À quoi servent-elles si la ville finit toujours par permettre des dérogations ?

**13.**

Je trouve que le fait de dépasser la hauteur prescrite dans les règlements de l'arrondissement du site web compromettra le design urbain et l'équilibre visuel de ce secteur. Il est d'autant plus important de s'assurer que chacune des terrasses de ce secteur puisse profiter de la vue du centre-ville, avantage d'habiter le quartier de Griffintown.

**14.**

Il y a déjà tellement trop de tours d'habitation dans Griffintown. À ma connaissance, l'espace prévu pour ce projet devait comporter des bâtiments à hauteur limitée (8 étages) dont la vocation serait principalement commerciale. Les résidents de Griffintown ne veulent pas plus de logements; ils veulent plus de services. De plus, j'avais compris que la rue Young aurait une vocation principalement piétonne. Avec tous les nouveaux stationnements prévus dont l'accès se fera par la rue Young, je vois que ce ne sera pas le cas. Il y aura davantage de circulation. J'aimerais que les résidents concernés puissent s'exprimer à ce sujet et voter.

**15.**

Bonjour, je ne suis vraiment pas d'accord avec le projet tel que présenté, il y a déjà suffisamment de tour à condo résidentiel dans le secteur de Griffintown. Nous avons besoin de plus de services et d'espace vert, pas plus de voitures. En plus vous proposez que tous les stationnements soient sur la rue Young? Il y aura déjà deux entrées qui seront entre Wellington et Ottawa, vous proposez d'en ajouter trois autres. La rue Young n'est vraiment pas adaptée pour recevoir autant de circulation. Je suis aussi en désaccord avec la demande de dérogation concernant la hauteur et densité. Je ne vois pas comment ce projet pourrait être la porte d'entrée de Griffintown. Je désire fortement qu'il y ait un référendum populaire concernant ce projet.

*Réponse : Dans le cadre de l'adoption du projet particulier, le projet sera soumis à l'approbation citoyenne. C'est à cette étape que les personnes habiles à voter peuvent s'opposer. La procédure sera expliquée dans un avis public suivant le dépôt du présent rapport et l'adoption du projet en 2e lecture.*

**16.**

Contre le projet, tous les buildings du coin commencent à perdre la vue du centre-ville. Gardons un peu de cachet à Griffintown

**17.**

Mon commentaire est concernant la construction d'un projet mixte sur le site composé des lots 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 et 2 160 122 du cadastre du Québec, situé dans le quadrilatère formé par les rues William, Peel, Ottawa et Murray.

Pour le département de l'Urbanisme: dans ce quadrilatère, un projet de 15 étages va être un gâchis architectural et va cacher la vue de notre magnifique centre-ville. Autant pour les piétons que la vue de certaines tours à condo. Afin d'être constant avec la réglementation, ça devrait être 9 ou 10 étages max.

Merci de me répondre.

**18.**

Bonjour,

Pourquoi faire un autre projet d'ampleur dans le quartier alors qu'il y en a déjà beaucoup?

Il y a deux points dans la présentation qui sont négatifs de mon point vue.

Premièrement, concernant vos entrées de stationnement sur la rue Young, avez-vous fait l'étude du trafic que cela pourrait nous occasionner au quotidien? Notre rue est déjà trop achalandée (et il y a des projets en cours qui vont apporter encore plus de gens lorsqu'ils seront habités). La circulation va devenir un enfer sans parler du stationnement de nos visiteurs qui l'est déjà.

Deuxièmement, la hauteur qui va à l'encontre du zonage actuel. Il va enlever des heures d'ensoleillement, couper la vue pour certains résidents du quartier affectés et augmenter les vents. Pour cette zone, un espace vert serait plus apprécié car dans le quartier, il en manque surtout avec tous les condos en construction actuellement et un projet commercial avec des magasins locaux serait plus apprécié.

Merci

*Réponse : Dans le cadre de la révision architecturale du projet, une étude d'impacts sur les déplacements sera exigée. Elle permettra d'identifier les mesures à mettre en place par le propriétaire et l'arrondissement afin d'atténuer les impacts de la circulation véhiculaire. Par ailleurs, dans les prochaines années, la Ville de Montréal mettra en place une série de mesures visant à réduire l'utilisation de l'automobile (réf. : Plan Climat). Le réaménagement des rues du quartier s'inscrit dans cette vision.*

**19.**

Je suis propriétaire de 3 unités dans l'immeuble situé au 242 Young, Montréal (connu comme "Yoo Montréal"). Je réside dans cet immeuble depuis mai 2017 et je suis actuellement président de notre Syndicat de copropriétaires (Syndicat des copropriétaires, 242 YOUNG). Notre immeuble, situé au coin des rues Young et Ottawa, compte 83 unités d'habitation détenues en copropriété.

Plusieurs copropriétaires et résidents de notre immeuble sont fort préoccupés par ce nouveau projet. Les copropriétaires et résidents de notre immeuble sont favorables au développement du quartier mais souhaiteraient que celui-ci soit réalisé à l'intérieur des règles actuelles du règlement de zonage et du règlement d'urbanisme et souhaiteraient que la Ville contribue à créer davantage d'espaces verts, le projet de Place William-Dow (parc B) étant jugé insuffisant et décevant à cet égard par plusieurs. Au sud de la rue Ottawa en particulier, la hauteur et la densité des immeubles à vocation résidentielle nous apparaît excessive. Ceci crée un environnement moins intéressant pour la qualité de vie des

résidents : ces immeubles massifs qui s'entassent les uns sur les autres coupent les vues, diminuent l'ensoleillement, augmentent la vitesse des vents et laissent trop peu de place aux espaces verts. L'offre commerciale pour des services de proximité est un facteur important pour les citoyens qui s'établissent dans un quartier comme Griffintown. La concentration actuelle de résidents dans le secteur est déjà jugée trop grande par plusieurs pour les services de proximité qui y sont disponibles. À titre d'exemple, l'épicerie Adonis située à proximité du projet est déjà bondée, alors que plusieurs nouveaux projets résidentiels sont en actuellement en construction et contribueront à augmenter davantage le nombre de résidents du quartier. Essentiellement, nous croyons que Griffintown a déjà été exagérément développé sur le plan des immeubles résidentiels en termes de hauteur et de densité et le projet qui fait l'objet de présente consultation empirerait une situation déjà problématique. De notre point de vue de citoyens de Montréal et résidents du quartier Griffintown, nous avons l'impression que le développement du quartier a malheureusement été réalisé au cours des dernières années en priorisant l'intérêt financier des promoteurs immobiliers, au détriment de la qualité de vie des résidents.

Les résidents de notre immeuble sont fort préoccupés par l'ajout des 3 entrées de stationnement souterrain prévues sur la rue Young, ce qui rendra la rue Young encore plus achalandée. Cette rue n'est pas conçue pour supporter une circulation intense et nous jugeons cette situation grandement problématique. Les possibilités de stationnement dans les rues avoisinantes sont très restreintes et l'ajout de 539 nouveaux logements ne pourra que contribuer à rendre le stationnement dans les rues encore plus difficile. Les résidents de notre immeuble estiment qu'un autre projet à vocation essentiellement résidentielle et d'une telle ampleur n'est pas souhaitable. Le site "A" du projet sous étude serait un site idéal pour que le futur Parc William-Dow puisse avoir une dimension raisonnable pour y aménager un espace vert qui manque cruellement dans notre secteur. Les résidents de notre immeuble sont préoccupés par l'augmentation des vents, la perte d'ensoleillement et des vues sur le centre-ville.

Nous avons les questions suivantes en lien avec le projet :

- 1) L'Arrondissement du Sud-Ouest a-t-il fait réaliser une étude des impacts sur la circulation des véhicules sur la rue Young qu'occasionnerait le projet actuel, prévoyant 3 nouvelles entrées de stationnement par la rue Young?
- 2) L'Arrondissement a-t-il fait réaliser une étude sur l'impact du projet actuel sur les vues, l'ensoleillement et les vents?
- 3) L'Arrondissement a-t-il fait réaliser une étude sur l'impact du projet actuel sur la capacité des commerces et services de proximité à répondre aux besoins de résidents du quartier?

Le cas échéant nous souhaitons obtenir une copie de toutes les études réalisées ou à venir mentionnées plus haut. Comme nous envisageons de présenter une demande d'approbation référendaire, nous vous demandons de nous informer des dates pour l'adoption du 2<sup>ème</sup> projet de résolution et de l'avis public pour demander une approbation référendaire. Nous désirons aussi obtenir une copie du rapport de consultation et de l'avis public dès que ceux-ci seront disponibles.

Nous vous remercions de prendre les présents commentaires en considération.

*Réponse : Question 1 et 2) Dans le cadre de la révision architecturale du projet, les études d'impacts sur les déplacements, les vents et l'ensoleillement sont exigées. L'analyse des vues identifiées au Plan d'urbanisme à été faite dans le cadre de l'analyse de la demande de projet particulier. Les bâtiments A et C sont implantés dans l'axe d'une vue d'intérêt depuis le mont Royal identifié au Plan d'urbanisme (vue de la rue Peel). Toutefois, la hauteur des bâtiments est en dessous de la cote altimétrique de 55 mètres à partir de laquelle la vue commence à être obstruée.*

*Question 3) L'arrondissement ne fait pas d'étude de potentiel de marché. L'arrondissement permet ou exige certaines catégories d'usages permettant l'établissement de services de proximité.*

*Le calendrier prévisionnel prévoit le dépôt du rapport et l'adoption du projet en 2e lecture au conseil d'arrondissement du mois de mars. Le rapport est déposé sur le site de l'arrondissement quelques jours avant son dépôt au conseil d'arrondissement. L'avis public concernant le processus d'approbation référendaire sera publié par la suite.*

**20.**

Bonjour

Pour le projet william-peel-ottawa-

Je suis copropriétaire d'une unité du projet Yoo Mtl rue Young.

Lorsque j'ai acheté mon condo il y a 3 ans, une des raisons était que le zonage allait jusqu'à 8 étages maximum et que la vue allait être protégée s'il y avait des projets futur sur ce site et en plus en payant plus cher mon unité vue centre-ville et la mon condo va sûrement perdre la valeur . Je crois qu'il y'a de l'exagération sur la hauteur vraiment Griffintown va devenir un mini centre-ville dommage et en plus autour du yoo il y a déjà des projets en hauteur nous allons être cernés comme au centre-ville.

Je souhaite qu'il y ait un projet qui embellirait ce coin de notre quartier en respectant la hauteur actuelle. Merci

**21.**

Nous avons déjà trop de bâtiments élevés concentrés dans une très petite zone à Griffintown, nous n'avons pas besoin de trois bâtiments de plus, nous avons besoin de plus d'espaces verts et de lumière, s'il vous plaît si vous vous souciez de vos citoyens, prenez en considération notre qualité de vie, la construction de maisons dans une zone très peuplée n'aide personne. Pourquoi ne pas emmener ces projets ailleurs, Griffintown est déjà surchargé. Merci.

**22.**

Je m'oppose à la demande de dérogation pour la hauteur du bâtiment. Ce projet déroge aux paramètres de zonage, entre autre à cause de sa hauteur (44 m ou 15 étages environ, au lieu de 25 m ou 8 à 9 étages).// y aura-t-il des commerces au rdc?//

*Réponse : Des usages commerciaux sont prévus au rez-de-chaussée du bâtiment A et pour les 2 premiers étages du bâtiment C.*

**23.**

I would like to state my opposition to waiving the requirement for the builders to built.This request derogates the zonage parameters of 25m, or 8 to 9 floors. 44m, or 15 floors is too tall for the area and will have several negative implications on the residents. We should not develop to the detriment of the quality of life of the borough.

**24.**

I would like to state my opposition to waiving the requirement for the builders to built.This request derogates the zonage parameters of 25m, or 8 to 9 floors. 44m, or 15 floors is too tall for the area and will have several negative implications on the residents. We should not develop to the detriment of the quality of life of the borough.

**25.**

Il va y avoir beaucoup trop de trafic sur la petite rue Young. Déjà que la rue est pleine de trafic, rajouter 3 sites de parking? Mauvaise idée. La densité dans le coin est déjà très importante, pourquoi pas augmenter l'espace de commerce au lieu d'augmenter le nombre d'appartement (>500)?

**26.**

Je suis définitivement contre ce projet qui va clairement faire de l'ombre au futur parc coin Peel/Ottawa. Le parc serait un trou emprisonné dans des murs résidentiels bloquant le soleil.

De plus, il contient trop peu d'espaces commerciaux en rez de chaussée et va densifier le quartier (tant en hauteur qu'en superficie) sans lui apporter de chaleur et de commerces qui permettraient de vivifier le quartier et accroître les rencontres entre résidents et l'agrément du cadre de vie des résidents de Griffintown.

Pour finir, ce projet n'offre pas assez d'espaces verts. Les grosses plaques de ciment (plateformes) prévues, seront des îlots de chaleur peu agréables à vivre. On a besoin d'arbres et d'herbe!! Le bien être public et la santé mentale des résidents requièrent davantage de végétation.

**27.**

Je suis définitivement contre ce projet qui va clairement faire de l'ombre au futur parc coin Peel/Ottawa. Le parc serait un trou emprisonné dans des murs résidentiels bloquant le soleil.

De plus, il contient trop peu d'espaces commerciaux en rez de chaussée et va densifier le quartier (tant en hauteur qu'en superficie) sans lui apporter de chaleur et de commerces qui permettraient de vivifier le quartier et accroître les rencontres entre résidents et l'agrément du cadre de vie des résidents de Griffintown.

Pour finir, ce projet n'offre pas assez d'espaces verts. Les grosses plaques de ciment (plateformes) prévues, seront des îlots de chaleur peu agréables à vivre. On a besoin d'arbres et d'herbe!! Le bien être public et la santé mentale des résidents requièrent davantage de végétation.

**28.**

Tous les bâtiments en bas d'Ottawa sont de 25 mètres. Deux tours de 44 mètres ne "fitterons pas du tout avec les autres immeubles du quadrilatère. En plus de créer de l'ombre aux autres immeubles et bloquer la vue du centre ville. Le projet devrait respecter la réglementation comme les autres projets dans ce quadrilatère l'ont fait incluant le arbora et l'ETS, Carré de la Montagne etc.

**29.**

This needs to be fought, how do we dispute this, they cannot build higher then the regulations, I will lose my view, value of my property will deteriorate, there are building laws for a reason, how do we fight?

**30.**

je suis propriétaire au 242 rue young, suis en désaccord avec ce projet et demande la tenue d'un référendum local sur les dérogations au zonage et au règlement d'urbanisme demandées par le promoteur

**31.**

The already dense residential area will only get worse moving forward with this project. This will continue to impact those that are already in the neighborhood and do not have access to parking spots. The city continues to remove street parking and this will only worsen the current situation. Additionally, the over supply of residential units in the current economic climate is not an ideal proposition.

**32.**

Je m'oppose fortement à ce projet. J'habite au Yoo. J'ai choisi ce condo pour une seule et unique raison : la vue sur Montréal. J'ai payé le gros prix basé sur le fait que la vue ne serait pas obstruée à cause du zonage protégeant le développement au nord de la rue Ottawa. Nous avons aussi perdu un parc (coin Peel & Ottawa). Ça suffit!

J'ai acheté mon condo au YOO (242 rue young) en 2016 à cause de la vue que m'a garantie le promoteur. Cette garantie provenait du fait que le zonage commercial était clair : des édifices d'une hauteur maximale de 16 mètres au nord de la rue Ottawa. Le prix que j'ai payé pour ce condo a été basé sur la vue panoramique. Qu'en sera-t-il maintenant ? Les tours prévues sont trop hautes. Cela bloquera la vue de mon condo. Cela affectera aussi le prix de vente lorsque je voudrai revendre mon condo. Est-ce que la ville me dédommagera?

**33.**

Je suis contre ce projet qui ne respecte pas le zonage. De plus, il ne cadre pas avec l'environnement de 8 étages. Ce projet devrait être annulé

**34.**

Nous sommes pas d'accord avec les hauteurs demandées en dehors des règlements. Actuellement, le zonage permet un usage commercial et non résidentiel et des immeubles d'une hauteur maximum de 16 mètres entre la rue Young et la rue Murray et de 25 mètres entre la rue Young et la rue Peel. Le promoteur demande l'autorisation de développer un projet à usage essentiellement résidentiel comportant la construction de 3 immeubles totalisant 539 logements, dont un de 8 étages (25 mètres au lieu de 16 mètres) et deux de 14 étages (44 mètres au lieu de 25 mètres).

Cela implique plusieurs points qui sont susceptibles de nous affecter :

- 1- Les 3 entrées de stationnements sont prévues sur la rue Young, ce qui rendra notre rue encore plus achalandée. Le stationnement extérieur pour les visiteurs deviendra encore plus problématique qu'actuellement.
- 2- La hauteur des immeubles enlèvera de l'ensoleillement et augmentera les vents.
- 3- Certains résidents perdront leur vue du centre-ville; pour d'autres, la vue sera partiellement obstruée.
- 4- L'ajout de 539 nouveaux logements augmentera la densité de population dans notre secteur déjà densément peuplé et augmentera l'achalandage dans les commerces environnants (notamment l'épicerie Adonis).

**35.**

Nous sommes pas d'accord avec les hauteurs demandées en dehors des règlements. Actuellement, le zonage permet un usage commercial et non résidentiel et des immeubles d'une hauteur maximum de 16 mètres entre la rue Young et la rue Murray et de 25 mètres entre la rue Young et la rue Peel. Le promoteur demande l'autorisation de développer un projet à usage essentiellement résidentiel comportant la construction de 3 immeubles totalisant 539 logements, dont un de 8 étages (25 mètres au lieu de 16 mètres) et deux de 14 étages (44 mètres au lieu de 25 mètres).

Cela implique plusieurs points qui sont susceptibles de nous affecter :

- 1- Les 3 entrées de stationnements sont prévues sur la rue Young, ce qui rendra notre rue encore plus achalandée. Le stationnement extérieur pour les visiteurs deviendra encore plus problématique qu'actuellement.
- 2- La hauteur des immeubles enlèvera de l'ensoleillement et augmentera les vents.
- 3- Certains résidents perdront leur vue du centre-ville; pour d'autres, la vue sera partiellement obstruée.
- 4- L'ajout de 539 nouveaux logements augmentera la densité de population dans notre secteur déjà densément peuplé et augmentera l'achalandage dans les commerces environnants (notamment l'épicerie Adonis).

**36.**

Je suis totalement contre j ai acheter mon condo au 242 young pour la vue et celle ci sera obstruée ce qui nuira à ma jouissance quotidienne et au surplus à la valeur de mon condo quand j ai acheter j ai verifier le zonage de sais lot afin de m'assurer que celle ci ne soit jamais obstruée

**37.**

La hauteur des bâtiments proposés dépasserait le maximum et causerait un préjudice irréparable au paysage du quartier

**38.**

La hauteur des bâtiments proposés dépasserait le maximum et causerait un préjudice irréparable au paysage du quartier

**39.**

La hauteur des bâtiments proposés dépasserait le maximum et causerait un préjudice irréparable au paysage du quartier

**40.**

I find there is not enough green, too many walls to seperate peel from project. Would be better big cedars or other arbustre so the green extends from the new park. We need Green in Griffintown! Thanks

**41.**

Nous avons déménagé d'une banlieue de Montréal à Griffintown. Basé sur les informations reçues de la ville de Montréal, on était rassuré que notre vue de la montagne et du centre-ville ne sera pas obstruée. Le zonage était en place. En plus, la densité de ce quartier restera raisonnable, et que la rue Young, qui n'est pas une grande rue, restera sans congestion majeure et raisonnable.

Maintenant nous avons pris connaissance d'une demande soumise à la ville de Montréal qui implique un changement majeur à notre propriété, notre investissement, et notre jouissance de vie en général comme résidents du secteur.

Cela implique plusieurs points qui sont susceptibles de nous affecter :

1- Perte de notre vue du centre-ville et de la montagne. Est-ce que le développeur a l'intention de nous compenser pour l'impact que ça va avoir sur la valeur de notre propriété et la vue courante qu'on s'attendait d'être conservée?

2- Est-ce que ce développeur a acquis des droits spéciaux versus les autres développeurs dans ce secteur et qui ont bâti des propriétés et qui ont respecté les hauteurs et densité permises dans ce secteur?

3- La hauteur des immeubles enlèvera de l'ensoleillement et augmentera les vents. Ceci est un point qui va enlever le sens d'espace et augmentera le stress des résidents.

4- L'ajout de 539 nouveaux logements augmentera encore plus la densité de population dans notre secteur déjà densément peuplé et augmentera l'achalandage dans les commerces environnants (notamment l'épicerie Adonis).

5- 3 entrées de stationnements supplémentaires sont prévues sur la rue Young, ce qui rendra notre rue Young encore plus achalandée. Le stationnement extérieur pour les visiteurs deviendra encore plus problématique qu'actuellement.

Merci d'adresser ces points.

**42.**

Hello



This is to indicate my OPPOSITION to this proposal.

It is my belief, that the approval of the request to build one building 25 m high (instead of 16 m high), and two buildings which are 44 m high (instead of 25 m high), with a total of 539 residential units, will greatly affect the population density in an already densely populated sector, and therefore our quality of life. The current zoning should be adhere to therefore.

Nous avons déménagé dans une banlieue de Montréal à Griffintown il y a 3 ans et demi.

Basé sur les informations reçues de la ville de Montréal, on était rassuré que notre vue de la montagne et du centre-ville ne sera pas obstruée. Le zonage était en place. En plus, la densité de ce quartier restera raisonnable, et que la rue Young, qui n'est pas une grande rue, restera sans congestion majeure et raisonnable.

Maintenant nous avons pris connaissance d'une demande soumise à la ville de Montréal qui implique un changement majeur à notre propriété, notre investissement, et notre jouissance de vie en général comme résidents du secteur.

Cela implique plusieurs points qui sont susceptibles de nous affecter :

- 1- Perte de notre vue du centre-ville et de la montagne. Est-ce que le développeur a l'intention de nous compenser pour l'impact que ça va avoir sur la valeur de notre propriété et la vue courante qu'on s'attendait d'être conservée?
- 2- Est-ce que ce développeur a acquis des droits spéciaux versus les autres développeurs dans ce secteur et qui ont bâti des propriétés et qui ont respecté les hauteurs et densité permises dans ce secteur?
- 3- La hauteur des immeubles enlèvera de l'ensoleillement et augmentera les vents. Ceci est un point qui va enlever le sens d'espace et augmentera le stress des résidents.
- 4- L'ajout de 539 nouveaux logements augmentera encore plus la densité de population dans notre secteur déjà densément peuplé et augmentera l'achalandage dans les commerces environnants (notamment l'épicerie Adonis).
- 5- 3 entrées de stationnements supplémentaires sont prévues sur la rue Young, ce qui rendra notre rue Young encore plus achalandée. Le stationnement extérieur pour les visiteurs deviendra encore plus problématique qu'actuellement.

Merci d'adresser ces points.

Have a great day.

#### **43.**

Je suis pas d'accord avec les plans proposés. Le zonage permet un usage commercial et non résidentiel et des immeubles d'une hauteur maximum de 16 mètres entre la rue Young et la rue Murray et de 25 mètres entre la rue Young et la rue Peel. Le promoteur demande l'autorisation de développer un projet à usage essentiellement résidentiel comportant la construction de 3 immeubles totalisant 539 logements, dont un de 8 étages (25 mètres au lieu de 16 mètres) et deux de 14 étages (44 mètres au lieu de 25 mètres).

Cela implique plusieurs points qui sont susceptibles de nous affecter :

- 1- Les 3 entrées de stationnements sont prévues sur la rue Young, ce qui rendra notre rue encore plus achalandée. Le stationnement extérieur pour les visiteurs deviendra encore plus problématique qu'actuellement.
  - 2- La hauteur des immeubles enlèvera de l'ensoleillement et augmentera les vents.
  - 3- Certains résidents perdront leur vue du centre-ville; pour d'autres, la vue sera partiellement obstruée.
  - 4- L'ajout de 539 nouveaux logements augmentera la densité de population dans notre secteur déjà densément peuplé et augmentera l'achalandage dans les commerces environnants (notamment l'épicerie Adonis).
- Alors SVP faites que le promoteur respecte le zonage !!!!

**44.**

I strongly object to any buildings exceeding the existing height of the ETS BUILDING. We are already experiencing a negative impact on our day to day lives with all the construction and restructuring in Griffintown. We understand progress but not to the detriment of others. I cannot sit on the balcony most of the time due to wind, noise, dust.... I do not want my view obstructed. A view and balcony that has been priced to the cost of my apartment..!

I also think construction companies are packing them in like sardines, too many box apartments leads to too many cars and too much empty commercial space ,charging exorbitant rents. The Sq ft is overvalued and everyday it looks and sounds like a war zone.

Please slow down the construction. Most of these buildings are empty, should we not focus on filling space that has already been built. Or do we want to create a housing crash.

**45.**

Je suis contre la dérogation de permettre 14 étages dans ce secteur. La luminosité du quartier sera inexistante et cette construction cause préjudice sur la valeur de mon condo. Un achat que nous avons fait sachant que le zonage était de 8 étages.

**46.**

Bonjour,

Je suis contre le dézonage. Je suis propriétaire d'un condo du projet Yoo et lorsque j'ai acheté ce projet, une des raisons était que j'avais la vue du centre-ville et qu'avec le zonage établi, ma vue était garantie dans le futur. Aujourd'hui, ce projet fera perdre de la valeur à mon condo et je vais perdre ma vue du centre-ville ainsi que l'ensoleillement sur mon balcon.

Je suis pour qu'il est un projet mais un qui respectera les règles établies. Il y a suffisamment de tour dans le Griffintown. J'espère sincèrement que vous allez, pour cette fois, penser aux résidents actuels et non à l'argent.

**47.**

Bonjour, je suis résident du Yoo. J'ai fait l'achat de mon condo sachant que le zonage était de 8 étages. Évidemment l'obtention d'une dérogation de construction de 14 étages affectera considérablement la valeur de mon unité. Cela apporte un énorme préjudice à notre unité, mais aussi, à plein d'autres unités comme la nôtre. Merci.

**48.**

On pense que 15 étages est trop pour Griffintown ! Lorsque nous avons emménagé dans Griffintown, on nous a dit que tous les bâtiments du centre de Griffintown ne dépasseraient pas 9 étages. Nous sommes contre ce projet !

**49.**

Bonjour. Mon nom est Robert Potvin et je suis propriétaire au 190 rue Murray donnant vers la rue Ottawa.

Cette consultation n'aurait jamais dû être faite pour les motifs suivants:

1- lorsque j'ai acheté mon unité ( qui offre une vue magnifique du Centre-ville), la réglementation prévoyait la construction de 8 ou 9 étages au maximum pour tout ce qui se trouve entre Ottawa et Notre-Dame entre Peel et de la Montagne. Basé sur ce fait, j'ai acheté mon unité.

2- lorsque Mondev a acheté les terrains de Centre-ville Volks, cette réglementation s'appliquait auxdits terrains. Ils veulent maintenant changer la réglementation...

3- leur projet va certainement et irrémédiablement changer la vue du centre-ville pour beaucoup d'unités situées au sud de la rue Ottawa alors que la réglementation protège ces vues.

4- Griffintown doit, suite à son développement intense au cours des dernières années, respecter la réglementation en vigueur afin de créer un espace acceptable pour les citoyens qui ont acheté des unités.

5- Mondev n'a qu'à construire en respectant la réglementation actuelle, réglementation qu'elle connaissait ou devait connaître avant d'acheter les terrains.

Conclusion: malgré la présentation de Mondev... leur demande ne devrait même pas être prise en considération par l'arrondissement et rejetée d'emblée.

Merci d'accuser réception de mes commentaires.

**50.**

J'ai acheté sur Peel en 2012, j'ai vérifié le zonage, on me promettait un parc coin Peel et Ottawa pour 2015, toujours rien, le alpha plante était une bâtisse qui permettait un 5 étages maximum et voilà un autre incendie suivie d'une autre tour à condo, qui me bloquera le soleil et la vue de la caserne. De plus des cents de places de stationnement ont été retirés, impossible pour ma famille ou mes amis de me visiter (pré-Covid) sans payer 25\$ de frais de stationnement intérieur et la vous voulez nous bloquer la dernière vue qu'on a vers le centre-ville et ajouter encore plus de monde qui n'auront pas de places pour leur voiture. Des milliers de condos sont à vendre depuis des mois! On n'en veut plus on veut des parcs et des services. Il y a plein de commerce et bureaux vacants. Et le comble on retire des voies de circulation et de stationnement pour des pistes cyclables. Je vous invite à venir passer quelques heures dans le quartier pour voir l'absurdité de l'urbanisme du quartier et ce projet va dans ce sens. Je suis une montréalaise qui aimait beaucoup Montréal, mais ce projet me fera partir rejoindre les 39000 personnes qui ont quitté l'île l'an passé. Svp pas de projets plus haut que 5 étages, réviser votre règlement du 0 stationnement, tous les travailleurs qui ont la nécessité d'avoir une voiture vont quitter, remplisseur des locaux vacants avec des services aux citoyens (bibliothèques, Clsc....) et de grâce donner nous de la verdure c'est urgent on attend depuis presque une décennie

**51.**

I have been told that the ruling is for 8 floors (I don't have time to go through your very confusing documents). If this is so, please respect height of 8 floors only. Thank you.

**52.**

Ne pas dépasser une hauteur de 8 étages afin de ne pas obstruer la vue. C'est de toutes manières ce qui est prévu dans le règlement.

**53.**

Bonjour, je pense que ce projet n'a aucune plus-value pour l'arrondissement. Il viendra apporter des nuisances sonores et visuelles pendant le temps des travaux. Il apportera une nuisance visuelle au quartier qui est envahi de tours. Vous feriez mieux de construire un parc, une patinoire, une école et une bibliothèque, un espace public culturel ou sportif à la place qui donnerait de la vie au quartier et le rendrait plus agréable. Il n'y a aucune mixité sociale dans le quartier ni infrastructures publiques.

**54.**

Il ne devrait pas dépasser les 8 étages

## 55.

I am an owner and resident at the YOO condo building located at 242 Young Street. I write to express my concerns, questions and objection to the application for a variance to the zoning by-law applied for by the developer of the William-Peel-Ottawa-Murray project (the Project) and to inform you of the negative impact I believe the Project would cause and some questions that remain. I request that this variance not be approved. Most importantly, but among other things, Building A of the Project will be more than 25 metres high, contrary to the zoning by-law, and will obliterate afternoon sun from the William-Dow Parc (Parc) and the north facing residents of YOO.

Before purchasing at 242 Young Street, I conducted a due diligence at the City of Montreal as to the zoning by-laws for the lands adjacent to the YOO project. This verification allowed me, among other things, to verify that no building would be constructed north of the YOO building at a height of more than 25 meters. I understand that currently, the zoning allows commercial and non-residential uses and buildings up to 16 meters high between Young Street and Murray Street and 25 metres high between Young Street and Peel Street. This ensured sun exposure to YOO and the Parc that had been designated by the City and unobstructed views on downtown from YOO – all essential attributes to the Griffintown experience. These were essential reasons for my purchasing this unit at this project in this neighbourhood: the north face of the YOO building would receive afternoon sun, the William-Dow Parc space would receive sun and remain an open space unencumbered by surrounding heights and the Fire station north of the YOO building and the surrounding area north of the YOO building (now Volkswagen properties) were all protected from any construction or at a minimum protected from construction above 25 meters.

The developer is seeking approval to develop a predominantly residential project involving the construction of three buildings with a total of 539 residential units, Building which is 8 storeys (25 metres instead of 16 metres) and Buildings A and C which are 14 storeys (44 metres instead of 25 metres). This impacts negatively on the lifestyle/living experience of Griffintown and the attractiveness and ultimately the value of existing projects. Some (not all) of the reasons are:

1. Obstruction of sun from Parc and YOO. The height of the buildings will obstruct sun from the Parc and YOO. The Parc space announced by the City for Griffintown are prime features for choosing to live in Griffintown. Moreover, I attended the City of Montreal consultation sessions on uses for the Parc and other parc spaces, and at NO TIME was the Project mentioned or considered in the discussions led by the City.
2. - Obstruction of the view of downtown. Many owners at YOO (and other buildings) will lose or have their view of downtown severely obstructed. The views on downtown are a prime distinguishing feature of living in Griffintown and a choice for living there.
3. Increase in wind speeds at high elevations. I have not seen a study on the impact on the winds which will be created by the Project. Please can you provide a copy or undertake the study and share the results.
4. Congestion of traffic for bicycles and cars. The 3 garage entrance/exits for Buildings A, B and C are planned for Young Street. This is in addition to the YOO garage entrance/exit and the garage entrance/exit in the new building being constructed on Peel and Young, already on Young Street. I have not seen a study which measures the impact this will have on traffic circulation for bicycles and cars. It is common sense to imagine that 5 garage entrance/exits on a small street like Young will have a negative impact on life in the affected areas and congestion around the Parc – which detracts from the peaceable enjoyment of the area.
- 5- The addition of 539 new housing units will increase the population density in our already densely populated sector and will increase persons traffic in the surrounding businesses which are already overcrowded (notably the Adonis grocery store).

## 56.

Respectez le règlement de 8 étages maximum de Griffintown les contacteurs prennent tous les droits  
svp merci

**57.**

Je m'oppose fermement à ce projet. Il s'agit de zonage commercial qui doit le demeurer. Il y a assez de bordel comme ça dans le quartier .... Projet Mondeev (Corsim) coin Peel et Ottawa où la police doit intervenir presque à chaque semaine pour des infractions !!!! Ceci créerait trop de trafic pour les résidents de la rue Young avec toutes ces entrées de garage des édifices. De plus nous avons acheté un condo pour profiter un peu de la vue du centre-ville qui petit à petit avec toutes les constructions que vous permettez s'obstrue de plus en plus!! Et en plus le promoteur vous demande de construire des édifices plus hauts que permis! Assez c'est assez!!!! Merci.

**58.**

Bonjour

J'ai pris connaissance du projet PP William-Peel-Ottawa-Murray.

Une dérogation est demandée quant à la hauteur, la densité et au rayon commercial. On demande aussi une dérogation parce que le projet empiète de 10 mètres sur le rayon de protection d'un des immeubles d'intérêt patrimonial.

Il est mentionné dans le PPU la sensibilité d'un projet à l'égard des bâtiments d'intérêts patrimoniaux identifiés au plan 5 (page 31) du PPU et qui sont localisés sur le site visé ou à sa périphérie.

Il était prévu aussi dans le PPU d'exiger qu'un minimum de 1 unité de stationnement sur 20 soit équipé pour la recharge d'un véhicule électrique. Aucune mention à ce sujet n'a été trouvée dans les documents du projet à part que pour les vélos électriques.

Il est mentionné dans le PPU qu'un des critères d'évaluation des projets immobiliers est la mise en valeur d'axes visuels vers le centre-ville. On peut donc, d'emblée écarter que ce critère soit rencontré. De plus, les logements sociaux qui sont situés sur la rue Peel entre Ottawa et William ne profiteront que de très peu d'heures d'ensoleillement.

Une de mes questions, quels sont les aspects, dans le cadre de ce projet, qui respectent le PPU?

Enfin, l'arrondissement dresse une grande liste d'exigences à rencontrer par le promoteur. Si les exigences ne sont pas respectées, il est prévu des dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, modification ou d'occupation (RCA04 22003) s'appliquent. Les amendes prévues y sont particulièrement insignifiantes.

Ma question, l'arrondissement a-t-il déjà utilisé ces dispositions pénales?

**59.**

Je suis contre la construction de ce projet. Il dépasse la hauteur maximale.

**60.**

The height of the Building is above what is allowed and will obstruct views and increase wind. The wind is already very loud and almost dangerous.

**61.**

Je comprends que le processus d'urbanisme permet des bâtisses de 25 m, est ce qu'un processus référendaire aura lieu à ce sujet ? Merci

*Réponse : Oui. La procédure sera expliquée dans un avis public suivant le dépôt du présent rapport et l'adoption du projet en 2e lecture.*

**62.**

Je suis tout à fait désolée et en désaccord avec ce projet. J'habite Murray et Ottawa depuis 7 ans, et cela gâchera complètement le paysage et la vue du centre-ville. Svp ouvrez vos yeux ! Quelle honte qu' est devenue Griffintown, tour sur tour sur tour sans aucune réflexion d'ensemble ! Svp faites un parc , plantez des arbres , un jardin communautaire. Quelque chose remplie de vie ! Assez de béton ! On ne respire plus !

**63.**

Ma ligne de travail m'a permis de me déplacer dans tous les coins de la ville de Montréal. Je peux affirmer sans aucun doute que la ville du Sud-Ouest a été la plus téméraire et la plus négligente en matière d'urbanisme et d'autorisation de permis.

Je suis contre le projet qui a été présenté ci-dessus pour plusieurs raisons.

La Ville du Sud-Ouest promeut en permanence une mission d'améliorer la qualité de vie de ses citoyens et de contribuer à la protection de l'environnement en ajoutant des parcs et des espaces verts. Ce projet fera l'opposé en ajoutant plus de trafic, plus de monde, en réduisant la lumière du soleil sans parler de la taille pathétique du parc compte tenu de la densité de la zone existante.

De plus, la rue Peel vient d'être refaite. La taille de la rue a été réduite, la disponibilité des places de stationnement a également été réduite, mais la ville souhaite ajouter plus d'unités résidentielles. Vous n'avez pas besoin d'être un urbaniste pour réaliser qu'il est évident qu'aucune planification appropriée n'a été faite et l'ajout d'un projet comme celui-ci dans ce domaine n'a aucun sens.

Habitant au 242, rue Young, je suis resté incrédule à l'idée que la Ville ait autorisé la construction d'un nouveau bâtiment avec des entrées sur la rue Murray et Young (YOO phase 2) si près du bâtiment (242 Young / YOO Phase 1) que je maintenant être capable de serrer la main de mes voisins de mon balcon. Le projet présenté dans ce dossier continue de montrer le même manque de bon sens et d'urbanisme adéquat et va à l'encontre de l'affirmation de la ville de vouloir améliorer les espaces verts et améliorer la qualité de vie de ses citoyens.

Il ne sert à rien d'avoir des règlements de zonage si la ville continue de les modifier pour permettre plus de bâtiments.

Je suis totalement CONTRE ce projet et j'espère que dans un avenir PROCHE, la ville fera un meilleur travail dans son urbanisme.

**64.**

Pourquoi envisagez-vous de permettre une dérogation à la hauteur maximale de 25m pour ce secteur de Griffintown? J'ai acheté mon condo coin Peel/Ottawa en 2019 après avoir pris connaissance des limites de hauteur vers le centre-ville et suis subjugué d'apprendre que vous allez permettre un tel projet qui va bloquer la vue pour de nombreux immeubles et contribuer à une offre excessive de condos dans le secteur.

Vous ne devriez pas permettre un édifice de plus de 25 m dans ce secteur. Une dérogation pour 44 m est inacceptable. Vous devriez respecter vos propres règlements et votre contrat moral avec les

résidents du quartier. De plus, il n'y a aucun besoin pour un tel projet additionnel dans notre secteur. Très fâché par votre décision.

Pourriez-vous fournir une seule justification pour déroger à la hauteur maximale de 25 m? Avez-vous idée du nombre de résidences qui vont être impactées par une telle décision alors que limiter le projet à 25 m aurait été non-controversé en plus d'être en harmonie avec les autres bâtiments avoisinants? Très décevant.

J'aimerais émettre ma vive opposition à la dérogation de la limite de hauteur de ce projet 25 m pour 44 m coin Peel et Williams, qui devrait se réaliser à l'intérieur des limites actuelles. Je m'explique difficilement l'ouverture de la ville à briser son contrat moral avec les résidents de Griffintown et désire connaître les prochaines étapes de votre consultation publique pour y participer.

**65.**

Bonjour,

Je suis citoyen de Griffintown et je m'oppose à ce nouveau projet. En premier parce qu'il ne respecte pas la réglementation qui prévoit un maximum de 8 étages dans les rues concernées. Mais surtout parce que tout le secteur de Griffintown est déjà surpeuplé des grands bâtiments de plus de 15 étages. Nous avons besoin de plus d'espaces verts qui permettent d'améliorer la qualité de vie des gens qui habitent déjà ici. D'ailleurs, la problématique du Covid 19 et de la pandémie vient de démontrer que le but de la ville devrait être de décongestionner les quartiers comme Griffintown.

Merci,

**66.**

Je pense que 15 étages est trop pour le centre de Griffintown! Les bâtiments du centre de Griffintown ne dépasseraient pas 9 étages.

**67.**

Bonjour ! svp pas de building ou construction de plus de 8 étages ... Griffintown devient une cité de grattes-ciel et le ciel devient de plus en plus difficile à entrevoir !! merci

**68.**

Une étude d'impact sur le trafic sur la rue Young a-t-elle été faite ? La rue Young compte plusieurs propriétés immobilières résidentielles dont une importante en construction aux coins de Peel, Ottawa et Young dont toutes les entrées de stationnements commerciaux et résidentiels sont sur la rue Young face au Projet Yoo. L'impact de cet immeuble en construction se fait déjà bien sentir sur la rue Young et on peut voir l'impact qu'il aura sur la fluidité de la rue. Risques importants entre piétons, voitures, camions, déchets, etc.

Comment seront gérés les déchets sur la rue Young ?

La densité très importante prévue aura incontestablement un effet important sur le stationnement extérieur disponible pour les visiteurs. Comment le tout a-t-il été pris en compte ? Est-ce que des sens uniques seront mis en place de façon opposée sur la rue Young entre William et Wellington ?

Il semble qu'il soit plus important de densifier le secteur au lieu d'assurer une qualité de vie pour les résidents dans le secteur. Il semble qu'aucune attention n'ait été portée au fait que le secteur compte un immeuble dont l'architecture fait partie de la signature du secteur (l'immeuble YOO). La construction des nouveaux projets cachera cet immeuble. Les résidents des immeubles avoisinant ont fait l'acquisition des propriétés sur la base notamment des hauteurs prévues dans le secteur et sans consultation référendaire le PPCMOI aura un impact important pour ceux-ci.

Pourquoi les immeubles à construire n'ont pas toutes les mêmes hauteurs que celles de l'ÉTS afin de garder un dégagement sur le centre-ville et faire de la rue Ottawa la distinction nette dans la transition entre le centre-ville et Griffintown ?

Il y a trop de considérations qui ne semblent pas avoir été prises en compte et une étude plus approfondie (trafic, densité trop importante voire étouffante, étude d'impact sur la rue Young, etc.).

**69.**

Je suis contre la dérogation de permettre une hauteur de l'immeuble de plus de 25m. Svp tenez-vous debout devant les promoteurs et respectez la réglementation en vigueur. Merci

**70.**

Est ce que c'est des condos ou des logements à prix modique ? et je ne suis pas d'accord pour l'autorisation de modification de la hauteur permise.

**71.**

DO NOT BUILD!!!! BAD BAD BAD!!! BLOCKING VIEW

**72.**

Je m'oppose fermement à ce changement de zonage qui créerait un précédent. En plus d'obstruer encore plus la vue des condos qui jouissent d'une vue partielle sur le centre ville cela créerait trop de trafic sur la rue Young par les multiples entrées de garage de ces édifices. Merci.

**73.**

Je suis contre.

**74.**

J'aimerais que les immeubles respectent les hauteurs prévues par le règlement d'urbanisme. Soit un maximum de 8 étages.

Je contre une dérogation pour la hauteur.

Le plus dans Griffintown ce sont les vues sur le centre ville et donc il ne devrait pas y avoir de dérogation à cet endroit puisque ça entacherait les vues existantes sans plus value.



## Document déposé

- 01 - - Commentaires d'un résident du quartier
- 02 - P.O.P.I.R. - Comité Logements - Mémoire
- 03 - Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé - Mémoire

*Réponse sur la question des vues vers le centre-ville : L'Arrondissement soumet dans le présent rapport des modélisations de l'impact du projet dans l'axe de la rue Young à différentes hauteurs. Ces images ont été fournies par le promoteur.*

Vue à partir de la rue



Vue à partir du 10<sup>e</sup> étage (±30 mètres)



Vue à partir du 20<sup>e</sup> étage (60 mètres)



## Projet particulier William-Peel-Ottawa-Murray Commentaires d'un résident du quartier

J'aimerais faire part des impacts négatifs que causeraient les parties des édifices A et C du projet dépassant 25 m, en dérogation au règlement de zonage.

Avant d'élaborer, je désire mentionner que j'apprécie beaucoup le projet, qui représente un bon ajout au quartier. Il est bien conçu dans son ensemble, avec, par exemple, les passages piétons, l'espace commercial au rez-de-chaussée de l'édifice A qui donnera sur la place William-Dow, les stationnements pour visiteurs qui font cruellement défaut dans le quartier, et j'en passe. Je ne remets pas en cause le projet comme tel mais uniquement la hauteur des édifices A et C et leur impact sur la future place William-Dow et pour les propriétés limitrophes existantes.

### Les places publiques, point faible de la planification de Griffintown

Un peu de contexte. Ce projet vient s'insérer dans un quartier dense, qui aide à vitaliser le centre-ville et contrer l'étalement urbain. Malgré certaines critiques plus ou moins justifiées, le succès du nouveau Griffintown démontre l'attrait d'un milieu de vie urbain, dense et animé.

Mais la densité pose des défis pour garder le milieu de vie agréable, à cause de la masse et de la hauteur des immeubles, inhérents à un quartier très dense. Pour pouvoir respirer, il faut permettre des dégagements et des percées entre les immeubles, qui assurent des vues et de l'ensoleillement et viennent briser l'effet de muraille. Ceci est particulièrement important au pourtour des endroits où les résidents vont socialiser et prendre l'air, tels les parcs et places. On devrait limiter la hauteur des édifices qui les entourent à une vingtaine de mètres, surtout côtés sud et ouest, pour en permettre l'ensoleillement.

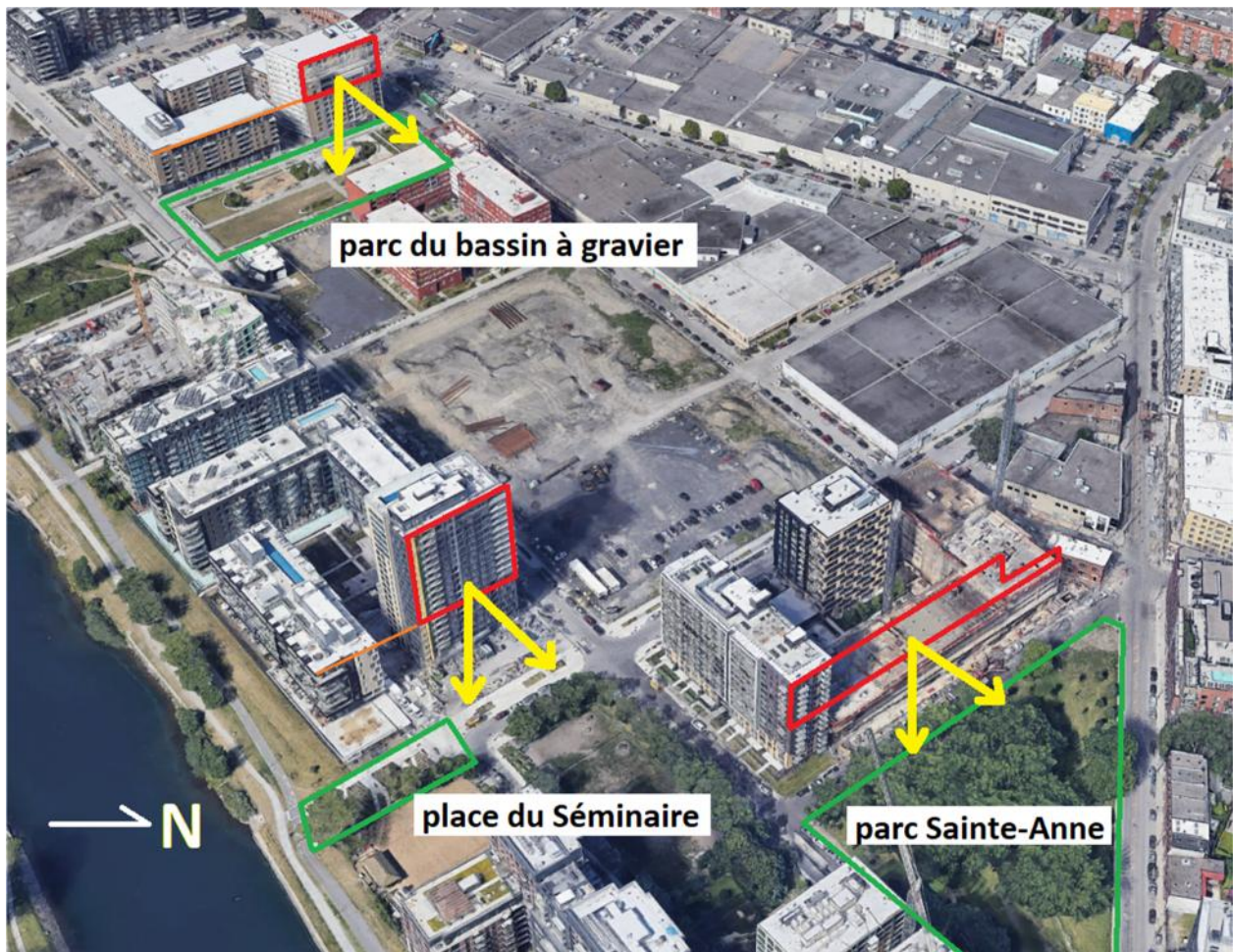
Mon expérience à vivre dans Griffintown depuis cinq ans m'a permis de constater que la planification du quartier a peut tenu compte de cette préoccupation. Le gabarit des immeubles qui entourent les parcs et places aurait dû être mieux adapté. En particulier :



- 1) On a permis d'ériger des immeubles trop élevés au sud et à l'ouest de places et parcs, qui leur jettent de l'ombre. Je parle de l'Habitation 21 et de la phase 4 des Bassins du Havre, qui dépassent 25 m et ombragent en après-midi et en soirée le parc du bassin à gravier et la place du Séminaire, respectivement, et du Amati, qui crée un mur avec ses voisins et qui vient ombrager aux mêmes heures tout l'ouest du parc Sainte-Anne. Vous remarquerez que depuis la construction du Amati et des appartements St Ann, les gens ont délaissé cette partie du parc. La **figure 1** illustre l'impact des édifices sur ces trois parcs et place.

**Figure 1** : immeubles plus hauts que 25 m qui jettent de l'ombre sur 3 parcs et place de Griffintown

(en rouge : les parties d'immeuble dépassant 25 m; en orange : la ligne de 25 m qui n'est pas dépassée par les immeubles voisins; en jaune : la direction de l'ombre début et en fin d'après-midi. Notez que sur l'image Google, l'Amati est encore en construction)

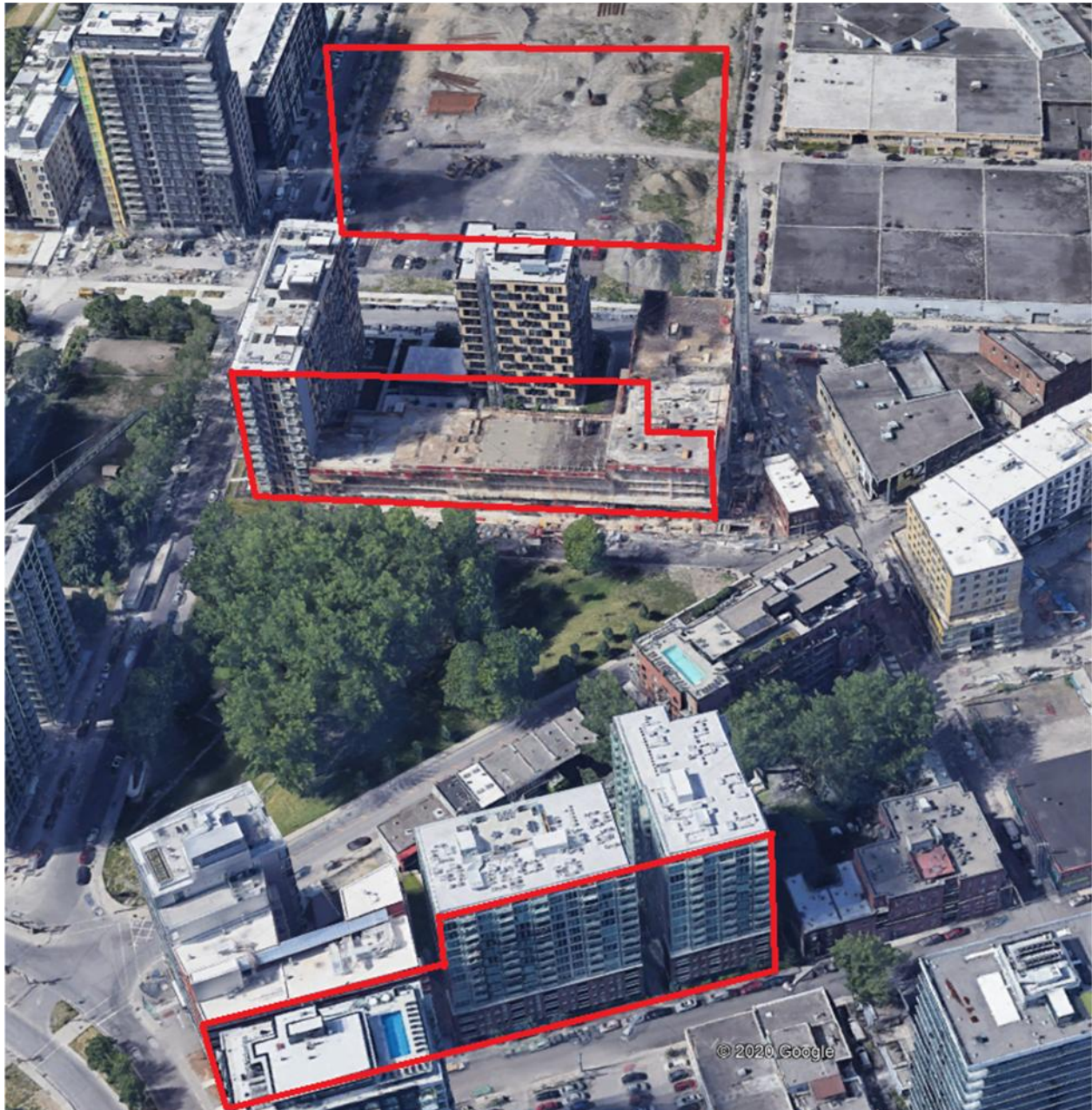


Source du fond d'image : Google Earth



- 2) On a permis l'érection de larges enfilades d'édifices de plus de 25 m sans percées notables (Amati, Murray 1/Murray 2/coop Griffin, le DistrictGriffin sur Peel et bientôt, le Bass phase 5). Ces enfilades donnent, au niveau de la rue, l'effet d'une muraille abruptissante. La **figure 2** illustre trois des quatre enfilades mentionnées ici.

**Figure 2** : effet de muraille d'édifices de Griffintown  
(avant-plan : coop Griffin/Murray 2/Murray 1; au centre Amati et voisins, notez sur l'image Google que l'Amati et les Appartements St Ann sont encore en construction; en arrière-plan : le Bass 5, dont la construction n'est pas débuté sur l'image)



Source du fond d'image : Google Earth

- 3) Des vues spectaculaires du centre-ville et du mont Royal, par exemple à partir du canal Lachine, n'ont pas été conservées ou mises en valeur, puisque peu de percées ont été prévues dans l'alignement des édifices, et celles-ci ne sont pas orientés vers le centre-ville. Une telle percée existe et est largement photographiée, ce qui illustre sa valeur, entre les phases 1 et 2 des Bassins du Havre, mais la construction du Bass 2 vient fermer cette vue.

En somme, sans sacrifier complètement la densité, on aurait pu faire mieux pour rendre le bâti de Griffintown plus convivial.

## Un exemple à suivre : la place centrale du Olympic Village à Vancouver

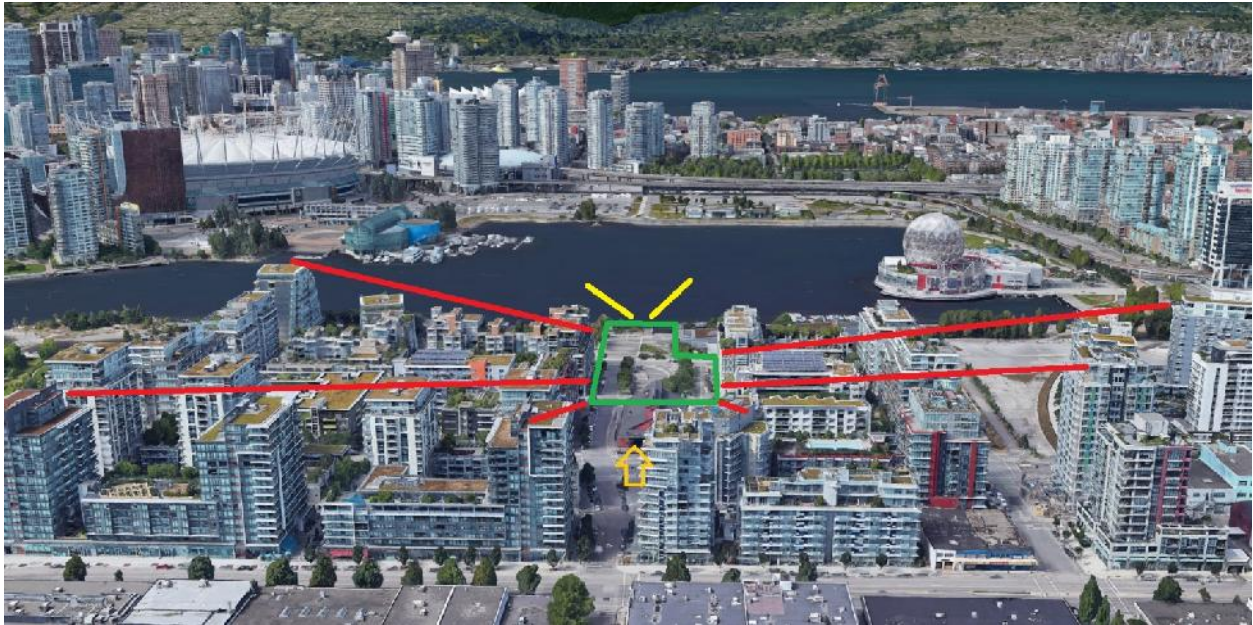
Prenons l'exemple d'un redéveloppement urbain similaire à Griffintown, qui a mieux réussi l'aménagement entourant ses places publiques. Le Olympic Village de Vancouver, comme Griffintown, est un nouveau quartier près du centre-ville, principalement résidentiel et à forte densité, dont on a conservé certains vestiges du passé industriel et duquel on a des vues magnifiques sur le centre-ville et la montagne. Selon le South East False Creek Public Realm Plan (voir <https://vancouver.ca/docs/sefc/public-realm.pdf>), on a judicieusement planifié l'espace public, l'aménagement du quartier et le gabarit des édifices en prévoyant :

- au centre du quartier, une place publique encadrée d'édifices de 20 m à l'est et l'ouest, bordée de commerces de proximité et d'un café et de bars-terrasses, et qui arbore des œuvres d'art;
- la hauteur des édifices qui descend vers la place, de 50-60 m à 20 m, ce qui en assure son ensoleillement et son dégagement;
- une ouverture au nord de la place pour mettre en valeur les vues sur le centre-ville et la montagne; et
- la rénovation et la mise en valeur, en tant que microbrasserie et bar terrasse, de l'édifice historique au sud de la place.

Les **figure 3** et **4** illustrent ces paramètres d'aménagement, vu des airs et du sol, respectivement. J'ai moi-même vécu dans Olympic Village et j'ai pu apprécier la valeur d'un aménagement de qualité.

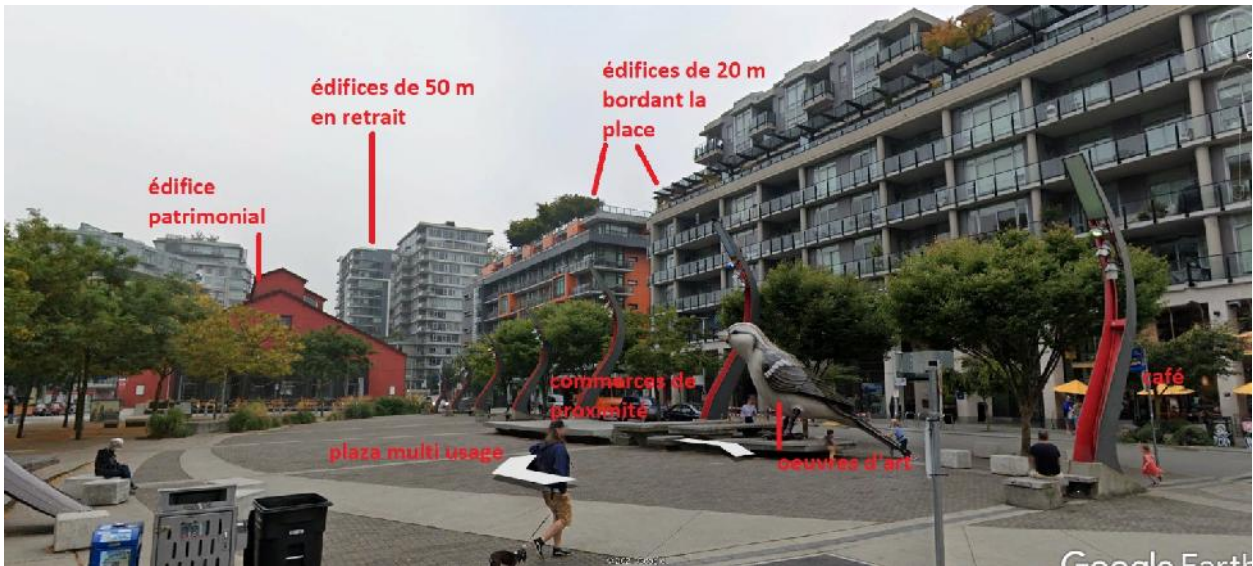


**Figure 3** : Mise en valeur la place centrale du Olympic Village de Vancouver (en vert : place centrale bordée de commerces, café et bars-terrasses; en rouge : hauteur descendante des immeubles, à partir de la périphérie (50-60 m) jusqu'à la place (20 m), permettant un ensoleillement et un dégagement de la place; en jaune : vues mises en valeur de la ville et de la montagne; la flèche jaune-orange pointe vers l'édifice patrimonial transformé en microbrasserie)



Source du fond d'image : Google Earth

**Figure 4** : image illustrant au niveau du sol, l'aménagement de la place du Olympic Village et des édifices la bordant



Source du fond d'image : Google Street View

## Tirons des leçons pour ce qui deviendra le cœur de Griffintown

Tirons des leçons de ces exemples à Griffintown et Vancouver pour la future place William-Dow. Elle est appelée à devenir la place centrale du quartier, comme la place du Olympic Village. On voit déjà que le coin Peel et Ottawa bordant la place, situé en plein secteur le plus dense de Griffintown, à deux pas de l'ETS et donnant sur des commerces de proximité (Adonis, SAQ, banques, boulangerie, etc.), attire les résidents et étudiants. Il est très achalandé, surtout en fin de journée et les week-ends. La future place, tout particulièrement si le projet MR-63 est réalisé, viendra consolider ce lieu comme point focal du quartier, comme « centre du village ». L'animation qu'a créé le projet pilote de 2019 du MR-63 a démontré brillamment ce potentiel.

Il est donc primordial de s'assurer que la place William-Dow et les environs du coin Peel et Ottawa respirent en jouissant de dégagements, de vues et de l'ensoleillement appropriés. Déjà, certains choix de planification à l'encontre de ces trois objectifs ont été pris. Le District Griffin sur Peel forme une immense muraille à l'est, quoiqu'il n'en bloque pas l'ensoleillement. Par contre, l'érection des 190 et 240 Peel, deux immeubles de plus de 25 m au coin sud-ouest de Peel et Ottawa, enfermeront la rue Peel et jetteront, en matinée, leur ombre sur la place William-Dow et en après-midi, sur la rue Peel, sur toute sa largeur.

## Les impacts négatifs de la dérogation sur son environnement immédiat

Pour ne pas empirer la situation, il faut :

- 1) Conserver l'ensoleillement qui reste de la place William-Dow et de la rue Peel, entre Wellington et William;
- 2) Ne pas refermer le secteur en dressant une troisième muraille au nord-ouest; et
- 3) Garder la vue spectaculaire sur le centre-ville à partir de la rue Peel, près de la place William-Dow, pour conserver l'effet wow au cœur de Griffintown.

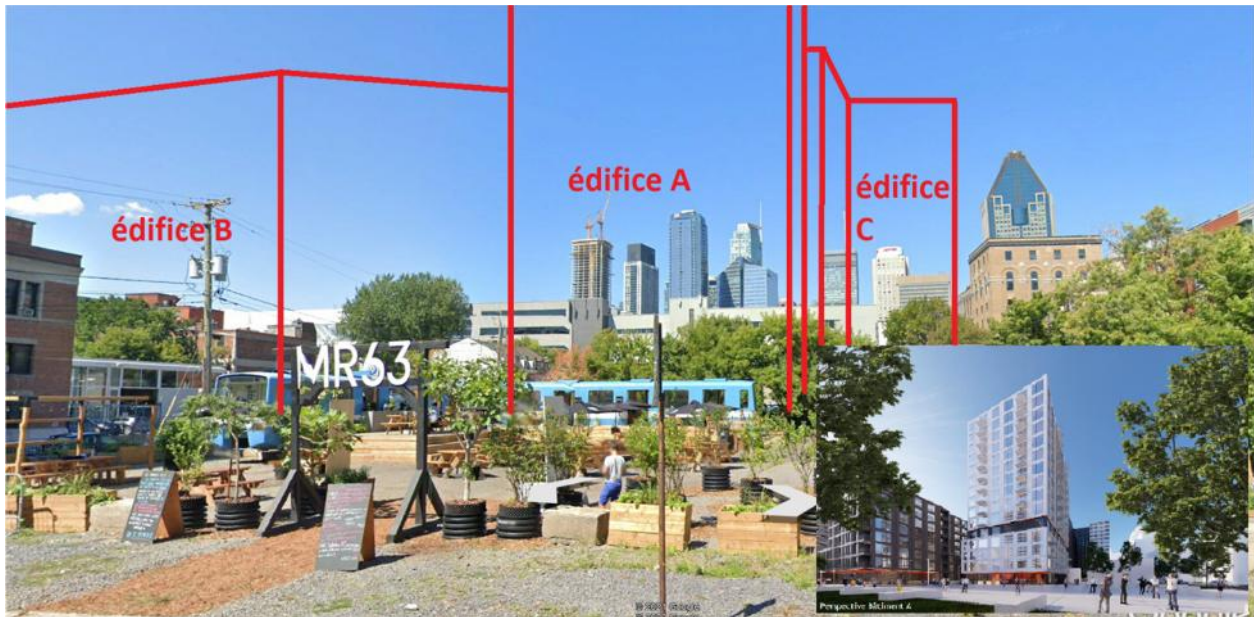
Malheureusement, permettre de construire plus haut que 25 m à un endroit aussi névralgique qu'à l'emplacement des édifices A et C va à l'encontre de ces trois objectifs en venant :

- 1) **Réduire presque à rien l'ensoleillement de la place William-Dow et la rue Peel :** l'étude d'ensoleillement présentée démontre que l'édifice C jettera de l'ombre sur toute la largeur de la rue Peel, de 10 h du matin jusqu'au couché, et ce, toute l'année (sauf de 10 h à 13 h au solstice d'été, pour la moitié est seulement de la rue). Cette ombre viendra s'ajouter à l'ombre que projettera les 190 et 240 Peel en construction au coin sud-ouest de Peel et Ottawa. Dans les faits, on vient dégrader l'ambiance de la rue principale du quartier. Aussi, dans la vidéo de présentation, à 12 min 53, la présentatrice aborde l'ensoleillement de l'édifice A et précise que l' « ...on voit qu'il y a quand même un ensoleillement qui est maintenu dans la place William-Dow peu importe la saison et peu importe le moment de la journée... ». Pourtant, l'étude d'ensoleillement démontre que la place verra le soleil qu'entre 11 h-midi et 15 h. En fait, au solstice d'hiver, en tenant compte de l'ombre de l'édifice B, la place n'aura qu'un bref moment d'ensoleillement, aux alentours de 15 h. En somme, la rue Peel, entre William et Ottawa, et la place William-Dow seront jetées dans l'ombre la plus grande partie de la journée et de l'année.



- 2) **Emmurer la place et le coin de rue** : des édifices de grande hauteur (plus de 25 m), encadrent déjà la place au sud (le Yoo et l'édifice en construction au coin sud-ouest de Peel et Ottawa) et à l'est (DistrictGriffin sur Peel). L'édifice A viendra compléter d'emmurer la place. L'évocation de la page 15 du document de présentation utilise malheureusement une perspective déformée, par effet de grand angle, qui donne l'impression que l'édifice se trouve plus loin et qu'il est plus svelte qu'il ne l'est en réalité. La **figure 5** montre, à partir d'une photo StreetView, l'impact réel qu'aura le projet.

**Figure 5** : impact volumétrique du projet en utilisant des perspectives plus réalistes que dans l'évocation (insérée dans le coin bas à droite) de la page 15 du document de présentation



Source du fond d'image : Google Street View

- 3) **Bloquer la vue du centre-ville** : la vue, à partir de Peel, du soleil couchant sur le centre-ville au loin, rehaussée en avant plan par la caserne, le futur projet MR-63 et un aménagement distinctif de la place William-Dow, pourrait devenir une vue emblématique du quartier. Les parties dépassant 25 m des édifices A et C viendront bloquer à jamais une bonne partie de la vue sur le centre-ville. Des immeubles moins hauts auraient plutôt dégagé et mis en valeur cette vue. La **figure 6** illustre la partie de la vue qui sera perdue.

**Figure 6** : perte de vue à partir du coin Peel-Ottawa



Source du fond d'image : Google Street View

Pour résumer, j'emprunterai le commentaire qu'a publié un amateur d'urbanisme sur un forum dédié au développement urbain et qui illustre la situation : « Certaines fenêtres se ferment ».

### Les impacts négatifs de la dérogation sur les propriétés limitrophes

En plus de l'impact négatif sur la place William-Dow et la rue Peel, les parties dépassant la limite du règlement auront un impact sur les résidents des immeubles Yoo, DistrictGriffin sur Peel et Lowney sur ville. Les propriétaires ayant vue sur le nord ont acheté en considérant la vue sur le centre-ville que le zonage protégeait. La dérogation dégradera de façon appréciable cette vue. Ces propriétaires ont payé une prime pour cette vue et la valeur de leur propriété est en conséquence. Cette dérogation engendrera donc une perte de jouissance que leur procure le zonage actuel et une perte de valeur de revente.

### Demande de ne pas approuver cette dérogation

Malgré la valeur intéressante du projet dans son ensemble pour le quartier, les parties dépassant 25 m présentent des impacts négatifs majeurs pour l'usage de la rue Peel et de la future place William-Dow et pour certains résidents d'édifices existants. Pour ces raisons, bien

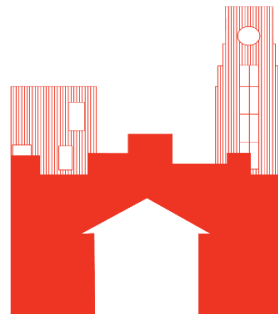
que je sois favorable au projet, j'aimerais que la Ville n'approuve pas la dérogation qui permettrait aux édifices de dépasser la limite de 25 m du règlement de zonage actuel.

J'aimerais finalement souligner l'importance du choix des matériaux pour la réussite d'un projet. L'utilisation de matériaux de qualité qui s'intègre au quartier, tout particulièrement la brique dans les palettes d'orange, rouge brun et gris anthracite, vient grandement rehausser la beauté des projets et rappeler les matériaux des édifices à valeur patrimoniale du quartier. Par exemple, Griffintown a vu se construire des projets au revêtement esthétique (par exemple, le Gallery), rappelant le passé industriel du quartier. Par contre, trop de projets dans Griffintown sont beaucoup moins réussis, à cause de l'usage de matériaux qui vieilliront très mal, comme par exemple, de la brique pâle ou certains revêtements de métal. Je souhaite que le promoteur et la Ville s'entendent pour utiliser des matériaux de qualité pour ce projet.

## Consultation publique sur le projet MonDev

CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE Premier projet de résolution adopté en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003)

Construction d'un projet mixte sur le site composé des lots 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 et 2 160 122 du cadastre du Québec, situé dans le quadrilatère formé par les rues William, Peel, Ottawa et Murray (dossier 1204334011)



Mémoire du P.O.P.I.R. Comité Logement

Déposé à l'office de consultation publique de ***Tiohtià:ke***  
***(Montréal, territoire mohawk et non-cédé).***

Le 21 janvier 2021

## **1. Présentation :**

Depuis 51 ans, le P. O.P.I.R.-Comité logement est un organisme qui se consacre à sa principale mission de lutte au droit au logement et milite pour la défense des droits des locataires dans les quartiers ci-après : Griffintown, Petite-Bourgogne, Saint-Henri, Ville-Émard et Côte-Saint-Paul.

Le P.O.P.I.R. œuvre sur deux volets d'intervention :

1. Travailler avec les locataires à la défense individuelle de leurs droits. Nous les offrons ainsi de l'information et de l'aide de première ligne au sujet des augmentations des loyers, des reprises de logements, d'insalubrités et de « rénoviction » etc... Nous nous assurons qu'ils soient bien préparés dans la lutte quotidienne pour le droit au logement dans le marché privé.
2. Nous organisons aussi une défense collective pour le droit au logement (une lutte acharnée pour la construction des nouveaux logements sociaux dans ces quartiers), et contre la gentrification dans ces quartiers aussi bien dans nos quartiers que dans l'ensemble du Québec par notre implication dans le cadre du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

## **2. La situation du logement à Griffintown et Petite-Bourgogne :**

Depuis des années, l'agrandissement des tailles des ménages locataires posait un problème pour les reloger, et nous savons que plusieurs bâtiments de HLM sont actuellement barricadés pour cause de vétusté et insalubrité. Notons par ailleurs, que de nombreux ménages locataires sur le marché privé vivent dans l'insécurité de perdre leur logement (en raison des évictions et des reprises) et sont en attente de logement social (OBNL, HLM) dans leur quartier. Nous savons qu'il n'y a plus eu de nouveau développement de logements sociaux dans la Petite Bourgogne depuis bien des années, ce qui implique des besoins importants en logement des locataires.

Les statistiques du FRAPRU de 2016, parues dans le dossier noir sur les logements avaient donné des résultats suivants :

À Griffintown, 1 185 ménages locataires pour lesquels les femmes étaient cheffes de ménage, et 260 de ces ménages consacraient 50 % et plus de leurs revenus en loyer. Il y avait 1 545 ménages locataires ou les hommes étaient chefs de ménage, et dont 350 de ces ménages consacraient 50 % et plus de leurs revenus en loyer.

À la Petite-Bourgogne, qui est majoritairement peuplée de ménages locataires (avec un pourcentage de 64%), on comptait 1 615 ménages locataires ou les femmes étaient cheffes de ménage et dont 150 d'entre elles consacraient 50% et plus de leurs revenus au paiement du loyer, contre 1 495 ménages avec les hommes pour chefs et 150 d'entre eux consacraient 50% et plus en loyer. Bien que ce quartier se distingue particulièrement par un grand nombre de logements sociaux, dont 1 404 HLM, la plupart de ces logements arrivent en fin de convention d'exploitation en 2023. La fermeture des immeubles de HLM situés aux croisements Saint-Antoine/ Des Seigneurs ; Georges Vanier/Workman ainsi que la crise du logement alimentée par la spéculation immobilière (avec un taux de vacance de logements de 0.5% dans le Sud-Ouest) sont venues accentuer la pénurie des logements dans la Petite Bourgogne.

Toutes ces statistiques prouvent que les quartiers Petite-Bourgogne et Griffintown ont des besoins criant en logements surtout sociaux.

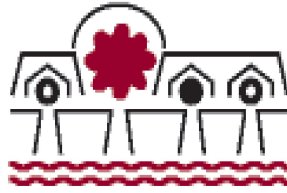
C'est dans une vision de villes riches et diversifiées que la Stratégie d'inclusion est née. Cette stratégie s'appliquait dans tous les arrondissements et à tous les projets résidentiels, et était supposée être réalisée en lieu et place de la construction (le site). Construire la part des logements sociaux dudit projet MonDev dans un autre site, hors de la Petite-Bourgogne, alors qu'il y a un grand besoin sur place, Cher.e.s. Élu.e.s. est-ce l'inclusion ou l'exclusion sociale ?

## **3. Conclusion :**

Au nom de ladite inclusion sociale, nous vous présentons nos revendications :

- 1 – que les projets de construction du quartier répondent aux besoins locaux ; c'est pourquoi nos membres ont voté pour zéro nouveaux condos et 100% logement sociaux;
- 2 – que le projet soumis prévoit l'inclusion sur site de 40% de logements sociaux, tels que nous l'avons revendiqué lors des consultations sur le Règlement pour une Métropole Mixte;

3 – que, si et seulement si, le promoteur fait la démonstration que les logements sociaux ne peuvent pas être inclus sur le site, et ce pour une autre raison qu'un meilleur profit, l'inclusion se fasse sur un autre site du quartier;



**COALITION DE LA PETITE-BOURGOGNE / QUARTIER EN SANTÉ**

**MÉMOIRE**  
DE LA COALITION DE LA PETITE-BOURGOGNE / QUARTIER EN SANTÉ

**SUR LE**

**Résolution CA 20 220345 visant à autoriser la construction d'un projet mixte sur le site composé des lots 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 et 2 160 122 du cadastre du Québec, situé dans le quadrilatère formé par les rues William, Peel, Ottawa et Murray (dossier 1204334011)**  
PROJET DU PROMOTEUR MON DEV

PRÉSENTÉE DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PUBLIQUES  
ORGANISÉES PAR LA VILLE DE MONTRÉAL

JANVIER 2021



## PRÉSENTATION DE L'ORGANISATION

La Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé est la table de concertation des organismes communautaires, résidents et institutions de la Petite-Bourgogne et de Griffintown. **Sa mission est de travailler à l'amélioration de la qualité de vie des citoyennes et citoyens de son territoire et de promouvoir leur participation à la vie socioéconomique et bien plus.** La Coalition compte plus de 60 membres qui œuvrent dans différents domaines tels que l'habitation, la sécurité urbaine, la sécurité alimentaire, la jeunesse, les aînés, l'environnement, etc. Depuis toujours, la Coalition réalise ses activités dans une optique de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, son objectif étant d'assurer le mieux-être de la population qu'elle dessert et la prise en charge de leurs conditions de vie. C'est dans cette perspective que nous vous faisons parvenir notre mémoire pour cette consultation publique.

**Sous l'égide de nos comités de travail comme celui d'aménagement et milieu de vie, le sujet du développement de Griffintown est souvent débattu. Son expansion rapide et laborieuse soulève notre intérêt et nous fait devoir prendre position sur certaines questions et enjeux qui s'y rattachent.** Vous trouverez donc en lien avec le travail du comité, nos réflexions, recommandations et questionnements. De plus, vous trouverez en annexe un document permettant de faire une analyse de l'évolution de Griffintown à plusieurs niveaux.

La Coalition est un acteur présent à plusieurs niveaux dans la communauté et qui tente de rallier les points de vues et les besoins des membres et des résidents. En ce qui concerne le projet actuel, nous saluons l'ouverture d'une consultation publique entreprise par votre comité. **Comme Table de quartier, nous sommes préoccupés par les grands développements tels que celui que propose MonDev. Ceci dit, nous sommes conscients de l'avancée des développements immobiliers et ce, surtout dans le quartier de Griffintown, mais aussi de ses impacts sur les**

**quartiers avoisinants.** Il est important pour nous de comprendre et d'expliquer le contexte dans lequel ce genre de projet prend place.

Nous cherchons à ce que les facteurs pouvant favoriser la vie de quartier dans Griffintown soient pris en compte et mis de l'avant. Comme nous l'avons expliqué lors des dépôts d'autres mémoires comme celui-ci dans les années précédentes, il est important de dresser un portrait global du développement de Griffintown. Depuis le début des années 2000, nous déposons des mémoires afin de faire avancer plusieurs dossiers tels que des infrastructures publiques tel qu'un centre de services de santé, une école, des parcs et terrains pouvant accueillir des activités pour la communauté. Par conséquent, il va se soi de comprendre le cadre dans lequel nous déposons ce mémoire qui concerne un projet de condominium. **Comme nous l'avons expliqué dans le mémoire envoyé en 2009 sur le PPU de Griffintown, il est préoccupant pour nous de voir comment un promoteur immobilier peut avoir autant de pouvoir sur la planification urbaine, et ce, de manière opaque et unilatérale.** Afin d'assurer une certaine transparence, une collaboration dans le déploiement de ce projet et des prochains avancements immobiliers, vous verrez des recommandations et des questionnements qui demeurent encore aujourd'hui très pertinents.

## **LES RECOMMANDATIONS ET QUESTIONNEMENTS**

**En vertu du nouveau règlement municipal métropole mixte qui entrera en vigueur en avril 2021.** Il est convenu, entre autres, que de 15 à 20% des logements sociaux soient mis en place par le promoteur du projet. Ceci dit, le promoteur n'a pas confirmé l'établissement de ceux-ci dans le quartier de Griffintown ni la Petite-Bourgogne. **Nous avons demandé à plusieurs reprises que l'exercice de démontrer la non faisabilité de l'implantation des logements sociaux dans notre quartier soit faite afin de justifier la construction de ceux-ci ailleurs. Nous demeurons dans l'attente de voir pourquoi ceci n'est pas possible.**

Nous rappelons que lors de notre mémoire sur le règlement métropole mixte nous avons rapporté plusieurs points qui sont encore aujourd'hui importants à rappeler dans le cadre de ce projet.

*À notre avis, le règlement devrait insister sur l'inclusion « sur site » et l'acceptation des compensations devrait les exceptions car, d'une part, les montants versés en compensation, s'ils ne sont pas utilisés, perdront de la valeur très rapidement et donc les pourcentages d'inclusion seront moindres car il n'est pas assuré que l'on pourra construire le nombre de logements prévus. Dans ce sens, nous pensons que la Ville devrait exiger, de la part des promoteurs, la démonstration de l'impossibilité de réaliser l'inclusion. D'autre part, l'inclusion « hors site » peut provoquer une concentration des logements sociaux dans des secteurs périphériques, moins attractifs pour les promoteurs privés, provoquant ainsi la création des « cités » (comme autour de Paris) avec les conséquences que l'on connaît. Ceci aurait donc un résultat contraire à ce que le règlement prône, la mixité.*

Il est donc important de s'assurer de la mixité des logements afin de favoriser une diversité dans la population. Pour ce faire, **il est primordial de voir à ce que les grands promoteurs comme MonDev ne puissent pas se défaire de leur obligation en délocalisant les logements en payant une compensation financière ou en les rattachant à d'autres projets qu'ils auraient ailleurs.**

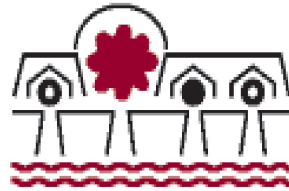
De plus, il est prévu que 20% des logements soient familiaux donc incluant un minimum de trois chambres à coucher. Or, rien n'est garanti, non plus, à cet effet. Comme nous l'avons mentionné dans notre plus récent mémoire sur la construction de l'école et celle du parc dans Griffintown en 2020, **il est important de prendre en considération le développement intégral de la population, c'est-à-dire de considérer que certains ménages vont nécessairement vouloir davantage l'espace pour établir une famille.**

Par ailleurs, le bâtiment C prévoit deux étages de locaux dont le zonage sera commercial, mais il semble que ceux-ci seraient probablement des espaces de bureaux. Il est donc important de tenir compte du manque de certains services dans le quartier. De plus, le premier étage du bâtiment C pourrait être aussi un espace pouvant

accueillir des services manquants dans le quartier. **Il est important de voir à ce que les locaux puissent être utilisés par les résidents et ainsi répondre à leurs besoins.**

Nous sommes tous conscients de la diversité des quartiers comme celui que nous représentons et de Montréal en général: il s'agit d'une richesse que nous devons nous assurer de protéger en permettant une mixité sociale, économique et culturelle afin de bâtir une communauté saine et inclusive.

**ANNEXE**



**COALITION DE LA PETITE-BOURGOGNE / QUARTIER EN SANTÉ**  
***LITTLE-BURGUNDY COALITION / HEALTHY NEIGHBORHOOD***

**GRIFFINTOWN :**  
**ÉTAT DE LA SITUATION**

Avril 2019

# **TABLE DE MATIÈRES**

## **Introduction**

- 1. Présentation du Griffintown**
- 2. Le logement social et communautaire**
- 3. Les services de proximité**
- 4. Les services communautaires**

# ÉTAT DE SITUATION GRIFFINTOWN

## Introduction

### Présentation de la Coalition PB

La Coalition de la Petite-Bourgogne est la table de concertation du quartier. Sa mission est de travailler à l'amélioration de la qualité de vie des citoyennes et citoyens de la Petite-Bourgogne et de promouvoir leur participation à la vie sociocommunautaire. La Coalition compte une soixantaine de membres, dont des résidents, des organismes communautaires et des représentants d'institutions. La Coalition de la Petite-Bourgogne est la table de quartier de la Petite-Bourgogne et de Griffintown et représente la voix des résidents et des groupes communautaires.

### Contexte de lutte à la pauvreté et inégalité sociales

Les travaux de la Coalition de la Petite-Bourgogne s'inscrivent dans un contexte de lutte à la pauvreté et aux inégalités sociales. Le nouveau tissu social créé à Griffintown, empreint d'importants écarts socio-économiques, amène plusieurs défis. En effet, le quartier ayant été réfléchi et développé par des promoteurs immobiliers qui offrent des logements à des personnes aisées financièrement. Ainsi, les commerces qui se sont développés ne sont pas destinés à desservir une population à plus faible revenu. Plusieurs locataires en logements sociaux rencontrés lors d'un porte-à-porte réalisé par le POPIR ont partagé leur sentiment de vivre dans un quartier qui n'était pas fait pour eux.

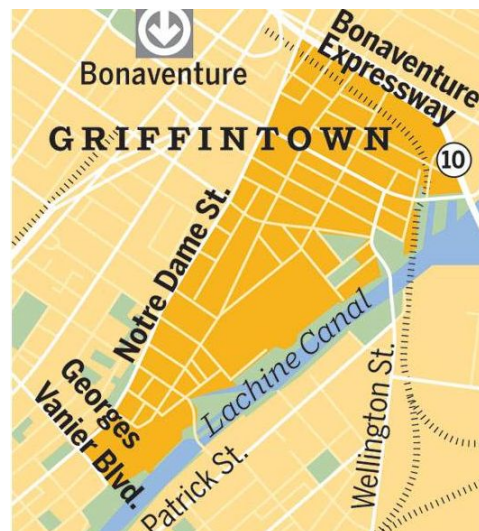
Ainsi, le présent état de situation s'attarde aux besoins des populations les plus vulnérables, démunies ou marginalisées. Ce document a pour objectif de donner une voix aux personnes oubliées, qui ne sont peu entendus lors des consultations publiques. La Coalition de la Petite-Bourgogne reconnaît les efforts déployés par les instances municipales pour consulter la population. Toutefois, certains points de vue ne sont pas représentés publiquement. Les locataires à faible revenu du quartier ne possèdent souvent pas ces ressources pour se faire entendre. Les organismes communautaires et autres acteurs regroupés au sein de la Coalition de la Petite-Bourgogne sont tout indiqués pour porter les préoccupations des personnes « sans voix ». Ils connaissent les enjeux que vivent les résidents du quartier et sont les premiers témoins de la réalité quotidienne. C'est dans ce contexte que nous présentons ce document.

## 1 – Présentation du quartier de Griffintown

### Le quartier Griffintown

Cet état de situation porte sur le secteur Griffintown, délimité par :

- la rue Notre-Dame Ouest au nord,
- le Canal Lachine au sud,
- le boulevard Robert-Bourassa à l'est, et



- la rue Georges-Vanier à l'ouest.

Le quartier Griffintown, en plein développement résidentiel, a accueilli une nouvelle population au cours des dernières années. Statistique Canada dénombrait 755 résidents en 2006, à 1 815 en 2011 et à 5 700 en 2016<sup>1</sup>. Les plus récentes données statistiques montrent qu'une nouvelle population jeune, bilingue, scolarisée et aisée financièrement est venue s'installer dans le quartier Griffintown au cours des dernières années. Cependant, ces statistiques cachent de grands écarts au sein de la population. En effet, une population à plus faible revenu s'installe également dans le quartier entre autre au sein des logements sociaux, qui permettent aux ménages d'avoir accès à un logement subventionné ou du moins sous le coût du loyer médian.

#### Les plus récentes données statistiques

Les données suivantes sont tirées du recensement de 2016 de Statistique Canada. Il est à noter que depuis 2016, des ménages à faible revenu continuent de s'installer dans Griffintown avec la construction de nouveaux logements sociaux.

#### Familles

- 225 enfants de 0-4 ans
- 350 enfants de moins de 15 ans
- 1 145 enfants et jeunes de moins de 25 ans
- 250 familles avec enfants
- 130 familles monoparentales
- 26,4 % des enfants de maternelle vulnérables dans au moins un domaine de développement<sup>2</sup>

#### Personnes seules et aînées

- 135 personnes âgées de 65 ans et plus
- 30 personnes âgées de 75 ans et plus
- 2 025 personnes vivent seules

#### Immigration et langue

- 1 455 immigrants
- 410 immigrants depuis moins de 5 ans
- 1 300 personnes ayant une langue maternelle autre que le français ou l'anglais
- 40 personnes ne connaissant ni le français, ni l'anglais

#### Scolarité et emploi

- 165 personnes de 15 ans et plus sans aucun diplôme
- 5,4 % de taux de chômage

<sup>1</sup> Portrait statistique. Population de l'arrondissement du Sud-Ouest. 2018.

<sup>2</sup> Institut de la statistique du Québec. 2017. Enquête québécoise sur le développement des enfants à la maternelle.



### Faible revenu

- 805 personnes sous le seuil de faible revenu
  - 25 enfants de 0 à 5 ans
  - 20 personnes de 65 ans et plus

### **NOS CONSTATS**

- **Arrivée d'une nouvelle population dans le quartier Griffintown, dont des familles, des jeunes et des personnes à faible revenu**
- **Écarts socio-économiques importants au sein de la population**
- **Population à faible revenu et défavorisée, « invisibilisée »**

### **NOS RECOMMANDATIONS**

- **Développer des services pour l'ensemble de la population, et avec une attention particulière pour la population à faible revenu**

## 2 – Le logement social et communautaire



Un grand nombre de logements sociaux ont déjà été réalisés dans Griffintown ou sont actuellement en chantier ou en développement. À terme, plus de 1100 logements communautaires sont ainsi prévus dont plus de 500 dans le secteur de l'ancien tri postal (entre les rues Ottawa et Basin). À titre de comparaison, on compte 1461 logements HLM dans la Petite-Bourgogne.

Bénéficiant de subventions qui leur permettent de proposer des loyers inférieurs au prix du marché, ces projets de logement communautaire accueillent une population à plus faible revenu que la moyenne du quartier. De plus, la moitié de leurs résidents, à très faible revenu, sont subventionnés individuellement : ils paient un loyer correspondant à 25 % de leurs revenus.

Contrairement aux logements privés développés dans le secteur, une portion significative des logements communautaires s'adresse aux familles. Ainsi la Coopérative d'habitation des Bassins du Havre accueille à elle seule près de 100 familles (sur 180 logements).

<b>Projet</b>	<b>Clientèle visée</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Année de réalisation</b>
<b>Projets réalisés</b>			
Coopérative Tiohtiake	Familles et petits ménages	81	2014
Coopérative Bassins du Havre – phase I	Familles et petits ménages	182	2016
OBNL Habitations communautaires Portage II	Toxicomanie	30	2016
Coopérative Griffin	Familles et petits ménages	86	2018
Coopérative L’Esperluette	Familles et petits ménages	70	2018
<b>Total réalisés : 449</b>			
<b>Projets en chantier</b>			
OBNL L’Habitation 22	Familles et petits ménages	132	2019
OBNL L’Habitation 21	Familles et petits ménages	103	2019
<b>Total en chantier : 235</b>			
<b>Projets en développement</b>			
Projet Young / OBNL La Traversée	Aînés et mixte (à définir)	270	2022
Barré-Versailles	Familles et petits ménages	60	2022
Bassins du Havre – phase II	À définir	120	-
St-Martin	A définir	50	-
<b>Total en développement : 500</b>			
<b>Total de logements sociaux : 1 184</b>			

Source : Bâtir son quartier, 20 mars 2019

On note par ailleurs l’émergence d’un mouvement de collaboration entre certaines coopératives du quartier. Cette initiative pourrait être soutenue et élargie, le moment venu, aux projets en construction et aux projets planifiés.

Bien que ce soient près de 1200 logements communautaires qui, à terme seront construits dans le quartier, ils ne représenteront qu’environ 11 % des 10 000 logements planifiés dans Griffintown. Dans un contexte où il manque 4 000 logements sociaux dans l’arrondissement Sud-Ouest, il est souhaitable qu’au moins 15 à 20% des logements soient des logements sociaux et obtenir ainsi, un minimum de mixité sociale.

Selon le recensement de 2016, le loyer médian des ménages locataires est très élevé dans Griffintown à 1 347 \$ comparativement à 778 \$ pour l'Île de Montréal. Ainsi en 2016, dans les ménages locataires :

- 36,8 % consacrent 30 % et plus de leur revenu aux dépenses de logement,
- 22,5 % consacrent 50 % et plus de leur revenu aux dépenses de logement,
- 14,3 % consacrent 80 % et plus de leur revenu aux dépenses de logement<sup>3</sup>.

#### **NOS CONSTATS**

- Environ 1200 logements communautaires construits ou planifiés
- Ces logements représenteront, à terme environ 11% du parc résidentiel
- Coût des loyers et taux d'effort très élevés pour les ménages locataires

#### **NOS RECOMMANDATIONS**

- Continuer à favoriser la construction de logements sociaux en vue d'obtenir un minimum de 15% à 20% de logements sociaux dans Griffintown
- Développer des services à proximité des logements sociaux
- Soutenir le mouvement inter-coop

### **3 – Les services de proximité**

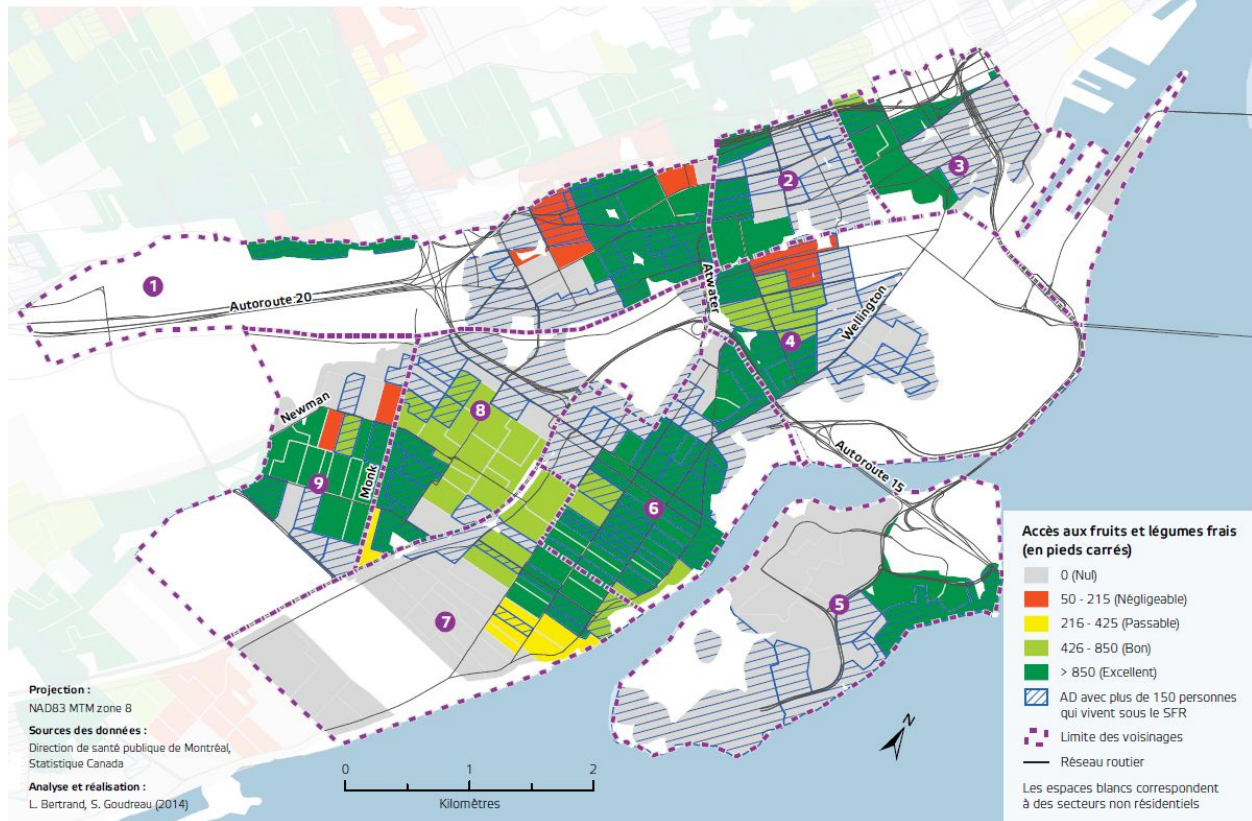
#### Alimentation

Il y a très peu d'épiceries dans Griffintown. Un rapport de la Direction de la santé publique de Montréal de 2010 montrait qu'il y avait un faible accès aux fruits et légumes frais dans le secteur. Malgré l'arrivée de quelques commerces depuis 2010, l'accès aux aliments santé reste difficile dans Griffintown. Dans un sondage de l'organisme Prévention Sud-Ouest, les répondants disaient aussi aller au Métro Plus ETS (70%) et au Super C (26%) même si celui-ci est à l'extérieur du territoire. Ils nous disent également qu'il manque d'endroits pour s'approvisionner en fruits et légumes et souhaitent avoir un magasin de surplus (genre surplus de pain).

---

<sup>3</sup> Statistique Canada. Recensement 2016. Commande spéciale pour le FRAPRU et le POPIR.

**Figure 1.** Accès aux fruits et légumes frais dans un rayon de 500 m, par aire de diffusion – CSSS du Sud-Ouest-Verdun, 2010



### Services de garde

Il existe quelques services de garde dans Griffintown, dont la plupart sont privés et donc moins accessibles aux personnes à faible revenu. Il est en effet à noter que les garderies privées de Griffintown ne sont pas subventionnées et les frais de garde s’élèvent de 60 \$ à 70 \$ par jour.

<b>Centre de la petite enfance</b>	<b>Garderies privées non-subventionnées</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le CPE Technoflos (80 places, dont 25% sont disponibles pour la population du quartier)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jardin William (62 places)</li> <li>Petits urbains (39 places)</li> <li>Bonnes aventure (80 places)</li> <li>Griffin – Jardin d’enfant (80 places)</li> </ul>

À la fin de l’année 2018, le Ministère de la Famille a annoncé l’acceptation des projets de développement d’une nouvelle installation pour le CPE Technoflos et le CPE Train de Bourgogne, sur le site des Bassins du Havre, à proximité de la Coopérative d’habitation des Bassins du Havre qui accueille de nombreuses familles. La concrétisation de ces projets permettrait d’offrir 160 nouvelles places en CPE (80 places par installation) pour les enfants de Griffintown. Toutefois le développement de ces places pourrait être compromis puisque Griffintown n’est pas considéré comme un quartier défavorisé par le Ministère de la Famille. En

effet, le Ministère a annoncé que, pour ces deux projets, il allouerait une contribution à seulement 75% de l'enveloppe de financement normalement autorisée pour l'implantation des projets.

Par ailleurs, un autre projet d'implantation de CPE est présentement à l'étude sur la rue Young, au sein du projet communautaire Convergence Griffintown; il pourrait offrir 150 places additionnelles. Ces différents projets répondent à un besoin alors que 40 % des répondants du sondage de Prévention Sud-Ouest souhaitent avoir un centre de la petite enfance.

### École

Il n'y a pas d'école publique dans Griffintown et l'école de la Petite-Bourgogne est à pleine capacité. Plusieurs parents demandent déjà la construction d'une nouvelle école dans Griffintown. La Coalition de la Petite-Bourgogne propose d'agrandir l'école de la Petite-Bourgogne et de construire aussi une nouvelle école dans Griffintown pour répondre aux besoins croissants dans ce quartier. Dans le sondage, 52% des répondants souhaitent une école dans Griffintown.

Fin octobre 2018, la CSDM a lancé un appel à proposition dans l'objectif de réaliser une école dans Griffintown. Les résultats de cet appel à proposition sont attendus pour le printemps 2019, en vue d'une livraison de l'école fixée à l'automne 2022.

### Services de santé

Il n'existe aucune clinique médicale sans rendez-vous dans le quartier de Griffintown, ni dans la Petite-Bourgogne. Les cliniques les plus proches sont situées dans l'arrondissement Ville-Marie ou dans les quartiers St-Henri et Pointe-St-Charles. Ceci est confirmé par le sondage de Prévention Sud-Ouest alors que les répondants disent, à 44%, qu'il y a un manque au niveau des services de santé. Des discussions ont été amorcées avec le CIUSSS afin d'explorer la faisabilité d'un point de services dans Griffintown, au sein du projet *Convergence Griffintown* ou ailleurs.

#### **NOS CONSTATS**

- Peu de services de proximité dans Griffintown et ceux qui existent sont relativement dispendieux
- Manque de services de garde, de services de santé et d'épiceries

#### **NOS RECOMMANDATIONS**

- Favoriser le développement de services de proximité accessibles physiquement et financièrement, particulièrement des épiceries et des services de santé
- Soutenir, le cas échéant, la mise en place d'un point de services de santé dans Griffintown, notamment au sein du projet *Convergence Griffintown*
- Soutenir le développement des nouvelles places octroyées aux CPE Technoflos et Train de Bourgogne et revendiquer le financement à 100 % de l'enveloppe autorisée

- Soutenir, le cas échéant, le développement d'un CPE au sein du projet communautaire Convergence Griffintown
- Soutenir l'agrandissement de l'école de la Petite-Bourgogne en priorité, et la construction d'une nouvelle école publique dans Griffintown



#### 4 – Les services communautaires

Il existe très peu de services communautaires dans Griffintown. La *Maison Benoit Labre*, centre de jour pour personnes à risque d'itinérance implanté dans le quartier depuis 65 ans, quittera le quartier à l'hiver 2019. L'organisme répond à des besoins variés d'une population en situation de précarité et marginalisée. Par exemple, de mai à juillet 2018, en moyenne l'organisme :

- A accueilli 25 personnes par jour au centre de jour (interventions, références, douches,...)
- A servi 110 repas par jour
- A offert le service de vestiaire à 28 personnes par jour<sup>4</sup>.

Ainsi, le déménagement de l'organisme amènera une perte de services pour les personnes les plus marginalisées et démunies.

Il est à noter par ailleurs que le quartier ne dispose pas de locaux destinés à accueillir des activités sociocommunautaires, notamment pour les personnes à plus faible revenu.

Sans avoir de locaux sur place, plusieurs organismes de la Petite-Bourgogne et du Sud-Ouest offrent des services à la population de Griffintown. Par exemple Prévention Sud-Ouest, le POPIR comité logement, l'Éco-Quartier et les Services juridiques de Pointe-St-Charles et Petite-Bourgogne desservent la population de Griffintown. Toutefois, les organismes communautaires ont besoin d'un financement accru pour desservir la nouvelle population qui s'installe dans le quartier et qui a besoin de services.

Selon un sondage mené à l'été 2018, les résidents aimeraient bénéficier des ressources suivantes :

- 60% voudraient des ressources en sports et loisirs
- 29% souhaitaient avoir des organismes jeunesse
- 21% souhaitaient avoir des organismes famille

La création de locaux communautaires et de lieux de socialisation ouverts sur le quartier permettraient de briser l'isolement et de créer une vie de quartier dynamique.

#### NOS CONSTATS

- Départ de la Maison Benoit Labre, seul organisme ayant des locaux dans le quartier, à l'hiver 2019
- Manque de locaux pour les organismes désirant mener des activités Griffintown
- Manque de financement des organismes communautaires pour desservir une nouvelle population
- Manque d'activité et d'animation, particulièrement pour les jeunes
- Peu de vie de quartier et de sentiment d'appartenance

#### NOS RECOMMANDATIONS

---

<sup>4</sup> Statistiques d'activités de la Maison Benoit Labre, mai à juillet 2018

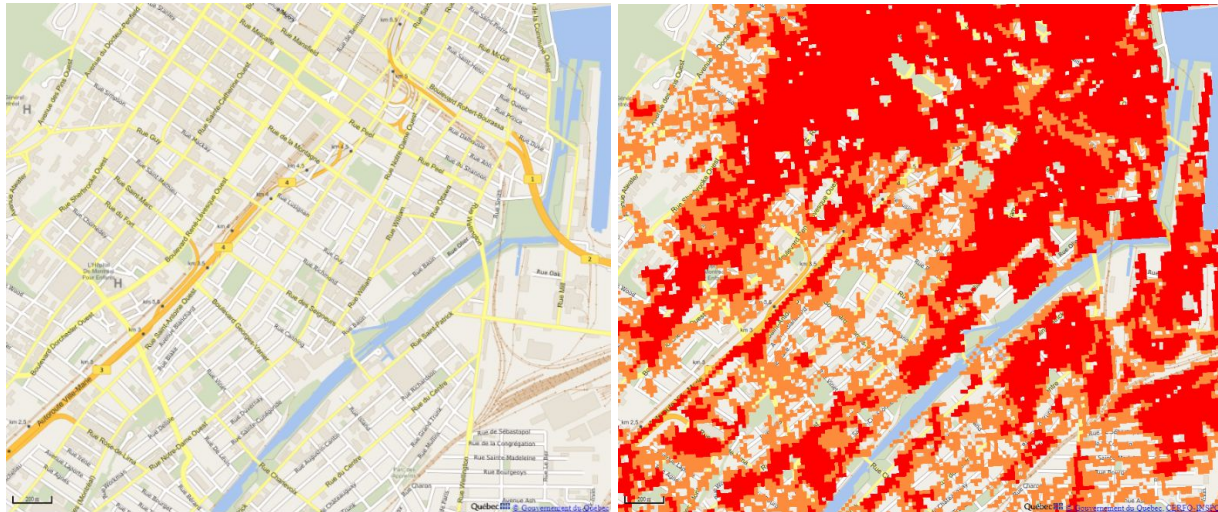


- Rendre disponible des locaux pour les organismes communautaires ; soutenir notamment la mise en place de locaux communautaires au sein du projet Convergence Griffintown.
- Financer les organismes communautaires pour que ceux-ci développent des activités et services pour la population de Griffintown
- Développer des services publics de culture et loisir (ex : piscine, bibliothèque, etc.) en s'adressant en premier lieu aux populations moins bien nanties
- Prévoir des services pour combler le départ de la Maison Benoit Labre et ses services aux plus démunis et marginalisés (douches, vestiaires, repas communautaires, etc.)

## 5 – L'aménagement urbain et le transport

Plusieurs enjeux d'aménagement urbain sont déjà traités par la Ville de Montréal et l'arrondissement Le Sud-Ouest dont la présence de parcs, l'aménagement sécuritaire des parcs, le développement de liens cyclables, etc. Nous désirons ici insister sur trois aspects qui touchent particulièrement les populations les plus défavorisées.

### Les îlots de chaleur



Projection: EPSG:3857 Échelle ~ 1 : 14K

Projection: EPSG:3857 Échelle ~ 1 : 14K

Source : Institut national de santé publique

Comme le démontre la carte de l'Institut national de santé publique, le secteur Griffintown est un impressionnant îlot de chaleur urbain. « Parmi les personnes les plus vulnérables à ce phénomène, on retrouve : les personnes atteintes de maladies chroniques, en particulier de troubles mentaux, les personnes défavorisées socialement ou économiquement; (...) les très

jeunes enfants et les personnes âgées »<sup>5</sup>. Des efforts massifs doivent être faits pour verdir (donc réduire les surfaces minéralisées), et donner accès à des lieux climatisés particulièrement pour les personnes vulnérables. L'ajout de jeux d'eau et de brumisateurs, accessibles à tous, sont aussi des solutions à préconiser.

### Les espaces publics

Afin de favoriser la participation sociale de l'ensemble de la population et de briser l'isolement, les espaces publics doivent être accessibles et répondre aux besoins de l'ensemble de la population dont les plus vulnérables. Par exemple, un parc ou une place publique inclusive aura des installations adaptées pour les jeunes comme les aînés et offrira un accès à des fontaines d'eau et des toilettes publiques. Selon le sondage, 60 % des répondants souhaitaient qu'il y ait plus de bancs, plus d'arbres et un meilleur éclairage des espaces publics.

### Transport en commun

Le réseau de transport en commun continue de se développer dans Griffintown. Cependant, les autobus circulent sur les rues principales (Notre-Dame, de la Montagne, Peel, ...) et desservent mal certains secteurs comme les rues Ottawa et Bassin. Le passage des autobus est peu fréquent. Les lignes d'autobus doivent permettre aux personnes de se rendre vers différents lieux et services, dont les épiceries et faciliter les déplacements à l'intérieur du quartier et non seulement vers les lignes de métro.

## **NOS CONSTATS**

- **Important îlot de chaleur urbain**
- **Peu d'espaces publics et lieux de socialisation**
- **Transport en commun limité et peu de lien vers les services**

## **NOS RECOMMANDATIONS**

- **Prendre des mesures pour protéger les personnes les plus vulnérables contre les effets des îlots de chaleur (climatisation, verdissement massif, ...)**
- **Aménager les espaces publics pour favoriser une appropriation par l'ensemble des résidents**
- **Continuer le développement du réseau d'autobus pour faciliter les déplacements vers les services et à l'intérieur du quartier**
- **Poursuivre l'arrimage du réseau public de transport avec les besoins des résidents des logements communautaires**

---

<sup>5</sup> îlots de chaleur. Institut national de santé publique.  
<http://www.monclimatmasante.qc.ca/%C3%AEIlots-de-chaleur.aspx>

## **ANNEXE B**

*Le quartier Griffintown réincarné.* Mémoire présenté par Projet Montréal (2012) à l'OCPM pour l'établissement d'un plan de développement intégré pour le quartier Griffintown.





Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

*Le quartier  
Griffintown  
réincarné*

Février 2012





*Projet Montréal est un parti municipal qui propose aux Montréalaises et Montréalais de se réunir autour d'un projet de développement urbain durable, équitable et structurant pour l'avenir de la métropole. La place de l'automobile en ville et le développement des transports collectifs font partie des préoccupations majeures du parti.*

*Les projets dans Griffintown proposés par les promoteurs privés vont dans tous les sens . Il y a absence de cohésion, et l'attitude de l'arrondissement qui semble distribuer les dérogations à son règlement d'urbanisme "à la pièce" aura un impact majeur sur l'avenir de ce quartier historique de Montréal. À l'invitation de l'OCPM, Projet Montréal tient à présenter ici ses commentaires.*

**Étude et modélisation 3D:**  
Pierre Zovilé, artiste

## **Table des matières**

Une planification en mode rattrapage	4
L'échelle adéquate de planification n'est pas encore la bonne	5
Des Squares qui ont disparu: remédier au déficit d'espace vert	6
Carte synthèse des propositions	8
Halte à l'hyper-densité	10
Il faut un plan pour retenir les jeunes familles à Montréal	11
Réduire le nombre de stationnement, favoriser le transport actif	12
Spéculation, logement social et mixité sociale	13
Conclusion	15

## **Rédaction:**

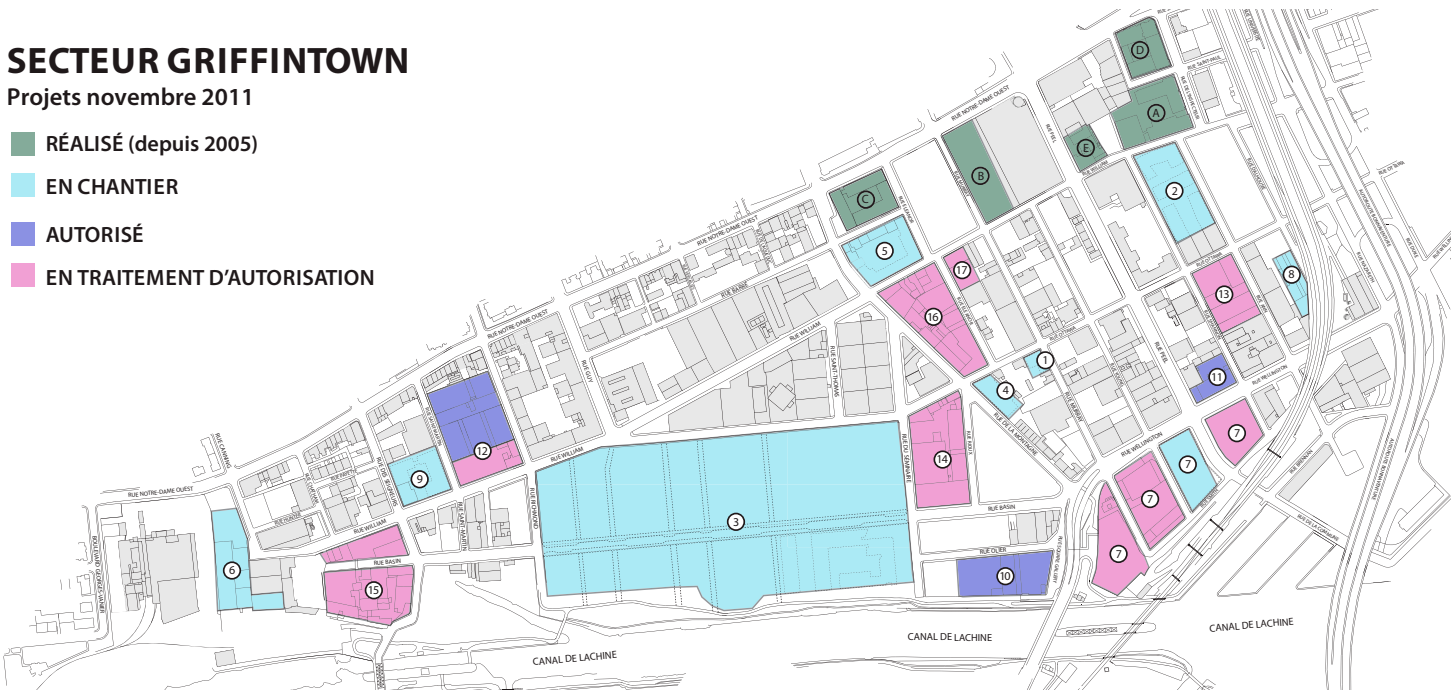
**Sophie Thiébaud**, Conseillère d'arrondissement de Saint-Henri–La Petite-Bourgogne–Pointe-Saint-Charles  
**Richard Bergeron**, urbaniste et chef de Projet Montréal  
**Etienne Coutu**, architecte et conseiller en design urbain



# SECTEUR GRIFFINTOWN

Projets novembre 2011

- RÉALISÉ (depuis 2005)
- EN CHANTIER
- AUTORISÉ
- EN TRAITEMENT D'AUTORISATION



## SITES

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">●</span> A Projet résidentiel - Lowney phases 1 à 4</li> <li><span style="color: cyan;">●</span> B ÉTS - Agrandissement du pavillon A</li> <li><span style="color: cyan;">●</span> C ÉTS - Résidences étudiantes phase 3</li> <li><span style="color: green;">●</span> D Projet résidentiel - Lowney phases 5 à 7</li> <li><span style="color: green;">●</span> E ÉTS - Le Carrefour d'innovation INGO</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>① Projet résidentiel - Le Griffin sur Murray</li> <li>② Projet résidentiel - Lowney phases 8 à 11</li> <li>③ Les Bassins du Nouveau Havre</li> <li>④ Projet résidentiel - Le Carré de la Montagne</li> <li>⑤ ÉTS - Résidences étudiantes phase 4</li> <li>⑥ Projet de Galerie d'art - 2000, rue William</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⑦ Projet mixte - District Griffon</li> <li>⑧ Projet de salle de spectacle (New City Gas)</li> <li>⑨ Projet mixte - Le William</li> <li>⑩ Projet mixte - Gallery sur le canal</li> <li>⑪ Projet de développement mixte - Griffon</li> <li>⑫ Projet résidentiel - Îlot Saint-Martin</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⑬ Projet résidentiel - Ann/Ottawa</li> <li>⑭ Projet résidentiel</li> <li>⑮ Projet résidentiel</li> <li>⑯ Projet résidentiel</li> <li>⑰ Projet résidentiel</li> </ul> |
|--|---|---|---|

## Une planification en mode rattrapage

### La planification, cela doit se faire avant d'autoriser les projets privés, pas après

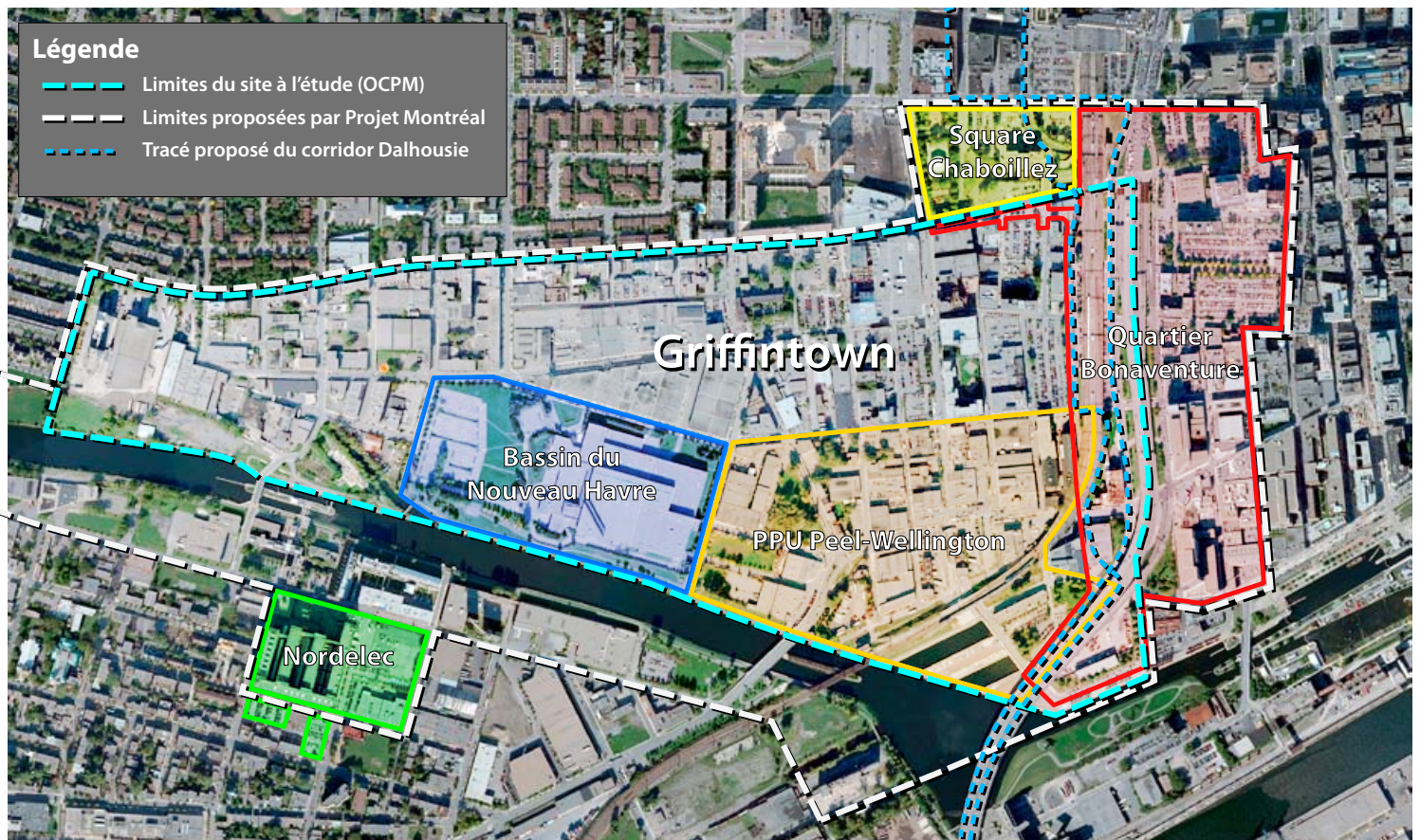
En 2008, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest a adopté la version préliminaire du PPU Griffintown - Secteur Peel-Wellington et annoncé la tenue d'une consultation. Malgré les appels répétés des experts en aménagement pour que des consultations en bonne et due forme soient menées par l'OCPM, l'administration montréalaise a plutôt décidé de confier à l'arrondissement du Sud-Ouest l'organisation de cette consultation.

Le projet alors présenté par Devimco fut par la suite ralenti par la crise économique qui sévit en 2009. Depuis, de nombreux projets prennent forme qui ne correspondent en rien au projet initial. La Ville approuve à la pièce des demandes de dérogation qui débordent largement le périmètre visé à l'origine sans qu'il y ait ni plan directeur, ni constitution d'aucune réserve publique de terrains, ni stratégie d'aménagement du domaine public prenant en compte l'arrivée imminente de milliers de nouveaux habitants.

Avec tous les projets autorisés ou en cours d'autorisation, on parle aujourd'hui de l'arrivée à court terme de 10 à 12 mille nouveaux habitants. Ce qui devrait s'annoncer comme une bonne nouvelle risque de se transformer en réel cauchemar

pour la Ville, puisque les maigres investissements publics annoncés n'arriveront jamais à satisfaire les besoins. De surcroît, les projets ayant été autorisés aux quatre coins du quartier sans aucune planification d'ensemble, on devra se résigner à régler les problèmes les plus criants au fur et à mesure qu'ils se présenteront. En ce début de XXI<sup>e</sup> siècle, considérant les compétences disponibles autant à la ville centre qu'à l'arrondissement du Sud-Ouest, cette façon de faire maladroitement n'est pas excusable. Est-il besoin de dire qu'une planification intégrée digne de ce nom prend place en amont des projets privés, qu'elle prend en compte l'ensemble des besoins du futur quartier, tout particulièrement ceux relevant de la responsabilité publique, et qu'elle repose sur l'élaboration d'un phasage réaliste et cohérent.

Nous ne pouvons désormais que faire *pour le mieux* pour rattraper une planification à ce jour lourdement défailante. Ce qui entraînera des surcoûts, notamment pour l'acquisition de terrains destinés à des fonctions ou équipements collectifs. Sans parler des coûts pour l'achat de terrains destinés à accueillir des unités de logement communautaire. C'est le prix à payer quand on met la charrue devant les bœufs.



## L'échelle adéquate de planification n'est pas encore la bonne

Lors de la première consultation dans Griffintown, sur le PPU Peel-Wellington, en 2008, Projet Montréal avait fait la démonstration que la zone étudiée n'était pas à l'échelle du développement à prévoir. Même si la zone proposée pour la présente consultation est plus vaste, elle ne tient toujours pas compte de nombreux projets programmés au pourtour immédiat de ce nouveau périmètre. Nous proposons le nouveau périmètre de planification illustrée ci-dessus, qui pourrait être dénommé PPU Griffintown élargi.

L'OCPM a entamé en 2009 des consultations sur le projet Bonaventure phase 1, consistant en la mise à terre de l'autoroute Bonaventure entre les rues Wellington et Notre-Dame. L'aspect le plus litigieux de cette consultation s'est avéré être le corridor réservé d'autobus venant de la Rive-Sud prévu sur la rue Dalhousie. Le tracé a évolué en 2010 quand on a abandonné l'idée de traverser le bâtiment-pont du viaduc du CN à proximité de la New City Gas, mais on menace maintenant de démolir une partie d'un édifice historique important, le bâtiment Rodier.

En 2008, la Ville de Montréal a commandé une étude de requalification des abords du Square Chaboillez en vue de soutenir le développement immobilier du secteur.

En 2010, l'arrondissement du Sud-Ouest a mené une consultation publique sur le développement des abords du Canal Lachine. L'édifice le Nordélec a aussi fait l'objet d'une première consultation en 2008 et fait présentement l'objet d'une nouvelle consultation. L'arrondissement du Sud-Ouest tient actuellement des séances publiques sur le projet de la Sonoco, situé rue Des Seigneurs, près de l'écluse Saint-Gabriel, ainsi que sur un autre projet pour le site de l'entreprise Carpet Art Déco. On parle d'un potentiel de 1700 logements au sud du Canal Lachine. Tous ces projets devraient être simultanément pris en compte par le PPU Griffintown élargi que nous proposons.

Si la Ville et l'arrondissement étaient sérieux dans leur intention de planifier adéquatement l'avenir du quartier, en impliquant la population dans un véritable processus de consultation, ne devraient-ils pas observer un moratoire sur les dérogations à la pièce? En continuant de procéder comme ils l'ont fait ces derniers mois, ne font-ils pas la démonstration du peu d'importance qu'ils portent à cet exercice à la fois de planification et de consultation? Finalement, ne consulte-t-on pas que pour consulter, juste pour pouvoir dire que l'on a consulté, alors qu'on poursuit le *rubber stamping* des projets soumis par les promoteurs privés?





## Des Squares qui ont disparu: remédier au déficit d'espace vert

Griffintown prend son nom de Robert Griffin, qui avait une manufacture de savon près de la rue Wellington. Il avait acquis une partie du fief de Nazareth par bail en 1804. Le fief de Nazareth était une concession issue du démembrement du domaine Saint-Gabriel, ayant été octroyée en 1654 à l'Hôtel Dieu de Montréal, et à l'administratrice de l'hôpital de Ville-Marie, Jeanne Mance, par Maisonneuve et connue à l'époque sous le nom Grange des pauvres. Le 17 janvier 1805, Amable Régis Chaboillez acheta de la veuve Mary Griffin un emplacement sur la rue King dans le faubourg devenu fameux plus tard sous le nom de Griffintown.

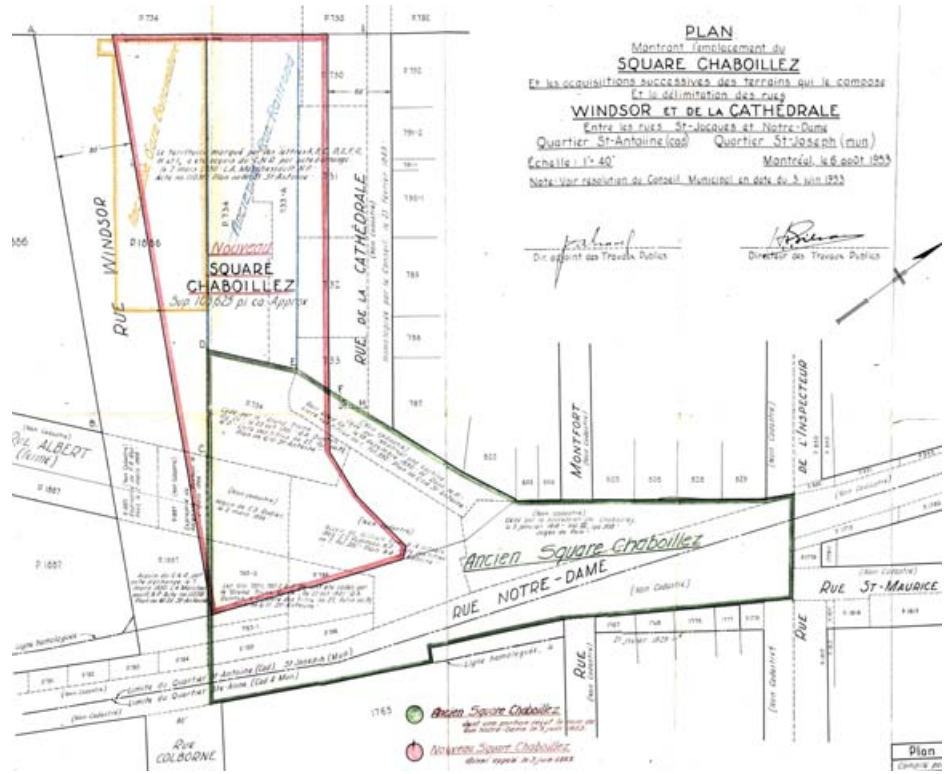
Pour retracer l'histoire de Griffintown, il faut remonter dans les archives de deux quartiers historiques montréalais, soit le Quartier Saint-Joseph au nord, correspondant plus ou moins au faubourg des Récollets, et le Quartier Sainte-Anne au sud, qui s'étendait jusqu'à Pointe-Saint-Charles. Le nom Saint-Anne était emprunté à l'église maintenant démolie qui se dressait devant le Square Gallery. À l'origine, c'était Pierre Le Ber qui fit élever une chapelle en l'honneur de Saint-Anne au nord du chemin de la rivière Saint-Pierre, route qui correspond à la rue Wellington d'aujourd'hui.

Quartier ouvrier, bassin de la communauté irlandaise à Montréal, Griffintown vibrait autour de trois pôles publics

importants soit le **Square Chaboillez**, le **marché au foin (ou Hay Market Square)** et le **Square Gallery**. L'industrie y était prospère depuis l'industrialisation du Canal Lachine vers 1850. Les emplois ne manquaient pas, avec le moulin à farine de la famille Ogilvie et la sucrerie Redpath situés de part et d'autre des écluses Saint-Gabriel, et les activités portuaires de transbordements dans les grands bassins.

Le chemin de fer marquera énormément l'existence de ce quartier. Rappelons d'abord la superbe gare Bonaventure, construite en face du square Chaboillez et incendiée en 1948. L'année 1859 vit l'inauguration à proximité de Griffintown du premier lien avec la rive Sud, le pont Victoria. Plus tard, dans les années 1930, la construction du viaduc du CN vint littéralement couper en deux le Square du marché au foin, marquant également le début d'une lente descente aux enfers pour ce quartier. L'histoire de Griffintown est celle de trois Squares, maintenant disparus, qui formaient à eux trois l'âme du quartier.

L'approche à la pièce jusqu'ici adoptée par la Ville et l'arrondissement du Sud-Ouest, conduisant à la simple juxtaposition de projets privés tous plus massifs l'un que l'autre, entraîne deux conséquences graves. La première est que l'on efface une fois pour toutes ces parcs et espaces



**Le Square Gallery avant le tunnel Wellington Reconfiguration proposée du Square Chaboillez en 1953**

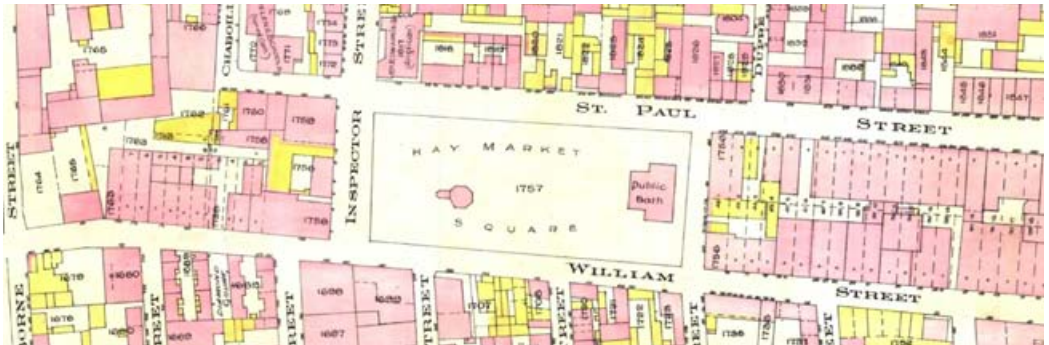
publics historiques qui furent les cœurs de la vie sociale du Griffintown de la belle époque. La seconde est que l'on érige un quartier qui, à terme, se révélera littéralement étouffant. C'est pourquoi nous proposons aujourd'hui de permettre à cette nouvelle mouture du quartier Griffintown de respirer, en y recréant des places publiques et des parcs.

Une première place publique, inspirée des plans originaux du quartier, occuperait le cœur de celui-ci, soit l'intersection des rues Peel et Ottawa. Les lots seraient remembrés aux abords afin de créer un contexte favorable à l'implantation de commerces, de cafés et de restaurants. Nous reprenons par ailleurs l'idée évoquée en 2010 de ne pas construire dans les îlots centraux du projet Bonaventure, pour en faire plutôt une grande promenade piétonne inspirée de la Rambla barcelonaise. Pour atteindre 10 hectares d'espace vert, nous recommandons aussi à la Ville d'acquérir l'îlot vacant

situé entre les rues Ann et Dalhousie, ainsi qu'une partie du parvis de la New City Gas, pour en faire un oasis de verdure et un parc de quartier.

Au nord du secteur, en plus de la place prévue dans le projet de maison des étudiants de l'ÉTS, les abords de la rue Notre-Dame pourraient être aménagés de façon à recréer le Square Chaboillez à son emplacement original. L'îlot du Planétarium pourrait ainsi devenir le parc Dow, en mémoire de la Brasserie et de son don historique de 1967.

À l'ouest, nous proposons que le triangle entre les rue Ottawa, William et du Séminaire accueille des équipements destinés aux familles tel qu'un terrain de soccer, une aire de jeu pour enfant et une pataugeoire. Finalement, nous recommandons l'acquisition du terrain de Volleyball de plage afin de pérenniser cette activité au sud du parc à chien.



**L'édifice Rodier au Square Chaboillez Le Hay Market Square ou marché au foin avant le viaduc du CN**



## Légende

Réseau de pistes cyclables proposé

Tramway: Ligne Peel-De La Commune-Berri

Ligne Notre-Dame (vers Lachine)

Ligne Centre et vers Pont Victoria

Trajet des autobus de la Rive-Sud (futur SLR)

Édifices:

É.T.S.

Patrimoine

En projet

Proposés

Parcs, places publiques et espaces verts :

Existants

Projetés

Proposés



Aire de jeux pour enfants

Grand parc triangulaire

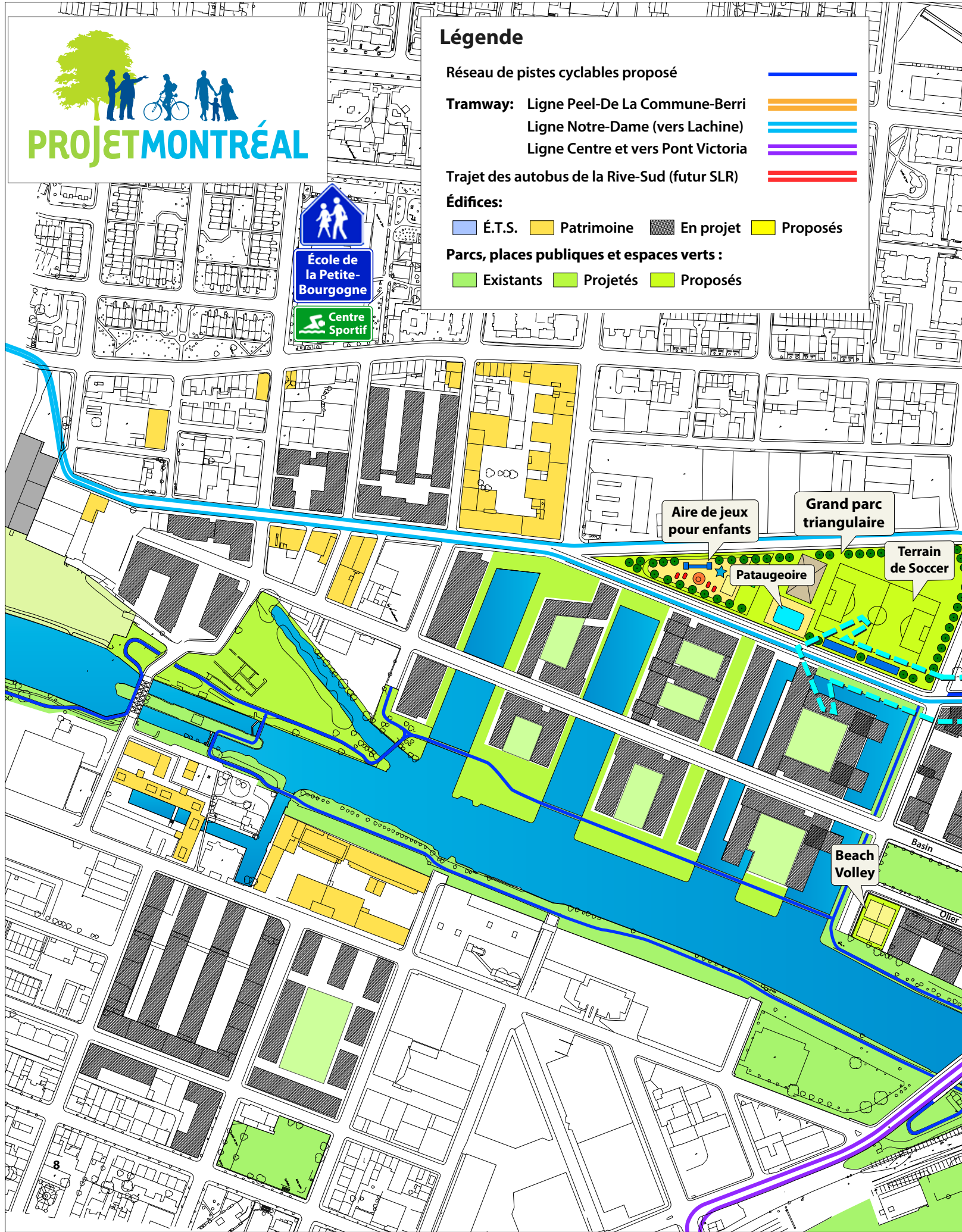
Pataugeoire

Terrain de Soccer

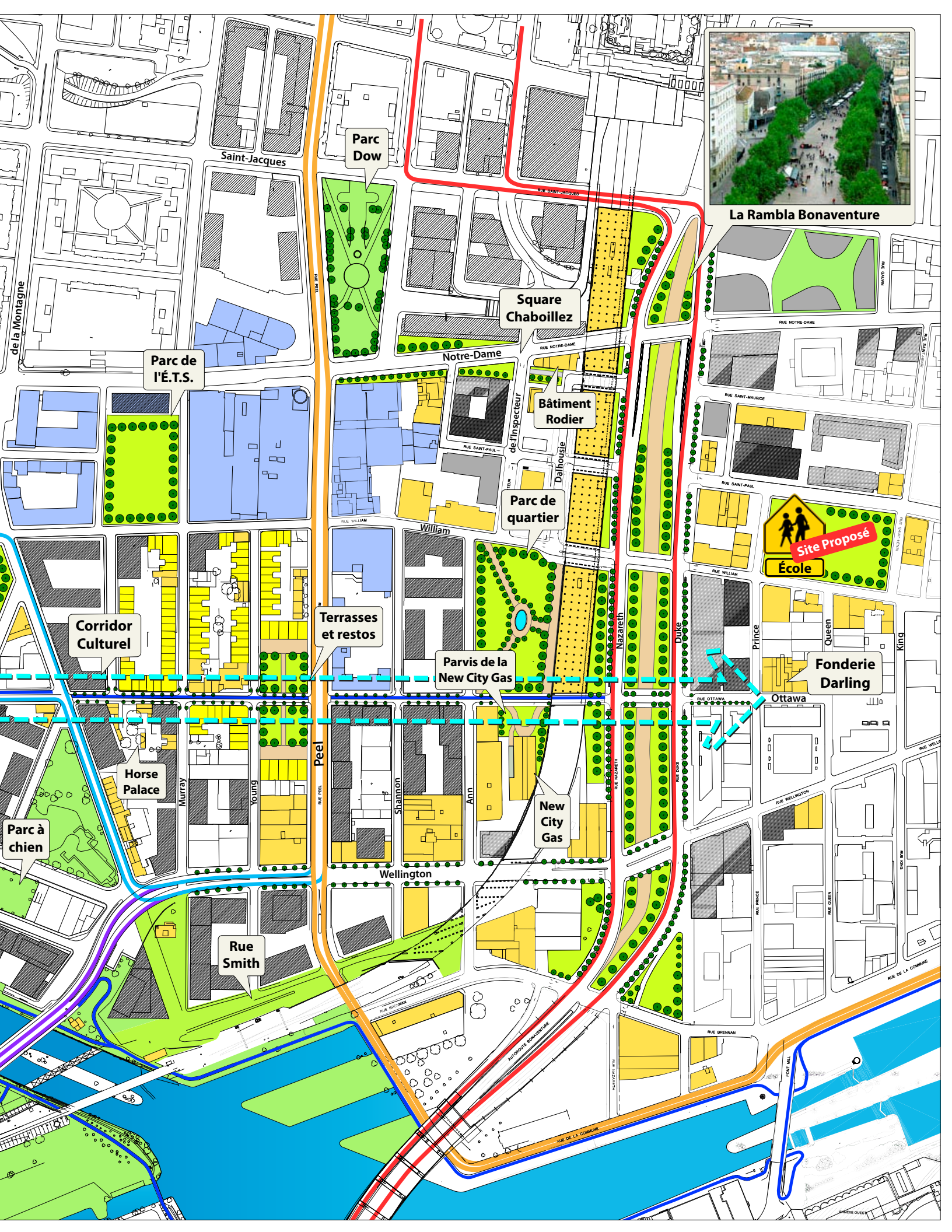
Beach Volley

Basin

Oiler







La Rambla Bonaventure

Parc Dow

Saint-Jacques

Square Chaboillez

Notre-Dame

Bâtiment Rodier

Parc de quartier

Parc de I'É.T.S.

Terrasses et restos

Parvis de la New City Gas

Site Proposé  
École

Corridor Culturel

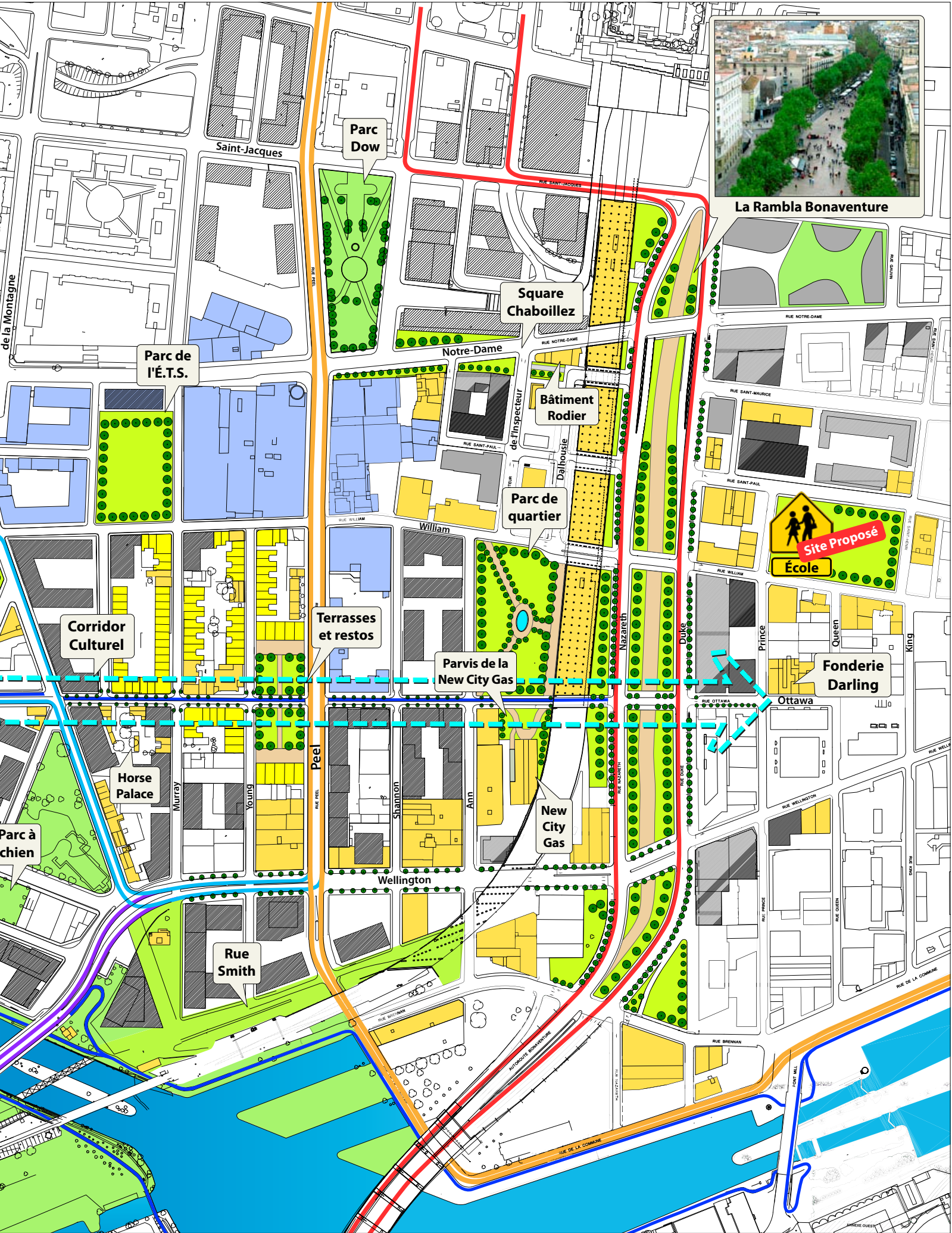
Horse Palace

Fonderie Darling

New City Gas

Parc à chien

Rue Smith







## Halte à l'hyper-densité

Plus de 8 000 logements ont déjà été autorisés. Si l'on continue à ce rythme, ce sont 20 000 ou même 25 000 logements, accueillant une population de l'ordre de 40 000 habitants, que l'on prétendrait accueillir dans le seul nouveau secteur de planification défini par la Ville. Cela n'a pas de bon sens. Il faut revenir à une projection démographique réaliste et à une vision plus mesurée de ce que ce quartier doit devenir.

Il est peut-être nécessaire de rappeler que présentement, en dehors des limites du PPU Peel-Weellington, rien n'oblige l'arrondissement à accorder des dérogations de densité et de hauteur reproduisant à l'identique ce qui a été accordé dans ce PPU. Si l'on devait poursuivre dans ce sens pour tous les îlots sur lesquels les ambitions démesurées des promoteurs risquent encore de se manifester, on finira par ériger un quartier invivable.

Le règlement d'urbanisme actuel limite toujours à 12,5 mètres la hauteur, et prévoit un Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 4,5 dans tout le secteur. Sur cette base, nous proposons le principe suivant : à partir de maintenant, tout ce qui sera ajouté au quartier Griffintown sera d'échelle réduite, pour ne pas dire d'échelle humaine. On retissera le cœur du quartier par la construction de maisons en rangée et de petits immeubles inspirés des typologies traditionnelles de Montréal, qui sont nettement plus abordables que les constructions élevées en béton, soit le duplex et le triplex à ossature de bois.



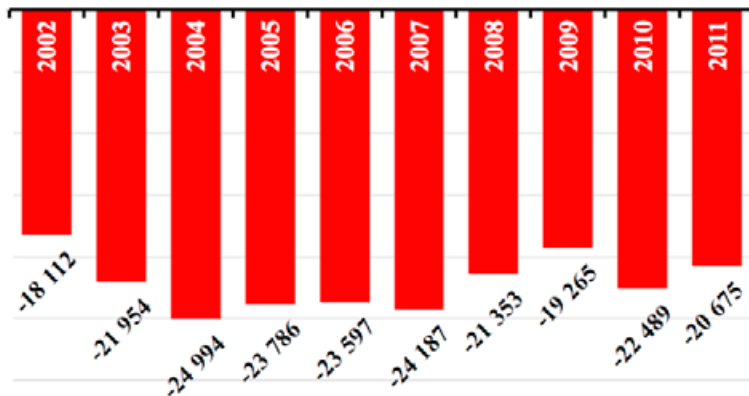
### L'intervention de la Ville est nécessaire

Afin de limiter les hauteurs et la densité au cœur de Griffintown, la Ville n'aura d'autre choix que d'intervenir. La Société de d'habitation et de développement de Montréal (SHMD) pourra recevoir le mandat d'acheter tous les lots encore disponibles, à leur bas prix actuel d'un zonage industriel, pour les revendre ensuite par petites unités. À défaut d'une intervention publique résolue de ce type, rien ne bougera, car les spéculateurs attendront tout bonnement la venue d'une administration qui voudra bien leur offrir les dérogations auxquelles ils aspirent.

# Perte de 220 412 habitants, en dix années

## Solde net des migrations de population entre l'île de Montréal et ses banlieues\*

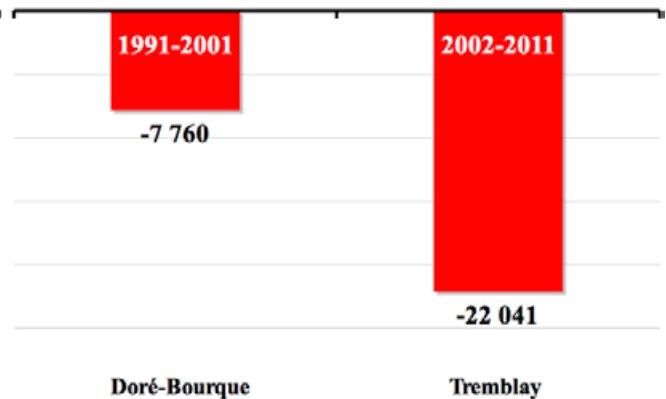
Dix années de la période 2002-2011



Source : Institut de la statistique du Québec  
\* Quatre régions administratives : Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie

## Île de Montréal : perte annuelle moyenne nette de population au profit des banlieues\*

Bilans comparés des administrations municipales



Doré-Bourque

Tremblay

Source : Institut de la statistique du Québec  
\* Quatre régions administratives : Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie

## Il faut un plan pour retenir les jeunes familles à Montréal

En 2008, lors des premières consultations sur Griffintown, Projet Montréal invitait la Ville à réaliser l'ampleur de l'étalement urbain dans la région de Montréal : chaque année, 10 000 familles montréalaises s'exilent en banlieue. Malheureusement, l'exode des jeunes familles s'est poursuivi au même rythme ces dernières années, soit de 22 000 personnes par an. Au total, après 10 années d'administration Tremblay (2002-2011), ce ne sont pas moins de 220 412 habitants, au net, que Montréal a perdu au profit des banlieues, ce qui est trois fois plus qu'au cours des dix années précédentes (1992-2001).

Montréal doit offrir des logements de deux à quatre chambres adaptés aux besoins des familles et qui leurs soient financièrement accessibles. Par delà le logement, c'est d'un cadre de vie répondant à l'ensemble de ses besoins dont a besoin une famille. L'école occupe à cet égard une place centrale. Nous proposons qu'une nouvelle école desservant les familles de Griffintown autant que du Faubourg aux Récollets et du Vieux-Montréal soit construite à l'est de Bonaventure, dans l'îlot délimité par les rue Saint-Paul, William, Saint-Henri et Duke, tout près de la garderie Imagination déjà située sur cet îlot.

Aussi, les équipements sportifs et jeux d'enfant que nous proposons dans le grand parc triangulaire qui serait situé à

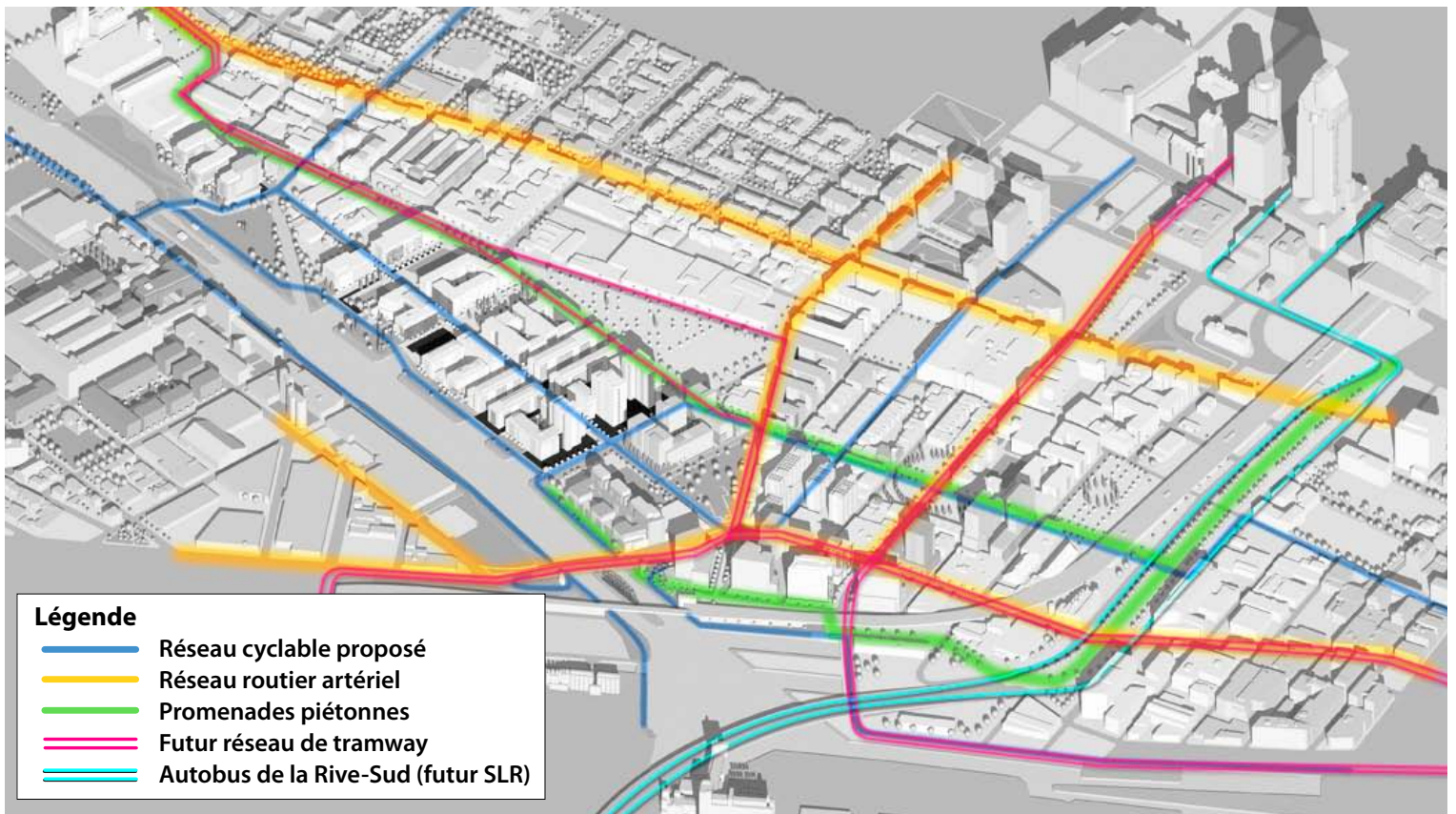
l'ouest du secteur seraient destinés autant aux enfants du Vieux-Montréal que de Griffintown, et accessible de façon sécuritaire par la rue Ottawa entièrement réaménagée pour favoriser les déplacements à vélo, en poussette ou à pied.

Logements de grande dimension, écoles, parcs, garderies et itinéraires de marche attrayants et sécuritaires : ce sont là les composantes obligées d'une stratégie dont le but est d'inciter les familles à élire domicile dans un quartier.



Parc De Lorimier, Arrondissement Plateau-Mont-Royal





## Réduire le nombre de stationnement, favoriser le transport actif

L'aménagement d'un quartier de type Transit Oriented Development, ou TOD, vise à réduire l'utilisation de l'automobile au profit des transports actifs et collectifs.

L'une des clefs de la réalisation d'un tel quartier est la réduction du nombre d'espaces de stationnement. Cette mesure permet également d'améliorer l'accessibilité financière aux logements construits, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location, puisqu'il réduit de 25 000 \$ à 35 000 \$ le coût de construction d'un logement.

Pour qu'il soit autorisé à se réclamer du TOD, le ratio maximal de stationnement dans le nouveau quartier Griffintown devrait partout être de 6 espaces pour 10 logements. Mais encore faut-il que les pouvoirs publics y veillent. Il faut voir que dans le contexte d'un ratio abaissé partout à 0,6, ce sont tout de même 5 000 à 7 000 espaces de stationnement supplémentaires qui seront construits dans le grand Griffintown, une fois comptés ceux des hôtels, des commerces et des espaces à bureau. On ne compte tout de même pas en construire 10 000 ou même 12 000, à un jet de pierre du centre-ville, en plus de ceux qui seront disponibles sur rue ! Si ce doit être le cas, le futur quartier ne sera étouffant.

La seconde clef d'un quartier TOD se situe au niveau de la volonté des pouvoirs publics à investir dans la qualité de l'espace public de manière à rendre la pratique de la marche et du vélo agréable et sécuritaire, en plus, bien sûr, que d'investir dans des transports collectifs attrayants et efficaces. Si d'entrée de jeu la moitié des nouveaux ménages ne possède pas d'auto, et que l'autre moitié n'utilise celle dont elle dispose qu'occasionnellement, on peut envisager que la future population de Griffintown se déplacera à pied, à vélo ou par transport collectif dans une proportion de l'ordre de 80 % de ses déplacements. Plutôt que des rues congestionnées en permanence par la circulation automobile, faisons en sorte que l'on trouve dans le quartier Griffintown des trottoirs bondés, des pistes cyclables achalandées et des transports collectifs utilisés au maximum de leur capacité. C'est cela que doit viser le TOD.

Sous l'angle de l'aménagement de l'espace public, cela signifie de réduire l'espace auto au profit de l'espace piéton, cycliste et du transport collectif. À espace donné, plutôt que d'opter pour deux ou quatre voies de circulation automobile, en plus de l'espace de stationnement en bordure de rue, on construira de larges trottoirs, bordés d'arbres et dotés de saillies aux intersections, on multipliera les pistes cyclables et

on s'assurera que les transports collectifs soient partout en site propre. Dans de nombreux cas, considérant l'étroitesse de la majorité des rues de Griffintown, il ne subsistera plus qu'une seule voie de circulation automobile, plus une voie dédiée au stationnement. L'espace public parle à ceux qui le fréquentent. Aux conditions qui viennent d'être indiquées, l'espace public du futur quartier Griffintown invitera les automobilistes à la modération et saluera la pratique de la marche, du vélo et des transports collectifs.

Concernant l'investissement requis dans des transports collectifs attrayants et performants, il faut d'abord souligner l'urgence que la ville mette en chantier la ligne de tramway Peel / De la Commune / Berri. Déjà, dans son mémoire de 2008 relatif au seul projet de la société Devimco, Projet Montréal soulignait que c'était là une condition préalable à notre proposition de réduire de 5 000 à 2 000 le nombre d'espaces de stationnement prévu par le promoteur. Car à défaut de constater la présence effective de transports collectifs de qualité, un promoteur n'a d'autre choix que

de se rabattre sur une généreuse offre de stationnement pour réaliser son projet. Les 5 000 à 7 000 espaces de stationnement que nous avançons aujourd'hui pour l'ensemble du Grand Griffintown viennent renforcer encore cette urgence.

Le transport collectif, la marche et le vélo n'excluent pas le besoin occasionnel d'une automobile. À cet égard, nous reprenons la double proposition que nous faisons dans notre mémoire de 2008 :

- qu'un service de partage de véhicules, du type offert par la compagnie Communauto, soit immédiatement programmé et graduellement implanté à plusieurs endroits stratégiques du futur quartier Griffintown ;
- que des contrats à long terme soient conclus avec des agences de location de véhicules (Budget, National, Avis, ou autre) pour qu'elles implantent plusieurs succursales au coeur de Griffintown.

On vient de le voir, le TOD, c'est plus qu'un acronyme.

## Spéculation, logement social et mixité sociale

En adoptant trop rapidement un PPU dérèglementant les hauteurs et densités du secteur Peel-Wellington, l'administration montréalaise a ouvert la porte à un immense jeu de spéculation qui, rapidement, a gagné tout le Grand Griffintown. Du jour au lendemain, des terrains vagues et des hangars vétustes, témoins du passé industriel de Griffintown, ont vu leur valeur s'élever de façon exponentielle. Pour cause, à quelques pas à peine, on venait d'approuver des densités (C.O.S.) généreuses et des surhauteurs de 44 à 70 mètres.

Payant cher leur logement, les nouveaux habitants de Griffintown doivent être relativement à l'aise financièrement. Ils arrivent dans un arrondissement, le Sud-Ouest, dont la réalité est toutefois bien différente. 46 % de la population vit sous le seuil de faible revenu, 52 % gagne moins de 20 000 \$ par année. La stratégie dite d'*inclusion* de la Ville de Montréal vise à ce que les projets de construction résidentielle d'importance accueillent une diversité de classes sociales. Adoptée en septembre 2007, la stratégie d'inclusion prévoit que les grands projets résidentiels incluent 15 % de logements sociaux et 15 % de logements qualifiés d'*abordables*.

À ce jour, quelque 935 logements sociaux sont prévus dans le nouveau Griffintown, essentiellement en coopératives

d'habitation : 400 unités résultent du projet Bassins du Nouveau Havre, 360 de la Phase 1 du projet de la société Devimco, les 175 dernières unités de plusieurs autres projets de plus faible taille. Cette première cible de 15 % est à toute fin pratique atteinte; il faudra veiller à ce qu'elle le demeure à mesure que de nouveaux projets seront autorisés. Il serait souhaitable que cette stratégie s'applique pour tous les projets de 20 unités et plus. Sous l'angle qualitatif on est en droit de s'inquiéter, car il ne s'agit pas uniquement de créer du logement accessible pour les ménages à revenu faible et moyen, mais encore d'assurer une qualité de vie et une cohésion-identité de l'ensemble des résidents de Griffintown, bref, de créer une véritable communauté.

En conséquence de la spéculation qui a eu cours ces toutes dernières années, les terrains sont devenus très chers dans Griffintown. Or, un projet de logement social doit respecter un ratio strict entre le coût payé pour le terrain et les coûts de construction. La solution sur laquelle on prévoit se rabattre consiste à construire les logements sociaux sur les terrains ayant le plus faible potentiel de mise en valeur marchande et, puisque cela ne suffit pas, de construire en hauteur. C'est ainsi qu'on en est arrivé à envisager, pour une coopérative d'habitation, de construire deux tours de 18 étages contribuant ainsi au processus d'hyper-densification.





### Modélisation du secteur Griffintown illustrant les projets autorisés ainsi que les 10 hectares de parc proposés

Nous avons proposé plus tôt que les terrains pour lesquels aucun projet n'a au stade actuel été autorisé accueillent des immeubles d'échelle modeste. La construction de logements sociaux est l'un des motifs pouvant être évoqué par les municipalités pour procéder à une expropriation\*. Par ailleurs, tant qu'un immeuble (terrain) n'a pas fait l'objet d'un changement réglementaire en bonne et due forme, sa prise de valeur par simple mimétisme des hausses de valeurs dans le secteur environnant demeure purement théorique. On touche là l'essence même de la spéculation, laquelle consiste à parier sur la valeur future d'un immeuble (terrain). Mais que l'autorité publique refuse les changements réglementaires anticipés et le pari sera simplement perdu. En vertu de ce principe, la Ville de Montréal, par l'intermédiaire de l'OMHM et/ou de la SHDM, pourrait acquérir, de gré à gré ou au besoin par expropriation, tout terrain qu'elle désire à des fins de logement social et ce, à des prix correspondant à ceux qui prévalaient il y a quelques années dans Griffintown. Ce faisant, la Ville disposerait de suffisamment de terrains pour répartir les unités de logement social dans des immeubles d'échelle humaine, en plus qu'elle casserait les reins du mouvement de spéculation sur Griffintown. C'est ce que nous proposons à la Ville de Montréal de faire.

Nous soulignons au passage que la création de parcs publics est un autre motif que peuvent invoquer les municipalités pour procéder à des expropriations. Ainsi, pour peu qu'elle le veuille, la Ville de Montréal pourra créer tous les parcs que nous avons proposés plus tôt dans le présent mémoire. Ce qui, d'une part, permettra au quartier de respirer et, d'autre part, d'y créer des espaces publics où tous pourront se rencontrer, apprendre à se connaître et célébrer ensemble leur plaisir d'être résidents de Griffintown, du Sud-Ouest et de Montréal à partir de la richesse première de ce quartier: son histoire et ses attraits culturels que sont le bâtiment Rodier, le Horse Palace, la Fonderie Darling, la salle de spectacle de la New City Gas, tous répartis le long d'un véritable corridor culturel qui deviendra la colonne vertébrale de la vie sociale dans le nouveau Griffintown.

\* Sous réserve de l'accord de la SHQ, mandataire du Gouvernement en matière de logement social, tel que le stipule l'article 54 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, qui se lit comme suit :

- « Dès qu'un programme a été approuvé par la Société et confirmé par le gouvernement, la municipalité qui l'a adopté possède les pouvoirs requis pour le mettre en œuvre; elle peut, à cette fin:
1. acquérir, par expropriation ou de gré à gré, ou louer en tout ou en partie, les immeubles indiqués dans le programme;
  2. construire, transformer, restaurer et aménager ces immeubles;»

# Conclusion

Montréal a su éviter les *grands ensembles* (ou *projects*) claustrophobiques qui ont marqué l'histoire des grandes villes européennes et américaines dans les années 1950 et 1960. Au moment de leur construction, ces grands ensembles étaient vus comme un important progrès par rapport aux quartiers de densité moyenne qu'ils venaient remplacer. Notamment, on était fier de leur architecture audacieuse, faite de « barres » et de « tours » permettant d'atteindre une très haute densité. Rappelons aussi qu'ils étaient généralement destinés non pas aux populations démunies de l'époque, mais bien aux nouvelles classes moyennes. Ce qu'on ne savait pas, c'est que les quartiers ainsi créés vieilliraient très mal, au point qu'à peine quarante ans plus tard, il faudrait en démolir des pans entiers à coups d'explosifs.

Quand on voit ce qui se passe présentement dans le grand Griffintown, il y a lieu de craindre que l'on ne soit en train d'y faire à notre tour la même erreur : sauf exception, on se limite à juxtaposer dans l'espace quantité d'immeubles massifs et de tours, jusqu'à occuper tout l'espace disponible, sans prévoir ni verdure, ni équipements collectifs, en plus d'envisager y concentrer jusqu'à 10 ou 12 mille automobiles supplémentaires.

Quand un ménage se porte acquéreur d'un logement dans un immeuble fraîchement construit, il consent un effort financier important parce qu'il a confiance que son investissement prendra de la valeur. Mais que risque-t-il d'arriver si le quartier n'a pas été aménagé avec suffisamment de soin, s'il se révèle étouffant parce que trop dense, dénué d'espaces verts et d'arbres le long des rues, désagréable pour le marcheur à cause de trottoirs trop étroits, dangereux pour les cyclistes faute de pistes cyclables, mal desservi par transport collectif, en plus d'être bruyant, pollué et même carrément dangereux du fait d'une circulation automobile dense en quasi permanence?

Même si chaque projet pris isolément plaît et attire au moment de sa livraison, le quartier dans son ensemble ne tardera pas à péricliter. Dix ou quinze ans plus tard, celui qui voudra revendre son logement devra le faire à perte, plutôt que d'encaisser l'important profit qu'il avait d'abord anticipé. Une fois le processus de déclin du quartier enclenché, bien malin qui pourra trouver le moyen de l'inverser. À terme, c'est-à-dire après une quarantaine ou cinquantaine d'années, le quartier sera devenu un immense ghetto de pauvreté et de problèmes sociaux. C'est ce qui s'est produit avec les *grands ensembles*, c'est ce qui menace de se produire avec Griffintown si l'on poursuit dans la voie empruntée ces dernières années.

Il n'est cependant pas trop tard pour corriger le tir dans Griffintown. Il faudra toutefois que la Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest fassent de toute urgence montre d'une très grande volonté en matière d'aménagement urbain. Il leur faudra aussi délier les cordons de la bourse, cesser de penser qu'il suffit de donner des autorisations de construire aux promoteurs privés pour encaisser quantité de nouvelles recettes fiscales, sans avoir rien à investir. Car prises ensemble, nos propositions concernant le refaçonnage de pratiquement tout l'espace public constitué des rues et trottoirs actuels, l'acquisition et l'aménagement de parcs, le développement de l'offre de transport collectif de haut niveau, l'inclusion de logements sociaux, et autres, totalisent plusieurs centaines de millions de dollars d'investissements publics.

Nous avons la conviction que même dans le contexte d'une stratégie de rattrapage comme celle à laquelle nous sommes aujourd'hui forcés de nous résoudre, il est encore possible de faire du Grand Griffintown un quartier extraordinaire, un quartier où il fera bon vivre, un quartier qui pourra jusqu'à devenir un exemple de développement urbain durable de réputation internationale.





### Résumé des propositions pour le secteur Griffintown élargi

1. *Rattraper rapidement la planification*
2. *Agrandir la zone d'étude*
3. *10 hectares de parcs et d'espace vert*
4. *Halte à l'hyperdensité, passer à une échelle réduite avec des immeubles d'au plus 5 étages de hauteur*
5. *Viser les familles en offrant des logements adaptés (2 à 4 chambres) abordables, ainsi que des équipements sportifs et aires de jeux pour enfants*
6. *Réduire le nombre de stationnement avec un ratio de 6 espaces pour 10 logements maximum dans les projets*
7. *Favoriser le transport actif avec des aménagements pour les piétons et les vélos, et mettre en chantier le tramway*
8. *Permettre la cohabitation de ménages à revenus divers en intervenant pour offrir du logement communautaire*
9. *Acquérir des terrains pour limiter le mouvement de spéculation actuel*



**PROJET MONTREAL**