



# MÉMOIRE DE ROLAND HAKIM & ASSOCIÉS

OCPM : Secteur Griffintown - 9 février 2012

## « RÉFLEXIONS SUR LE BASSIN PEEL »



2012/02/09

*Secteur Griffintown :*

*Mémoire présenté à l'OCPM par Roland Hakim et Associés Inc.*

## *TABLE DES MATIÈRES*

<i>1. Introduction</i>	<i>1</i>
<i>2. Le contexte actuel</i>	<i>3</i>
<i>3. Le cœur de la future métropole</i>	<i>8</i>
<i>4. Le contexte à venir</i>	<i>9</i>
<i>5. Révision des hauteurs</i>	<i>11</i>
<i>6. Gare intermodale</i>	<i>14</i>
<i>7. Notre quartier durable</i>	<i>14</i>
<i>8. Conclusion</i>	<i>19</i>

## 1. INTRODUCTION

La firme Roland Hakim et Associés (RHA) œuvre dans le secteur Griffintown depuis 1993. Elle participe à la revitalisation de ses édifices et terrains, et conséquemment au re-développement du quartier depuis qu'elle s'est implantée dans le secteur. Spécialisée dans l'efficacité énergétique, RHA a installé en 1995 un système de chauffage et climatisation entièrement à la géothermie au 930 Wellington, offrant à Montréal son premier bâtiment commercial « vert ».

Nos immeubles à Griffintown incluent le 928 et le 930 rue Wellington, ainsi qu'un terrain longeant la rue Brennan – tous situés dans le secteur cloisonné du Bassin Peel (Figure 1), qui se trouve à l'extrême est du secteur Griffintown présentement à l'étude.



Figure 1 - Les terrains de RHA au Griffintown, à l'intérieur du secteur du Bassin Peel

Il est important de noter que les immeubles de RHA se trouvent à l'intersection du Griffintown, de la Cité du Multimédia, du Vieux-Port et du Vieux-Montréal, au seuil même de l'entrée de la métropole. Le secteur du Bassin Peel a déjà été identifié comme étant un pôle hautement significatif quant à la signature iconique de Montréal, un lieu que les autorités qualifient de « carte postale » pour le Montréal de demain. C'est le cas de le dire, car depuis 30 ans ce secteur d'exception se trouve déjà au premier plan de certaines cartes postales montréalaises (Figures 2 et 3), mettant en évidence son emplacement exceptionnel, son caractère unique, ainsi que son énorme potentiel qui, pour une raison que l'on ignore, demeure sous-exploité et a été passé sous silence au cours de ces consultations.



Figure 2 - Carte postale de Montréal le jour avec le secteur du Bassin Peel en avant plan



Figure 3 - Carte postale de Montréal le soir avec le secteur du Bassin Peel en avant plan

En effet, et comme ce mémoire à pour objectif de démontrer, une discussion publique qui mènera à la vision gagnante du secteur, autant pour les promoteurs/commanditaires des grands projets au Bassin Peel que pour les représentants du grand public qui en

bénéficiera, doit être souhaitée, entamée, guidée et mise en élaboration à l'OCPM aussitôt que possible, avant que ça ne soit trop tard.

## 2. LE CONTEXTE ACTUEL

Entre 1999 et 2002, environ 90 millions de dollars sont investis par les administrations fédérales et municipales afin de mettre en valeur le secteur du Bassin Peel<sup>1</sup>. Parmi les interventions effectuées, le bassin est recréé, de nouvelles voies de circulation sont percées (donnant ainsi accès au bassin), et plusieurs espaces verts y sont aménagés.

Il a été établi en 2002, au Sommet de Montréal, que le centre-ville de Montréal, limité par la présence de secteurs résidentiels à l'est et à l'ouest, ainsi que par le Mont-Royal au nord, ne peut que prendre de l'expansion vers le sud, c'est-à-dire vers le secteur Griffintown dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Depuis, le Griffintown est perçu par les acteurs économiques, politiques et culturels comme étant le futur centre-ville de Montréal, et les projets s'y inscrivant ont tous tenu cette transition en considération. De plus, les projets et propositions s'ayant inscrits à l'intérieur du secteur du Bassin Peel s'annoncent plus grandioses que le reste du secteur Griffintown, suscitant de vives réactions de la part des citoyens. Il est évident, par les déclarations des autorités dans le milieu, que ce secteur en particulier est voué à être le noyau du futur centre-ville, c'est-à-dire la future signature de notre métropole et la source de son rayonnement à l'internationale.

*« (Objectif :) Renforcer la vocation récréotouristique des abords du bassin Peel et la vocation nautique du canal de Lachine en misant sur la proximité du Vieux-Montréal, du Vieux-Port et du Centre des affaires. »*

- Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, 2004  
*Chapitre 4.8.1 Griffintown; Orientations générales*

*« (Objectif :) Faciliter la création d'un pôle d'attraction récréotouristique entre la rue Wellington et le canal de Lachine. »*

- Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, 2004  
*Chapitre 4.8.1 Griffintown; Balises d'aménagement*

*« Le secteur du bassin Peel offre certainement un énorme potentiel d'implantation d'équipements et d'infrastructures récréotouristiques de grande envergure (comprenant une marina) ou encore, des développements immobiliers d'une*

---

<sup>1</sup> <http://www.pc.gc.ca/fra/lhn-nhs/qc/canallachine/plan/plan1/c/4.aspx>  
[http://www.forumurba2015.com/2\\_conferences/2.1\\_liste\\_conferences/2006-03-01%20La%20revitalisation%20du%20canal%20de%20Lachine.pdf](http://www.forumurba2015.com/2_conferences/2.1_liste_conferences/2006-03-01%20La%20revitalisation%20du%20canal%20de%20Lachine.pdf) (page 7/10)

*densité et d'une hauteur qui s'harmonisent aux gabarits des immeubles du Centre des affaires. »*

- Société du Havre de Montréal, 2004  
*La ville et son fleuve – Analyse du territoire et enjeux d'aménagement*  
(Source : <http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P42/3b1.pdf>)

*« Le bassin Peel est notamment proposé (comme site pour le Casino) parce qu'il s'agit d'un espace enclavé, entouré de barrières physiques le séparant des zones résidentielles, et parce qu'il est situé près des hôtels du centre-ville et du Vieux-Montréal, un pôle touristique important de la région. »*

- Communiqué Loto-Québec et Cirque du Soleil, 2005  
(Source : <http://www.cirquedusoleil.com/fr/press/news/2005/news100.aspx>)

*« Le complexe de divertissement du bassin Peel sera un important levier de développement économique, touristique et culturel, un projet unique au monde. C'est un projet mobilisateur, comme Montréal n'en a pas connu depuis très longtemps, qui créera un nouveau pôle d'attraction touristique et complétera un lien essentiel entre le Vieux-Montréal, le Vieux-Port, la Cité du multimédia et le centre-ville de Montréal. »*

- Charles Lapointe, président de la Coalition d'appui au projet de Complexe de divertissement du bassin Peel, 2005  
(Source : <http://www.cemm.qc.ca/fr/index.aspx?p=355&prt=1>)

*« Le canal de Lachine et le bassin Peel constituent les éléments fondateurs du développement de Griffintown et confèrent au secteur un caractère unique.*

...

*Une mise en valeur appropriée du canal et du bassin Peel augmente le potentiel de développement du secteur et constitue une indéniable valeur ajoutée pour le développement des terrains riverains.*

...

*L'agence Parcs Canada...compte mettre en valeur le secteur du bassin Peel par la reconstitution des cinq entrepôts qui occupaient historiquement les abords des « bassins à farine ». Le programme de mise en valeur comprendrait l'implantation de la Maison du canal (centre d'interprétation et bureaux administratifs de Parcs Canada), une marina d'escale, des commerces et services ainsi que la tenue d'activités récréotouristiques sur le plan d'eau.*

...

*La mise en valeur du canal de Lachine et du bassin Peel dans le secteur Peel-Wellington doit reposer sur les principes suivants :*

- *Affirmer le caractère unique des abords du canal de Lachine et du bassin Peel par une production architecturale de qualité exceptionnelle adaptée au contexte historique du secteur;*
- *Tirer profit du dégagement des abords du bassin Peel en permettant des constructions de gabarits plus importants s'intégrant aux repères bâtis de grande hauteur visibles à partir du site;*
- *Renforcer l'animation des abords du canal et du bassin Peel en assurant, au rez-de-chaussée des bâtiments riverains, la présence d'usages générateurs d'animation et l'ouverture des façades (vitrines, accès, terrasses);*
- *Aménager les abords du canal et du bassin Peel dans l'esprit des interventions réalisées à ce jour sur les ouvrages d'art et les espaces riverains (restauration, mise en valeur et interprétation);*
- *Accroître la mise en valeur et l'animation des abords du bassin Peel par l'implantation d'un équipement culturel ou touristique majeur; »*

- PPU Peel Wellington, 2008

*Chapitre 3-Orientations, Section 3.3-Mettre en valeur le canal de Lachine et les abords du bassin Peel*

*« Au moment où le Conseil du Sud-Ouest se doit d'orienter par le PPU Griffintown l'identité du nouveau quartier, le survol historique précédent nous conduit à appuyer son intention de concentrer un effort particulier de mise en valeur du magnifique site du Bassin Peel. En plus de favoriser le déploiement d'un lieu-dit des Arts... nous croyons qu'il est tout à fait justifié de concevoir et réaliser un projet récréotouristique et culturel d'envergure. ».*

- Partenariat Quartier des Spectacles, 2008

(Source :

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARR\\_SO\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/QUARTIER%20DES%20SPECTACLES.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARR_SO_FR/MEDIA/DOCUMENTS/QUARTIER%20DES%20SPECTACLES.PDF))

Depuis ces grandes annonces, nous n'entendons plus parler – au moins publiquement – du secteur du Bassin Peel. Son potentiel demeure inexploité et inexploré, bien que le PPU Peel-Wellington lui accorde les hauteurs les plus importantes du secteur Griffintown et de l'arrondissement du Sud-Ouest, ainsi qu'une vocation unique qui devrait faire rêver les montréalais. Certains auteurs du PPU de 2008, qui ont pu identifier le caractère exceptionnel du secteur du Bassin Peel et adresser ses défis particuliers – et qui sont présents aux consultations actuelles – ont omis de souligner cette zone enclavée à l'intérieur de leurs présentations au cours du colloque et de la journée portes ouvertes de l'OCPM en janvier.

Les terrains du secteur du Bassin Peel – délimité par la rue Wellington au nord, les rails élevés du CN à l'ouest, l'autoroute Bonaventure à l'est, et le bassin Peel au sud –

appartiennent présentement à quatre groupes : Parcs Canada, la SHDM, le Groupe Canvar, et RHA (Figure 4).

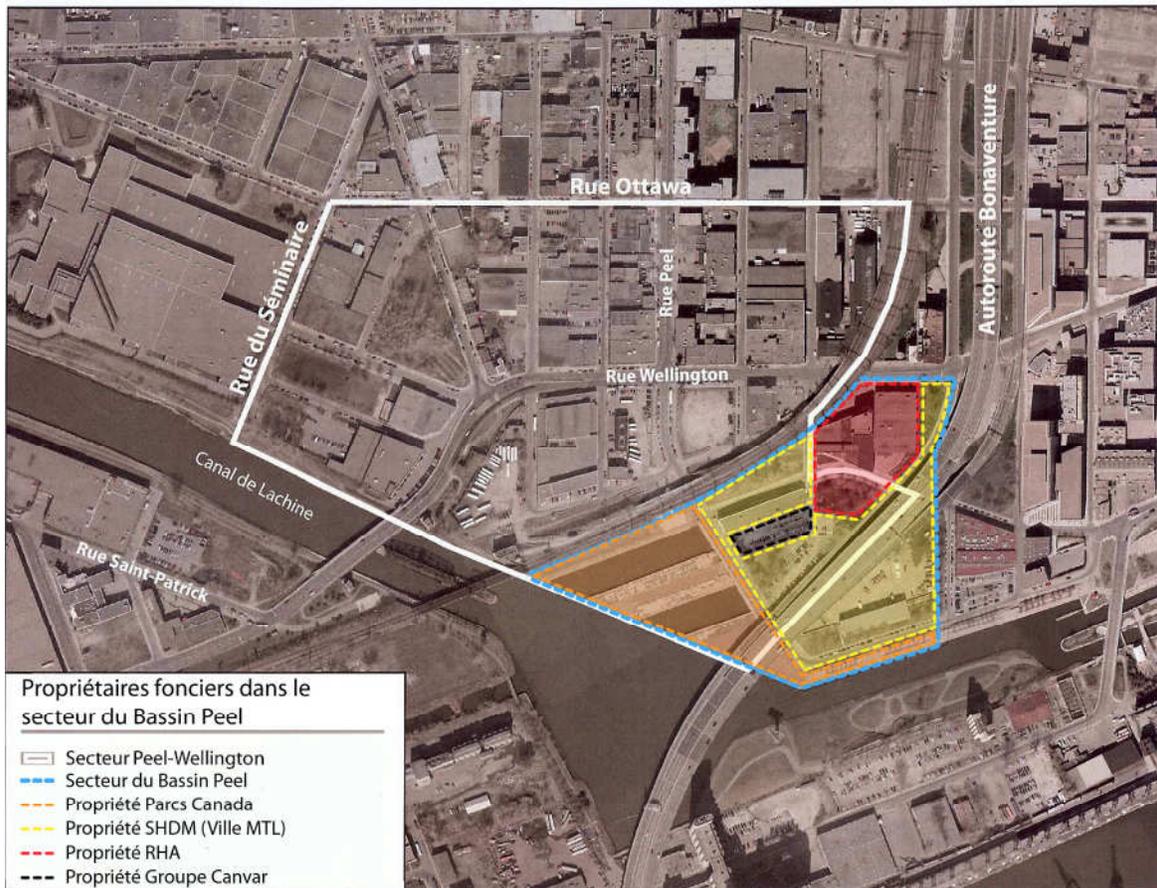


Figure 4 - Propriétaires du secteur du Bassin Peel

Souvenons-nous que la dernière discussion publique au sujet du secteur a eu lieu en 2008, quand le promoteur du grand projet *Village Griffintown*, instigateur du PPU Peel-Wellington, y annonça l'implantation d'une importante offre récréotouristique (Figure 5).



Figure 5 - Éléments récréotouristiques du Village Griffintown dans le secteur du Bassin Peel (salle de spectacles, musée, Cirque du Soleil, marina, hôtel de luxe, marchés, etc)

C'est dans cette optique que la SHDM, société para municipale et propriétaire majoritaire du secteur, signa sans appel d'offres public, une « promesse de vente » avec le promoteur<sup>2</sup>. Cette manoeuvre unilatérale **et illégale** souleva une controverse auprès des propriétaires du secteur<sup>3</sup>, et fut examinée à l'intérieur d'une plus grande enquête publique portant sur l'agissement questionnable de M. Martial Fillion, président de la SHDM, par rapport aux transactions qu'il avait signé depuis sa nomination, soit entre 2007 et 2008<sup>4</sup>. En 2010, M. Fillion fut congédié, et la SHDM s'est vu restructurée pour permettre une meilleure transparence auprès du public, mais la population ignore toujours quel

<sup>2</sup> <http://www.ledevoir.com/politique/villes-et-regions/189926/griffintown-devimco-paiera-7-4-millions-pour-les-terrains-de-la-shdm>

<sup>3</sup> <http://www.ledevoir.com/politique/villes-et-regions/188151/griffintown-la-shdm-cede-deux-terrains-a-devimco>

<sup>4</sup> [http://www.radio-canada.ca/regions/Montreal/2009/04/28/001-shdm-rapport-verificateur\\_n.shtml](http://www.radio-canada.ca/regions/Montreal/2009/04/28/001-shdm-rapport-verificateur_n.shtml)

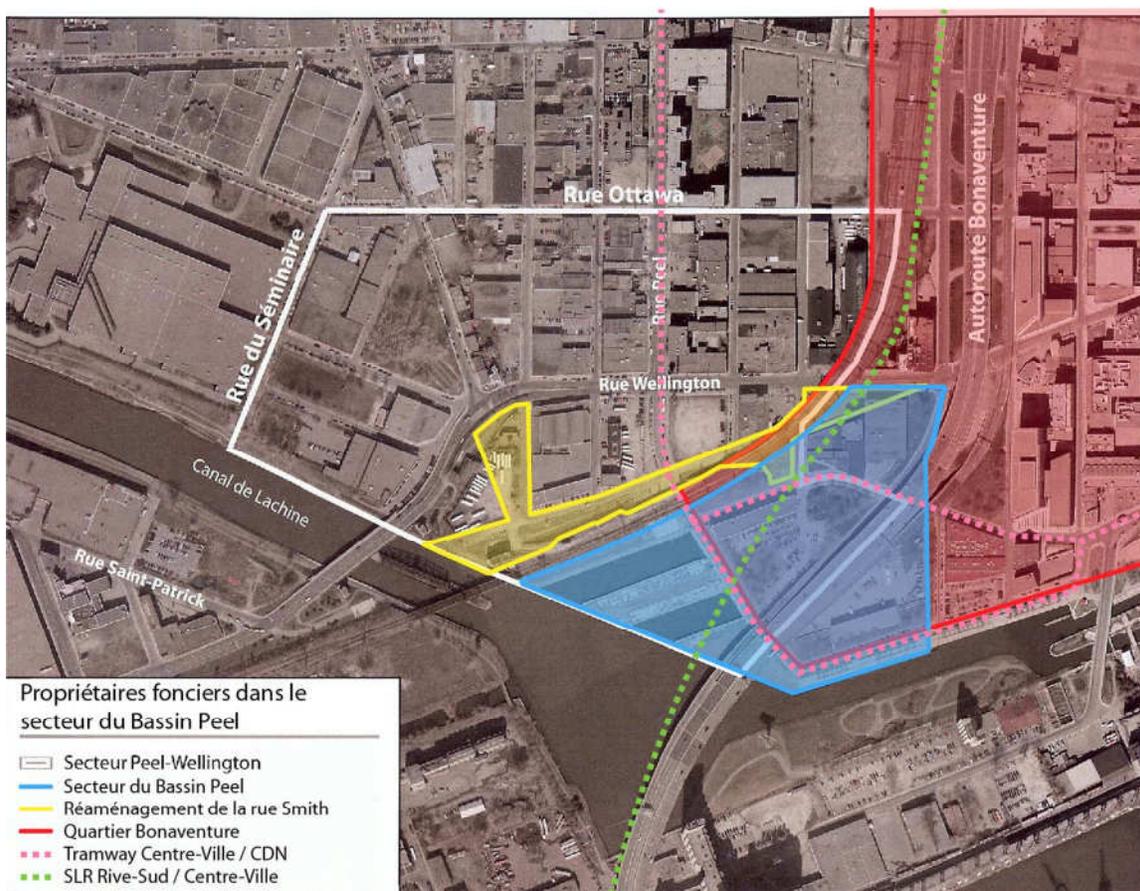
jugement aurait été rendu concernant les irrégularités dans l'accord entre M. Fillion et le promoteur du projet *Village Griffintown*.

De toute manière, il est suffisant de comprendre que le silence tendu des autorités en ce qui concerne le secteur du Bassin Peel est autant démesuré que questionnable, pour ne pas dire inquiétant. Plusieurs propositions ont déjà été mises sur la table pour ce qui concerne cet enclos, autant par le domaine public, qu'académique. Si les acteurs principaux du secteur ne ressentent plus le besoin de se prononcer sur sa viabilité, ce sera alors l'heure que la population s'exprime et partage sa vision. Par contre, ce n'est qu'en mandatant l'OCPM à cet effet que la discussion publique pourra être encouragée et entamée. Il est aussi très important de souligner que la population n'a pas encore été consultée, ni eu l'opportunité de se prononcer de façon publique et officielle sur ce secteur d'exception, bien qu'il représente le coeur de la future métropole, à l'intersection des grands projets et des quartiers historiques.

### 3. LE COEUR DE LA FUTURE MÉTROPOLE

Appart son rôle-clé de charnière entre le Vieux-Montréal, le Vieux-Port, la Cité du multimédia et le centre-ville de Montréal, tel qu'évoqué dans le PPU Peel-Wellington entre autres, le secteur du Bassin Peel identifié dans ce mémoire se trouve aussi à l'intersection de plusieurs grands projets d'ordre métropolitains et interrégionaux (Figure 6). Pour en nommer quelques uns :

1. Village Griffintown (PPU Peel-Wellington) = 1,3G\$
2. Système léger sur rails (AMT) = 1,1G\$
3. Tramway (Ville de Montréal) = 60M\$ / km
4. Projet Bonaventure (Société du Havre) = >200M\$
5. Réaménagement de la rue Smith (Ville de Montréal) = >30M\$



**Figure 6 – L’intersection des grands projets dans le secteur du Bassin Peel**

En examinant la Figure 6 ci-haut, il devient très apparent par la présence de plusieurs grands projets qu’une planification particulière mérite d’être entreprise dans le secteur du Bassin Peel, de sorte à établir une réelle vue d’ensemble, ainsi qu’à entreprendre l’arrimage complexe qu’une telle situation nécessite. La coordination entre les multiples maîtres d’œuvres n’est pas facile, mais elle peut être démarrée par l’entremise de consultations publiques portant sur le secteur du Bassin Peel, qui réunirait à lui seul tous les promoteurs oeuvrant dans la région.

#### 4. LE CONTEXTE À VENIR

Nous voyons qu’au Griffintown, des milliers de résidences s’implantent à une vitesse remarquable, mais les services destinés aux nouveaux résidents tardent à se rattraper. Dans une optique de développement durable, il est crucial de reconnaître le besoin d’offrir aux Griffinois un quartier viable à usage mixte, de sorte à ne pas répéter les erreurs commises lors d’autres booms immobiliers comme celui de Toronto, qui n’a fait que créer plus de trafic automobile au lieu d’offrir une mixité d’usages<sup>5</sup>. Il est aussi important de distinguer entre le développement à usage mixte et à usage multiple : ce n’est qu’un usage mixte qui se réfère aux principes du développement durable. Le

<sup>5</sup> <http://www.moneyville.ca/article/1062109--condo-boom-eating-up-office-space>

développement durable cherche à faire la balance entre les trois piliers du développement : économique, social, et écologique.

Face à la crise écologique et sociale qui se manifeste désormais de manière mondialisée (changement climatique, raréfaction des ressources naturelles avec en particulier le l'atteinte du pic pétrolier en 2005, écarts entre pays développés et pays en développement, sécurité alimentaire, déforestation et perte drastique de biodiversité, croissance de la population mondiale, catastrophes naturelles et industrielles), le développement durable est une réponse de tous les acteurs – gouvernementaux, économiques, culturels et sociaux – du développement.

La crise pétrolière est un enjeu des plus évidents pour lequel nous devons prévoir, et nous avons l'avantage ici au Québec de pouvoir atténuer notre dépendance au pétrole. Au Griffintown, le futur centre-ville de Montréal, nous étudions de plus en plus la viabilité des transports en commun, et constatons qu'une offre adéquate et fiable serait suffisante pour réduire le nombre d'automobilistes considérablement (ex. l'implantation de réseaux tels le tramway et le SLR). Le PMAD (Plan métropolitain d'aménagement et de déplacement), adopté en décembre 2011, est assez exigeant dans ses objectifs concernant le transport en commun et les aires TOD. Tirons-en une leçon, et pour ce qui concerne le secteur Griffintown, assurons-nous que toute recommandation, toute réglementation, et toute planification visent à minimiser notre dépendance au pétrole. Ici à Montréal, nous n'avons pas encore l'habitude de penser de cette manière, comme on le fait dans certains pays européens où la réglementation est plus sévère. Chez nous, les projets autoroutiers urbains sont toujours à l'heure du jour, priorisant l'automobile et le camionnage, tout en négligeant le besoin prédominant d'une solution à la crise pétrolière. Cette solution est un sujet de plus en plus chaud dernièrement; ceux présents à l'OCPM réalisent que les décisions prises à la suite des consultations affecteront les générations à venir. Mais trop souvent, les autorités prennent des décisions qui vont à l'encontre des recommandations. Elles négligent les citoyens, et les principes du développement durable :

*Un exemple* : Lors des consultations à l'OCPM portant sur le réaménagement de l'autoroute Bonaventure, il a été mis en évidence que l'implantation d'un SLR à la place de l'autoroute était plus appropriée que la reconstruction de cette autoroute puisque les 2/3 des usagers voyageaient en transports en commun<sup>6</sup>. Par contre, les autorités n'ont pas pris ceci en considération, favorisant la reconstruction d'un boulevard urbain au sol. Un nouveau pont Champlain et un SLR sont maintenant à l'étude; est-il intelligent de dépenser des centaines de millions sur la reconstruction de l'autoroute Bonaventure, au bénéfice de moins de 10,000 voitures? Il est évident que non, mais sans une vision durable et une réglementation pointue, comment pouvons-nous arriver à cette conclusion?

*Un autre exemple* : Lors de l'assemblée de consultation portant sur le PPU Peel-Wellington en 2008, un accord entre le promoteur et la Ville qui visait à implanter un tramway au Griffintown sur la rue Peel pour l'année 2013 fut évoqué. Voilà

---

<sup>6</sup>[www.projetmontreal.org/files/documents/2010\\_01\\_11\\_projetmontreal\\_document\\_1263259514\\_fr.pdf](http://www.projetmontreal.org/files/documents/2010_01_11_projetmontreal_document_1263259514_fr.pdf)

un bon exemple d'engagement durable qui porte bénéfice autant au privé qu'au publique. Par contre, quand le projet revint sur la table en 2010, l'accord du tramway, lui, ne revint pas, entièrement annulé à ce que l'on peut voir, bien que le PPU demeure sans changement et les Plans de transport et d'urbanisme identiques. Pourtant, ce tramway fut à l'époque le centre de la discussion autour de la viabilité d'un développement d'envergure comme celui que vit Griffintown à l'heure actuelle. Une réglementation exigeant une contribution des développeurs privés à l'implantation d'un tramway au secteur Griffintown assurerait un engagement durable de la part du privé autant que du public qui réclame un partenariat similaire<sup>7</sup>.

Nous voyons, dans le cas des deux exemples cités, qu'une vision globale des enjeux locaux et interrégionaux aurait dû être élaborée, et en présence des riverains. En 2008, le Projet Bonaventure cherchait un nouvel axe pour accueillir les autobus de la Rive-Sud, mais a dû éliminer la possibilité de les faire rouler sur Peel à cause du tramway que prévoit toujours le PPU du Projet Griffintown<sup>8</sup>. Alors, à cause d'un manque de vision d'ensemble de la part des autorités, cette option a été abandonnée, puis le controversé corridor Dalhousie a pris naissance, des études maintenant inutiles ont été mandatées, l'argent a été gaspillé, les citoyens et leurs élus ignorés, et le poids des consultations à l'OCPM minimisé. Au Griffintown en particulier, où nous valorisons le développement durable, nous ne pouvons pas nous permettre d'agir ainsi.

Les consultations sont toujours souhaitées et nous permettent de mieux saisir les enjeux dont on parle rarement aux nouvelles. Souvent, du à un excès de vision à court terme, les décideurs de la Ville font souffrir, involontairement, notre positionnement à l'international, et les citoyens n'ont vraiment que l'OCPM comme recours pour ce faire entendre. Dans le contexte à venir, il est évident que le rôle de cet office deviendra autant essentiel que décisionnel, mais ce n'est qu'en l'exigeant des autorités municipales que la population le verra réalisé. Pour ce qui concerne le secteur Griffintown, et plus précisément le secteur du Bassin Peel, nous devons nous assurer que les recommandations qui découlent de ces consultations et des consultations à venir, visent à changer la mentalité des décideurs.

## 5. RÉVISION DES HAUTEURS

Récemment, l'arrondissement Ville-Marie a mandaté l'OCPM afin de tenir des consultations visant à revoir les hauteurs prévues sur leur territoire<sup>9</sup>. À la frontière du quartier multimédia et du Griffintown, les hauteurs prévues à Ville-Marie ont augmentées de 60m à 80m (Figure 7). Quant au Sud-Ouest, le PPU de 2008 a modifié d'un coup les hauteurs à l'intérieur de ses limites, tandis que le reste du secteur ne revoit ses hauteurs et son zonage pièce par pièce, dépendamment des constructions qui s'annoncent.

---

<sup>7</sup> <http://www.radio-canada.ca/regions/Montreal/2011/09/15/003-pti-montreal-presentation.shtml>

<sup>8</sup> <http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P42/3e2.pdf> (p.127-157/344)

<sup>9</sup> <http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P55/3a.pdf>



**Figure 7 - Révision des hauteurs à la frontière du secteur Griffintown et de l'arrondissement Ville-Marie**

Le moratoire en place en ce moment au Griffintown a pour objectif, entre autres, d'harmoniser les hauteurs de construction permises dans le secteur. Compte tenu de la vocation récréotouristique, de l'emplacement unique, et du zonage conséquent du secteur du Bassin Peel, une réflexion sur le gabarit de ses édifices s'impose depuis presque dix ans. Les images produites pour le projet du Village Griffintown (Figure 5) ne sont qu'un exemple. En effet, d'autres grands promoteurs, comme la Société du Havre de Montréal, et Loto-Québec avec le Cirque du Soleil ont déposé leurs propositions autour du bassin Peel (Figure 8 et 9).



**Figure 8 - Proposition de la Société du Havre au niveau du bassin Peel (2003-)**



Figure 9 - Proposition de Loto-Québec avec le Cirque du Soleil au niveau du bassin Peel (2004-6)

RHA, propriétaire d'immeubles dans le secteur du Bassin Peel, a aussi déposé une proposition d'envergure à la Ville en 2008 (inclue en annexe). Il s'agissait d'un développement mixte, réunissant des usages destinés au tourisme, au transport, à la culture, et au commerce (Figure 10). Bien que la viabilité du projet fût mise en question - par la promesse des terrains de la SHDM au promoteur du Village Griffintown, ainsi que par les délais qu'ont créés l'enquête entourant le président de la SHDM - l'abandon du projet du Village Griffintown et la restructuration de la SHDM offrent maintenant une opportunité de revoir les composantes du projet RHA et de procéder de manière transparente à la SHDM



Figure 10 - Proposition de RHA au niveau du bassin Peel

## 6. GARE INTERMODALE

Parmi tous les aspects du projet de RHA, baptisé « La Voile » en 2007, celui qui répond le plus aux besoins actuels et projetés de la population, autant locale que transitoire, demeure l'implantation d'une gare intermodale à l'intérieur du secteur du Bassin Peel. En plus de la vocation récréotouristique à laquelle le secteur est voué, quand nous considérons le passage actuel des bus (locaux et interrégionaux) et des trains de banlieue, ainsi que le passage à prévoir du SLR, du tramway, et du métro projetés, il n'y a pas de meilleur emplacement pour une telle application à l'intérieur du secteur Griffintown. Vu, d'une part l'intersection de tous les modes de transport présents et futurs, dans cette enclave, et d'une autre la position géographique de cette enclave entre la Cité du multimédia, du Vieux-Port et de Griffintown, l'implantation d'une gare intermodale dans ce secteur devient impérative pour servir la population actuelle et projetée.

Dans son *Rapport des consultations de l'étude sur le potentiel de développement urbain d'un corridor de transport collectif renforcé dans l'axe du pont Champlain*<sup>10</sup>, la CMM a mandaté la firme Octane afin de regrouper les opinions entourant une gare intermodale au bassin Peel. L'AMT vient, par ailleurs, de mandater des études préparatoires d'un SLR sur le nouveau pont Champlain<sup>11</sup>. C'est donc le temps idéal, à l'intérieur d'une consultation au sujet du secteur de Bassin Peel, d'aborder la nécessité d'une gare intermodale à cet endroit. D'ailleurs, le PPU Peel-Wellington a déjà reconnu le secteur comme étant idéal pour les transferts intermodaux :

*« Le tronçon de la rue Peel compris entre la rue Wellington et le bassin Peel constitue l'emplacement privilégié pour l'implantation d'une station du réseau de tramway permettant une desserte optimale des diverses composantes du projet Griffintown, en plus d'offrir un potentiel d'échanges intermodaux avec d'autres réseaux de transport existants ou projetés traversant le secteur. »*

## 7. NOTRE QUARTIER DURABLE

Le secteur du Bassin Peel sera sûrement bien desservi une fois le secteur Griffintown en essor – la planification l'exige. Une ou plusieurs gares seront nécessaires pour accueillir

<sup>10</sup> [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/20090318\\_axeChamplainTaschereau\\_annexes.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20090318_axeChamplainTaschereau_annexes.pdf)

<sup>11</sup> <http://www.seao.ca/OpportunityPublication/avisconsultes.aspx?ItemId=5b6d17d4-67b2-455b-bd0a-91443ed91dfc&COpp=Search&SubCategoryCode=&callingPage=3&VPos=>

les modes de transport variés. Prévoir leur intégration à l'intérieur d'un développement au bassin Peel est essentiel si nous voulons réussir notre signature à l'internationale. Le long de ces consultations, le développement durable a été au centre du discours. Le secteur Griffintown, cette dernière extension du centre-ville, représente une opportunité pour nous de démontrer et de déclarer, par nos gestes architecturaux, notre sérieux, et notre vision de l'avenir, une conformité avec les concepts de la durabilité. Le secteur du Bassin Peel, lieu unique à vocation « récréotouristique » dans le secteur Griffintown, aurait pour but d'annoncer cette intention au monde entier. Aussi excitante que cette occasion peut l'être, la population n'a pas encore pu se prononcer sur l'avenir de ce petit enclos, au centre de nos cartes postales, et souvent à l'avant plan des plus belles prises de Montreal (Figures 11-12).



**Figure 11 - Une prise de nuit au bassin Peel mettant en valeur les vues spectaculaires de la métropole offertes à cet endroit**



**Figure 12 - Même le maire de Montréal se positionne au bassin Peel pour annoncer un "Grand Montréal attractif, compétitif et durable" (extrait du PMAD)**

Il est temps de considérer le futur du secteur du Bassin Peel, afin non-seulement d'adresser les usages auxquels il sera voués, mais aussi de répondre directement aux orientations du PMAD<sup>12</sup>, applicables pour l'entier du Grand Montréal (GM) depuis décembre dernier :

- Orientation 1 : Un GM avec *des milieux de vie durables*
- Orientation 2 : Un GM avec *des réseaux et des équipements de transport performants et structurants*
- Orientation 3 : Un GM avec *un environnement protégé et mis en valeur*

Déjà, nous voyons de quelle façon un développement axé sur la durabilité vise à répondre à chacune des orientations énumérées à l'intérieur du PMAD. Au secteur du Bassin Peel – le bijou de notre futur centre-ville – l'implantation d'une gare intermodale, par exemple, mènerait à des aires TOD avoisinants, dans des secteurs qui ne sont pas encore adéquatement desservis (Griffintown, Multimédia, Vieux-Port, etc). L'objectif de moderniser et développer le réseau de transport en commun métropolitain serait directement adressé, ainsi que celui de protéger et de mettre en valeur le bassin Peel lui-même.

Pour ce qui concerne l'OCPM, il est impératif non-seulement de regrouper les propositions déjà mises sur la table (Figures 13-), mais aussi d'interroger la population

<sup>12</sup> [http://pmad.ca/fileadmin/user\\_upload/pmad2011/documentation/20111208\\_pmad.pdf](http://pmad.ca/fileadmin/user_upload/pmad2011/documentation/20111208_pmad.pdf)

par rapport à sa vision pour le secteur – ce qui n’as pas été accompli lors des exercices participatifs précédents.



Figure 13 - Quelques exemples des multiples propositions au bassin Peel – académiques et professionnelles – déjà avancées

Au cours de l'assemblée publique de consultation en 2008, une des cinq grandes orientations d'aménagement mises de l'avant par le PPU était de « mettre en valeur le canal de Lachine et les abords du bassin Peel »<sup>13</sup>. Plus spécifiquement, il a été mis de l'avant par les représentants de la Ville (présents lors des consultations actuelles) de renforcer la vocation récréotouristique des abords du bassin Peel. Ces représentants ont aussi détaillé les interventions requises pour mieux articuler cette orientation :

- Production architecturale de qualité exceptionnelle aux abords du canal;*
- Structuration du front du canal en fonction des hauteurs maximales observées*
- Gabarits plus importants aux abords du bassin Peel*
- Mise en valeur et animation du bassin Peel par l'implantation d'un équipement culturel ou touristique majeur;*
- Protection des accès publics aux berges du canal;*
- Augmentation du nombre de points de contact physique et visuel sur le canal*
- Accès piétonniers et cyclables vers le canal maximisés*

Même les grandes orientations du promoteur du projet Village Griffintown visaient, entre autres, à « affirmer le caractère unique des abords du canal de Lachine et du bassin Peel ». Mais qui exactement affirmera ce caractère unique n'a jamais été mis au clair à l'intérieur du PPU. Au lieu de solliciter la population, le promoteur avait choisi, en amont de l'assemblée de consultation, de former un « comité de réflexion » composé de personnalités québécoises (Isabelle Hudon, Madeleine Poulin, Luc Plamondon, etc.) qui « se concentreront sur le pôle culturel, patrimonial et récréotouristique de Griffintown »<sup>14</sup> - c'est-à-dire le secteur du Bassin Peel. Le mandat du comité était de proposer :

- « - *l'orientation générale du pôle : objectifs, nature exclusive de l'offre, fonctions et services, équipements spécialisés ;*
- *les grandes lignes de la programmation des principaux équipements et espaces publics ;*
- *les principales caractéristiques des programmes fonctionnels ;*
- *les principes généraux d'aménagement et d'intégration dans l'environnement. »*

Un comité de réflexion n'est pas une mauvaise idée en tant que telle. Par contre, aucun intervenant à l'intérieur du comité formé par le promoteur n'avait comme mandat de représenter l'opinion et la vision du public. Aucun membre du comité de réflexion n'était issu de l'OCPM, d'un autre groupe consultatif, ni parmi les élus de l'arrondissement ou des groupes communautaires au Griffintown. Néanmoins, le promoteur assura la population que « la création de ce comité cadre parfaitement dans le processus de concertation et d'information auprès des acteurs du milieu ... dans le but de bonifier le projet ». Si l'arrondissement du Sud-Ouest veut réussir cette réflexion, elle serait bien avisée de créer son propre comité à la suite des consultations présentement en cours à l'OCPM, au lieu de laisser ce choix, et ultimement les grandes décisions,

<sup>13</sup> <http://griffintown.org/projects/projetgriffintown/docs/docRapportConsultation2008-2.pdf>

<sup>14</sup> <http://www.newswire.ca/en/story/387229/plusieurs-personnalites-acceptent-de-faire-partie-d-un-comite-de-reflexion-sur-la-vocation-de-l-ilot-patrimonial-et-culturel-du-projet-griffintown>

uniquement aux promoteurs privés. Depuis l'arrivée, il y a plusieurs années maintenant, des grands projets dans le secteur Griffintown et aux alentours, la population locale a dû se battre - tout d'abord en prenant connaissance des enjeux majeurs auxquels elle fait face, en suite en démontrant le manque de considération et parfois le mépris qu'ont eu les acteurs majeurs envers ce secteur historique, et finalement en exigeant une approche participative plus inclusive et respectueuse des riverains.

## 8. CONCLUSION

Avec l'aide de l'arrondissement et de l'OCPM, le secteur Griffintown sera notre quartier durable, et le secteur du Bassin Peel sera notre signature à l'internationale. Le potentiel du bassin Peel attend à être exploité, son caractère unique demeure, mais sans cohésion entre tous les acteurs (riverains, transports, politiques, culturels, communautaires, etc), ses abords risquent de se retrouver inexploités ou pire : mal exploités – nous laissant avec une opportunité ratée, et sans nouvelle identité globale. Nous comptons donc tous sur nos représentants et sur l'OCPM de faire valoir notre « regard sur l'avenir » par l'entremise de consultations particulières portant spécifiquement sur le secteur du Bassin Peel.

---