

# **L'AVENIR DU SECTEUR GRIFFINTOWN D'UN CHANTIER PHYSIQUE À UN CHANTIER SOCIAL**

Mémoire déposé dans le cadre des consultations de l'Office de consultations  
publiques de Montréal sur le secteur Griffintown

**Les Justiciers urbains :**

**Roxane Fafard  
Paméla Gagnon  
Étienne Lyrette  
Benoit Tessier**



[www.lesjusticiersurbains.com](http://www.lesjusticiersurbains.com)

**9 février 2012**

## Les Justiciers urbains

---

Les Justiciers urbains s'intéressent à l'ensemble des questions concernant Montréal. Ils prennent position et font valoir leurs idées et leurs solutions face aux enjeux d'actualité. Pour ce faire, ils produisent des éditoriaux qu'ils publient sur leur site Internet et autres plates-formes de communication (Facebook, Twitter), rédigent des mémoires, participent à des consultations publiques et interviennent dans les médias avec pour mission de servir le bien commun de Montréal et de ses citoyens. Les Justiciers urbains sont un groupe non partisan. Ils présentent un contenu sérieux dans un cadre ludique.

## Introduction

---

Le développement du secteur Griffintown constitue une opportunité historique de réaménager un secteur central de la ville et d'en faire un milieu habité et dynamique. Au-delà du «chantier physique» (les projets de condo, réaménagement des rues, mobilier urbain, etc.), il s'avère essentiel de considérer que le secteur sera également un «chantier social» pour les prochaines années. Des milliers de nouveaux résidents vont s'y installer au rythme des projets résidentiels et un nouveau tissu social s'y formera progressivement. Afin de faire du secteur un véritable milieu de vie le «chantier physique» devra se faire de façon à favoriser la réussite du «chantier social» qui se concrétiserait par le développement d'un véritable esprit de quartier.

Pour atteindre cet objectif, nous sommes d'avis que les autorités municipales devraient considérer les éléments suivants afin d'orienter le réaménagement du secteur Griffintown : la mixité des fonctions, la mixité sociale, le couvert végétal, le transport durable et la création de lieux de rassemblement citoyen.

## Mixité des fonctions

---

Afin de créer un milieu de vie intéressant et durable, il est impératif de limiter au maximum la création d'espace monofonctionnel et favoriser une multiplicité des usages. Pour l'instant les projets d'habitation pullulent et il est essentiel de réserver des espaces pour l'implantation de commerces de proximité: banque, fruiterie, buanderie, dépanneur, etc. Le secteur compte déjà quelques commerces, mais ils restent peu nombreux et ne suffiront pas à desservir adéquatement une population qui passera de 800 à 10 000 en quelques années.



### **Projet Le Laurier (Plateau Mont-Royal)**

Un exemple de projet mixte composé de 14 unités de logement aux étages supérieurs et de commerces au RDC.

Une avenue intéressante pourrait être de favoriser la mise en place d'édifices mixtes surtout pour ce qui est des complexes de condos d'envergure. Réserver le rez-de-chaussée pour des activités commerciales et les étages supérieurs à des fonctions résidentiels permettrait la création d'espaces dynamiques qui favoriseraient les échanges entre les résidents en plus de rendre ces derniers moins dépendants de l'usage de l'automobile pour répondre à leurs besoins.

- **Recommandation 1: Favoriser la mise en place d'édifices à usage mixtes.**

## Mixité sociale

---

La mixité sociale vise à limiter la concentration abusive de ménage à faible revenus dans un espace urbain limité avec les problèmes qui en découlent : reproduction des inégalités sociales, accès limités et souvent dégradés aux équipements et services municipaux, faiblesse des réseaux sociaux, etc. En intégrant des gens de différentes couches sociales, la mixité sociale a pour objectif de favoriser l'égalité des chances en neutralisant l'effet négatif du milieu. Un espace socialement mixte favorise l'interaction et la cohésion sociale.

Un secteur en développement et stratégiquement situé comme Griffintown devrait contribuer à cet effort et prévoir, au-delà des multiples projets de condos, une offre résidentielle variée afin d'attirer des gens de tout horizon. Pour l'instant, le secteur compte 454 logements et 1500 unités en chantiers. Les 6000 autres projets devraient inclure un minimum de logements sociaux et différents modèles d'habitation (condos, maisons en rangée, coopératives, etc.). Il pourrait également être intéressant de prévoir quelques édifices locatifs, un type de construction boudé par les promoteurs, mais recherché et typiquement montréalais.

- **Recommandation 2 : Favoriser une offre résidentielle diversifiée.**

## Un couvert végétal adéquat

---

Le couvert végétal du secteur Griffintown est relativement modeste. Les documents officiels indiquent que la superficie d'espaces verts augmentera significativement au cours des prochaines années, ce qui est de bon augure. Cela dit, au-delà de la mise en place de parcs, il est important de ne pas négliger le verdissage des rues et ruelles. Une autre intervention intéressante pourrait également résider dans la mise en place d'un jardin communautaire.

En plus de prévenir les îlots de chaleur, le verdissage et l'embellissement de l'espace public permet aux gens de jouir d'un environnement de qualité et les incite à s'approprier celui-ci et à l'utiliser à différentes fins (fêtes citoyennes dans la rue, jardins improvisés, etc.). Des lieux agréables et occupés sont par définition mieux entretenus, moins vandalisés et plus sécuritaires. Des éléments essentiels à la création d'un véritable esprit de quartier.

- **Recommandation 3 : Prévoir le verdissage des rues et des ruelles**
- **Recommandation 4 : Réserver de l'espace pour un jardin communautaire**

## Transport durable

---

Les 10 000 résidents de Griffintown auront tous l'avantage d'être situé à tout au plus 15 minutes de marche d'une station de métro qui borde le secteur (la majorité se trouvera à une distance variant de 5 à 10 minutes de marche). L'important, pour tirer profit au maximum du potentiel des infrastructures de transport collectif existantes, est de prévoir des aménagements piétons attrayants et sécuritaires. La convivialité de l'itinéraire piétonnier vers le métro peut faire une différence significative dans le pouvoir d'attraction du transport collectif chez les futurs résidents.

Aussi, malgré la proximité du centre-ville, l'offre en transports collectifs et actifs au cœur du secteur demeure faible. Le réseau cyclable devra être prolongé et une ligne de bus devra traverser le secteur de façon plus régulière.

Pour l'instant, des stations Bixi et Communauto bordent les pourtours du secteur. Il serait pertinent de déployer ces services au cœur du secteur afin d'offrir aux futurs résidents et visiteurs des options de transport variées. À ce niveau, des partenariats peuvent déjà être prévus avec les promoteurs immobiliers intéressés (surtout pour ce qui est de réserver des places de stationnement Communauto).

Finalement, afin de respecter les orientations du Plan de transport de Montréal, des normes de construction et d'aménagement devront être imposées aux promoteurs afin d'éviter de favoriser une trop grande utilisation de l'automobile. Notamment, le ratio de nombre de places de stationnement par logement construit devra être limité à un maximum de 0,75 place, tel que l'OCPM l'a recommandé en 2011 dans son rapport de consultation portant sur le Projet de développement résidentiel du site du Centre Raymond-Préfontaine, dans l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie.

- **Recommandation 5 : Améliorer le réseau piétonnier, étendre le réseau cyclable et favoriser le passage d'une ligne de bus au cœur du quartier**
- **Recommandation 6 : Assurer la présence de stations Bixi et Communauto dans le secteur**
- **Recommandation 7: Limiter le ratio logement/stationnement à un maximum de 0,75**

## Utiliser les forces du secteur

---



Griffintown comprend plusieurs atouts qui pourraient servir de levier pour créer une signature distinctive et être utilisés pour créer des lieux de rassemblement propices aux interactions et au développement d'un véritable esprit de quartier. Le secteur possède, entre autres, 55 bâtiments présentant un intérêt patrimonial en plus d'être adossé au canal Lachine. Griffintown compte également déjà sur une concentration d'entreprises de design et de photographes qui donne une saveur particulière à l'entrepreneurship local.

Le riche patrimoine bâti du secteur devrait évidemment être conservé et mis en valeur. Plusieurs projets de reconversion comme celui de la transformation des *Entrepôts 385 et 431 Saint-Martin* en plateaux de tournage sont porteurs. Au-delà de ces reconversions nécessaires, il serait également intéressant de créer un lieu de rassemblement, accessible à tous les citoyens, sur l'un de ces sites riches en histoire et caractéristiques du secteur.

Le site de la Sonoco est un excellent exemple de secteur qui pourrait servir de lieu de rassemblement citoyen. Dans un premier temps, le site borde le canal Lachine, épine dorsale historique du développement industriel, qui est maintenant ré-ouvert à la navigation de plaisance et qui a le statut de lieu historique national du Canada. Mentionnons également que les abords du canal sont aménagés en parc linéaire avec piste cyclable.

L'énoncé patrimonial du site de la Sonoco rendu publique par l'OCPM souligne également que le site a une position privilégiée dans un «pôle historique composé notamment de l'écluse St-Gabriel, du pont des Seigneurs, de vestiges archéologiques et d'imposants édifices historiques (Redpath et la Corticelli). Le tout formant une concentration exceptionnelle d'éléments patrimoniaux dans un espace relativement réduit.» En plus de la valeur patrimoniale indéniable de ce site, mentionnons que ces bâtiments ont un caractère fonctionnel et, toujours selon l'énoncé patrimonial, une très bonne capacité d'évolution. En bref, l'emplacement et ses bâtiments semblent tout désignés pour accueillir des équipements favorisant l'interaction citoyenne.

La mise en place d'un centre communautaire, d'une galerie pour les artistes locaux, d'un parc aménagé pour la tenue de fêtes citoyennes, de jardins communautaires ou préférablement d'une combinaison de ceux-ci, sont autant d'exemples d'interventions qui auraient un impact significatif sur la vie des citoyens. Ces gestes, relativement modestes à l'échelle des travaux que connaîtra le secteur, feraient office de catalyseur dans le processus d'appropriation de l'espace. À l'échelle d'un quartier, ce type d'intervention à la fois urbanistique et social, incite les gens à porter une attention particulière à la qualité de leur environnement et à travailler eux-mêmes à l'amélioration de celui-ci.

Afin de lancer ce processus d'occupation de ces espaces par les citoyens, les autorités municipales devraient mettre à contribution une autre des particularités du secteur, soit la présence d'entreprises de design et de photographie. Ces entreprises créatrices pourraient être mises à contribution par le biais d'expositions ou d'ateliers, ce qui participerait également à la création d'une «vie culturelle communautaire». Ceci cadrerait d'ailleurs dans l'esprit des «quartiers culturels» que la Ville de Montréal entend développer au cours des prochaines années.

- **Recommandation 8 : Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti**
- **Recommandation 9 : Créer des lieux de rassemblement sur l'un des sites riches en histoire et caractéristiques du secteur (considérer le site Sonoco).**
- **Recommandation 10 : Mettre à contribution les forces vives déjà présentes (entreprises créatrices) pour «lancer» les lieux de rassemblement et contribuer à la création d'une vie culturelle communautaire.**

## **CONCLUSION**

---

L'ensemble de nos recommandations visent la réalisation de ce que nous avons appelé le «chantier social» inhérent au «chantier physique» déjà en cours. L'arrivée progressive de 10 000 habitants dans un secteur qui en comptait environ 800 en 2006, implique la création d'un véritable milieu de vie et la création d'un sentiment d'appartenance au quartier. Il s'agit ici d'une responsabilité qui incombe à la fois à la Ville et aux citoyens qui s'installeront dans Griffintown. La Ville a toutefois la responsabilité de mettre en place les aménagements nécessaires afin de permettre aux citoyens de prendre les leurs et de façonner le quartier à leur image.

Il est donc recommandé de considérer les éléments qui suivent dans le développement du secteur Griffintown :

1. **Favoriser la mise en place d'édifices à usage mixtes.**
2. **Favoriser une offre résidentielle diversifiée.**
3. **Prévoir le verdissement des rues et des ruelles.**
4. **Réserver de l'espace pour un jardin communautaire.**
5. **Améliorer le réseau piétonnier, étendre le réseau cyclable et favoriser le passage d'une ligne de bus au cœur du quartier**
6. **Assurer la présence de stations Bixi et Communauto dans le secteur.**
7. **Limiter le ratio logement/stationnement à un maximum de 0,75.**
8. **Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.**
9. **Créer des lieux de rassemblement sur l'un des sites riches en histoire et caractéristiques du secteur (considérer le site Sonoco).**
10. **Mettre à contribution les forces vives déjà présentes (entreprises créatrices) pour «lancer» les lieux de rassemblement et contribuer à la création d'une vie culturelle communautaire.**