



Avenir du secteur Griffintown

Rapport de consultation publique
30 octobre 2023



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL



Avenir du secteur Griffintown

Mandat : mener un exercice visant, après 10 ans de mise en œuvre, à faire le bilan du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Secteur Griffintown, de renouveler la vision commune de développement entre la Ville et les citoyens, et d'identifier les moyens pour y parvenir dans une optique d'acceptabilité sociale.

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
ocpm.qc.ca
info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2023
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2023

978-2-925161-33-2 (Imprimé)
978-2-925161-34-9 (PDF)

Montréal, le 30 octobre 2023

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Madame Dominique Ollivier
Présidente du comité exécutif
Ville de Montréal
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1B5

Mesdames,

Je vous présente le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur l'avenir de Griffintown. L'OCPM a été mandaté pour mener une consultation sous forme d'exercice de réflexion afin de faire le bilan du développement du secteur et de son potentiel, de discuter des enjeux à l'égard de la forme urbaine ainsi que des projets à venir.

Toutes les consultations publiques de l'Office se composent de trois étapes : une période d'information, une période d'expression des opinions et une période d'analyse pour formuler des recommandations. L'OCPM ne limite jamais la participation et déploie des efforts pour favoriser l'expression du plus grand nombre de personnes. Pour dialoguer et recueillir les opinions concernant l'avenir de Griffintown, plusieurs activités ont été organisées afin d'aller à la rencontre des gens : des groupes de discussion et entretiens individuels; une charrette de création; le Rendez-vous Griffintown, qui a pris la forme d'une journée de réflexion; plusieurs marches commentées dans le secteur et, finalement, des interceptions, questionnaires et discussions dans les rues du secteur. Au total, c'est plus de 500 personnes qui ont exprimé une opinion ou participé à une activité portant sur l'avenir du secteur.

Dans l'ensemble, la consultation a été accueillie favorablement par les personnes qui se sont exprimées et le souhait que ce type de bilan devienne la norme a été maintes fois formulé. Il est à noter que les gens qui habitent Griffintown aiment s'y retrouver. On constate que la vision

du PPU adopté en 2013 pour la transformation du secteur est encore reçue favorablement en 2023. Cependant, l'énoncé de la vision devrait être mis à jour afin d'intégrer les composantes culturelles et patrimoniales qui caractérisent le secteur et afin de favoriser le maillage et la mutualisation des services avec les secteurs limitrophes.

La population consultée habitant Griffintown est attachée à son environnement, lequel s'attire néanmoins des critiques. On s'interroge sur la densification rapide du secteur, la multiplication des chantiers, la qualité des infrastructures municipales, l'offre en équipements et services de proximité, les lacunes en matière de transports collectifs, la faible vitalité commerciale, communautaire et culturelle, entre autres.

La poursuite de la mise en œuvre du PPU adopté en 2013 pose des défis. L'analyse et la consultation concluent qu'il faut poursuivre le développement comme prévu au PPU, mais il faut œuvrer à tisser, mailler, reconnecter Griffintown avec les secteurs limitrophes. Aussi, il faut se questionner sur les outils réglementaires utilisés jusqu'à présent. Finalement, il y a nécessité de contribuer à l'émergence de lieux permettant d'animer le secteur en créant un pôle civique et un pôle communautaire.

Cette consultation était présidée par Francine Simard, assistée par Marie Claude Massicotte et Denis Leclerc, commissaires *ad hoc* à l'OCPM, je tiens à les remercier pour leur engagement et leur travail tout au long de cette consultation.

L'Office rendra ce rapport public le 13 novembre, à moins que vous ne souhaitiez que ce soit à une date antérieure. Si vous le jugez opportun, l'OCPM peut présenter ce rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Madame la Présidente du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Isabelle Beaulieu

c. c. Robert Beaudry, conseiller de ville et membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme, de la participation citoyenne et de la démocratie
Benoit Dorais, maire de l'arrondissement Sud-Ouest et membre du comité exécutif

Table des matières

1. La démarche de consultation..... 1

1.1 Le mandat	1
1.2 Le territoire et son contexte	2
1.3 Les encadrements réglementaires applicables au secteur et les grandes étapes de la planification	4
1.4 L'état d'avancement de la mise en œuvre du PPU	6
1.5 Les contraintes à la poursuite de la mise en œuvre du PPU du secteur Griffintown	7
1.6 Vers une vision de développement renouvelée du secteur Griffintown	8
1.7 Le dossier de documentation	9
1.8 Étapes de consultation	9
1.9 Tableau synthèse de la participation	11

2. Les opinions exprimées 13

2.1 Contexte général et vision	14
2.2 Patrimoine et culture	15
2.3 Secteur mixte et multifonctionnel	18
2.4 Densification et qualité de vie	23
2.5 Aménagements, parcs et espaces verts	28
2.6 Mobilité	30
2.7 Mise en œuvre	34

3. L'analyse et les recommandations 40

3.1 Mise en contexte	41
3.2 Vision	43
3.3 Mise en valeur du patrimoine et de la culture	45
3.4 Secteur mixte et multifonctionnel	49
3.5 Cadre bâti et densité	51
3.6 Aménagement du domaine public	53
3.7 Mobilité	55
3.8 Mise en œuvre	57

4. Conclusion 61

ANNEXE 1 - Les déclarations d'engagement des commissaires.....	63
ANNEXE 2 - Les renseignements relatifs au mandat	66
ANNEXE 3 - Les recommandations	71





1

La démarche de consultation

1.1 Le mandat

À la demande de l'arrondissement du Sud-Ouest, le comité exécutif a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de « mener un exercice visant, après 10 ans de mise en œuvre, à faire le bilan du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Secteur Griffintown, de renouveler la vision commune de développement entre la Ville et les citoyens, et d'identifier les moyens pour y parvenir dans une optique d'acceptabilité sociale ».

Cette consultation était présidée par Francine Simard, assistée par Marie Claude Massicotte et Denis Leclerc, commissaires *ad hoc* à l'OCPM.

Le premier chapitre du présent rapport décrit la démarche de consultation. Le deuxième chapitre présente la synthèse des opinions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse et aux recommandations.

¹ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 1.

La documentation relative au projet est disponible sur le site Internet de l’OCPM, à l’adresse suivante :

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

Toutes les références en bas de page sont numérotées et renvoient à cette liste de documentation.

L’arrondissement du Sud-Ouest a produit le document de consultation intitulé Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown (nommé Bilan ci-après) et identifié les objectifs suivants² :

- Faire état de l’avancement de la mise en œuvre du PPU;
- Renouveler et réaffirmer l’adhésion à la vision d’aménagement du domaine public de Griffintown comme fondement de la mise en valeur du secteur;
- Discuter des contraintes de développement par rapport à la forme des bâtiments (projets privés);
- Réviser les encadrements réglementaires définissant la forme des bâtiments (excluant la densité);
- Questionner la stratégie de mise en œuvre qui permettra la réalisation de la vision de mise en valeur du PPU.

Dans son document de consultation, l’arrondissement soumet deux hypothèses pour poursuivre la mise en œuvre du PPU : moduler les limites de hauteur permises au Plan d’urbanisme et s’interroger sur l’approche par les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI)³.

1.2 Le territoire et son contexte

1.2.1 Le territoire

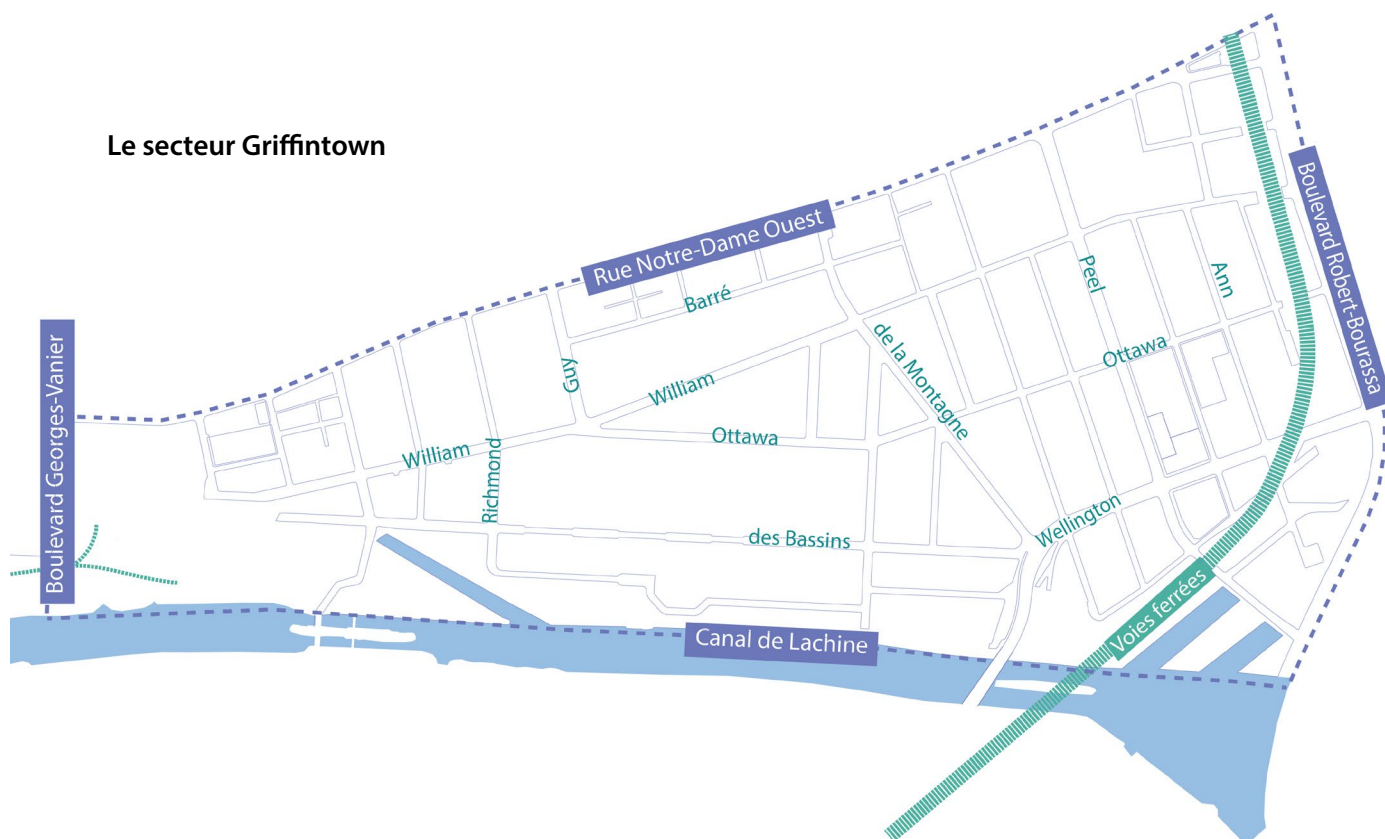
Le secteur Griffintown est situé dans l’arrondissement du Sud-Ouest. Délimité au nord par la rue Notre-Dame Ouest, qui le sépare du reste du quartier Petite-Bourgogne, il s’étend d’ouest en est du boulevard Georges-Vanier jusqu’au boulevard Robert-Bourassa. Sa limite sud correspond aux berges du canal de Lachine⁴.

² Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown (Bilan), doc. 3.1, p. 1.

³ Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 62.

⁴ *Ibid.*, p. 2.

Le secteur Griffintown



1.2.2 Le contexte

Secteur agricole jusqu'au début du 19^e siècle, le fief Nazareth se transforme avec le lotissement des terres qui donne naissance à la première trame orthogonale de Montréal et marque les débuts de Griffintown avec le creusement du canal de Lachine⁵. Le quartier Griffintown deviendra l'un des pivots de l'industrialisation montréalaise et des milliers d'ouvriers s'y établissent.

Au milieu du 20^e siècle, le développement des infrastructures de transport et les conditions de vie difficiles affectent considérablement ce quartier ouvrier. En 1956, l'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent scelle la fin d'une époque pour le quartier Griffintown. Progressivement, les activités industrielles sont délocalisées; la population du quartier diminue. Le secteur est presque totalement rasé pour faire place aux autoroutes Bonaventure et Ville-Marie⁶.

⁵ Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y introduire le Programme particulier d'urbanisme Griffintown - secteur Peel-Wellington (04-047-63), doc. 4.1, p. 5.

⁶ *Ibid.*, p. 5-6.

Depuis les années 1990, de nouveaux projets, notamment la revitalisation du Vieux-Montréal, le réaménagement du Vieux-Port, l'implantation de l'École de technologie supérieure (ÉTS) et la mise en valeur du canal de Lachine, produisent des effets d'entraînement dans le secteur, où on assiste à la requalification d'anciennes usines et industries en projets résidentiels ou mixtes. Dès lors, Griffintown devient l'objet d'un nouvel intérêt de la part des promoteurs, groupes intéressés par la mise en valeur du patrimoine, citoyens de l'arrondissement et de l'ensemble de Montréal⁷.

Dans le document soumis à la consultation, l'arrondissement du Sud-Ouest fait un rappel des encadrements réglementaires applicables au secteur et des grandes étapes de sa planification, présente l'état d'avancement de la mise en œuvre du PPU, en précise certaines contraintes, et décrit sept principes d'encadrement de la forme urbaine⁸.

1.3 Les encadrements réglementaires applicables au secteur et les grandes étapes de la planification

1.3.1 Le cadre réglementaire applicable au secteur

Trois niveaux de gouvernance s'appliquent au secteur : les échelles métropolitaine, municipale et de l'arrondissement.

- **À l'échelle métropolitaine**, le document de référence est le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) adopté en janvier 2015⁹;
- **À l'échelle municipale**, le document de référence est le Plan d'urbanisme de Montréal adopté pour la première fois en 2004, dont le chapitre 12 de la partie II traite de l'arrondissement du Sud-Ouest¹⁰;
- **À l'échelle de l'arrondissement**, le secteur Griffintown est l'un des 26 secteurs de planification détaillée d'intérêt pan-montréalais identifiés par le Plan d'urbanisme de Montréal¹¹. Ces secteurs, à transformer ou à construire, présentent des enjeux qui touchent l'ensemble de la ville ou qui concernent directement plus d'un arrondissement.

⁷ Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 2.

⁸ *Ibid.*, p. 62.

⁹ *Ibid.*, p. 5.

¹⁰ *Ibid.*, p. 6.

¹¹ *Ibid.*, p. 7.

Rappel des grandes étapes de la planification

Le secteur Griffintown a fait l'objet de plusieurs démarches de planification. Au début des années 2000, Griffintown et ses environs accueillait plusieurs projets de développement immobilier d'importance qui en étaient à divers stades de planification ou de réalisation. Pour répondre aux enjeux urbains que soulève la revitalisation d'une zone industrielle du 19^e siècle, ces projets ont fait l'objet de plusieurs outils de planification urbaine :

- le Plan d'urbanisme (décembre 2004);
- le Programme particulier d'urbanisme Griffintown – Secteur Peel-Wellington (2008);
- l'accord de développement - Devimco, Projet Griffintown(2010);
- les consultations de l'OCPM (2009, 2012, 2013, 2020);
- le Programme particulier d'urbanisme Secteur Griffintown(2013);
- le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme Ville de Montréal (04-047) (2017, 2020 et 2021)¹².

Outre les documents de planification, la conformité des projets immobiliers soumis à l'arrondissement du Sud-Ouest est analysée par l'arrondissement en vertu des règlements suivants :

- **Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest no 01-280.** Il dicte les normes régissant le cadre bâti, les usages, l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, le stationnement, etc.¹³;
- **Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no RCA04 22003.** Il vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge au zonage, s'il est conforme au Plan d'urbanisme de Montréal¹⁴;
- **Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) no RCA22 22014.** Il permet d'encadrer la qualité architecturale des constructions¹⁵.

¹² Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 8-9.

¹³ *Ibid.*, p. 17.

¹⁴ *Ibid.*, p. 18-19.

¹⁵ *Ibid.*, p. 21.

1.4 L'état d'avancement de la mise en œuvre du PPU

Depuis l'entrée en vigueur du PPU du secteur Peel-Wellington en 2008, le secteur Griffintown a subi d'importantes transformations. La carte de la page 26 (doc. 3.1) montre les bâtiments existants ou à redévelopper, les projets réalisés et ceux en chantier ou à l'étude¹⁶. Le PPU privilégie la procédure des PPCMOI qui favorise un encadrement qualitatif des projets¹⁷.

Le bilan de la mise en œuvre repose sur la vision proposée en 2013 et qui se décline ainsi : « À partir de la structure d'un quartier industriel hérité du 19^e siècle et de l'importance conférée au domaine public, [fabriquer] un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21^e siècle - un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé¹⁸ ».

La vision de 2013 s'articule autour de grands principes d'aménagement :

- **Exploiter la valeur ajoutée que représente le patrimoine dans la revitalisation du secteur** : le patrimoine industriel est conservé, à certains degrés, dans des projets de requalification qui réutilisent les structures industrielles converties en usages résidentiels et commerciaux (doc. 3.1, carte p. 30). Toutefois, l'arrondissement éprouve d'énormes difficultés à mettre en valeur ou conserver certains bâtiments et à préserver le caractère industriel du quartier¹⁹.
- **Viser l'éclosion d'un secteur mixte et fonctionnel en lien avec les quartiers environnants** : dans son ensemble, le secteur se distingue par sa diversité d'usages (doc. 3.1, carte p. 32). Ainsi, sur près de 9 600 logements construits depuis 2007, on compte 1130 logements sociaux et abordables développés via la Stratégie d'inclusion, la procédure des PPCMOI et la conclusion d'accords de développement. Il s'est également construit plus de 120 000 m² de superficie commerciale et institutionnelle²⁰.
- **Voir la nécessaire densification du quartier comme un outil au service de la qualité de vie** : en règle générale, le taux d'implantation maximal dans le secteur varie de 70 à 100 %²¹. Les hauteurs quant à elles s'inscrivent en continuité du centre-ville. Les bâtiments de grande hauteur se retrouvent essentiellement au sud de la rue Ottawa et à l'est de la

¹⁶ Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 27 et 28.

¹⁷ *Ibid.*, p. 28-29.

¹⁸ *Ibid.*, p. 12.

¹⁹ Transcription de la séance d'information du 23 mai 2023, doc. 5.1.1, p. 5.

²⁰ Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 33 et 48.

²¹ *Ibid.*, p. 37.

rue du Séminaire²². La proximité entre les paramètres de densité et les hauteurs crée une redondance dans la forme des bâtiments²³.

- **Créer des espaces verts, favoriser l'animation du quartier et faire de Griffintown un modèle de développement durable** : la création des espaces verts constituait un des éléments de la stratégie préconisée au PPU. Malgré la présence d'espaces plus boisés dans les parcs les plus anciens du secteur, le bilan montre une disparité au niveau de la qualité du domaine public. Toutefois, des ententes avec les promoteurs privés ont permis des acquisitions et cessions de terrains aux fins de parcs, dont certains sont déjà aménagés comme le parc du Bassin-à-Gravier et la place des Arrimeurs²⁴, alors que d'autres sont à venir, dont le parc du Bassin-à-Bois, les parcs Mary-Griffin et des Eaux-Cachées.

1.5 Les contraintes à la poursuite de la mise en œuvre du PPU du secteur Griffintown

Deux freins à la poursuite de la mise en œuvre du PPU sont identifiés par l'arrondissement : l'approche par projets particuliers et l'impact de la limite de hauteur sur la forme urbaine.

Bien que l'approche des projets particuliers ait permis d'atteindre les objectifs du PPU, elle est, selon l'arrondissement, une procédure lourde pour l'appareil municipal.

Malgré les avancées, la modification du paysage urbain et l'augmentation de la population soulèvent de nombreuses préoccupations. Les dérogations demandées par les promoteurs font souvent l'objet de contestations de la part des citoyens qui recourent aux référendums. La démarche a perdu sa pertinence dans le secteur avec l'adoption du Règlement pour une métropole mixte en avril 2021 et les nombreuses modifications réglementaires apportées au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest²⁵.

Par ailleurs, pour plusieurs sous-secteurs de Griffintown, l'arrondissement constate qu'il est difficile d'atteindre le seuil de densité visé au PPU dans les limites de hauteurs prescrites, alors que le financement des services et équipements est calculé sur la base des retombées financières sous-jacentes à l'atteinte des seuils de densité maximale énoncés par le PPU²⁶.

²² Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 37-39.

²³ Transcription de la séance d'information du 23 mai 2023, doc. 5.1.1, p. 15.

²⁴ *Ibid.*, p. 7.

²⁵ Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 52.

²⁶ *Idem.*

Actuellement, on peut identifier quatre grandes zones ayant un potentiel de redéveloppement et de requalification : la Pointe-des-Seigneurs; la Pointe William-Ottawa; le campus de l'ÉTS; le Pôle Peel et bâtiment-pont²⁷.

1.6 Vers une vision de développement renouvelée du secteur Griffintown

Le Bilan recense les études et analyses qui ont permis de mettre en lumière des enjeux de nature immobilière et économique et d'identifier les besoins en équipements collectifs face à la nouvelle dynamique urbaine du territoire et l'arrivée d'une nouvelle population²⁸.

Dans le cadre de la présente consultation, l'arrondissement du Sud-Ouest souhaite poursuivre sa réflexion pour trouver des pistes et faciliter la réalisation des projets immobiliers, notamment en ajustant sa Réglementation d'urbanisme en fonction des paramètres du Plan d'urbanisme et de la vision du PPU.

La principale stratégie d'intervention consiste à introduire des variations dans les hauteurs de construction permises afin de réduire l'empreinte au sol des nouvelles constructions. Afin de respecter les objectifs de densité, l'arrondissement souhaite introduire sept principes d'encadrement de la forme urbaine dans sa réglementation : continuité de la trame urbaine; hiérarchie; encadrement; gradation; diversité; porosité; et espaces libres. Cette proposition vise à assurer l'acceptabilité sociale de ce changement de *modus operandi* face au développement²⁹.

Les sept principes d'encadrement de la forme urbaine s'ajoutent aux paramètres d'aménagement définis dans le PPU :

- **Mise en valeur du patrimoine industriel et immatériel** : travailler sur les modulations des bâtiments, accroître la perméabilité physique entre les méga-îlots à partir de percées visuelles et d'ouvertures, et optimiser le dialogue avec le cadre bâti patrimonial³⁰.
- **Quartier mixte et multifonctionnel** : trouver un équilibre entre la mixité des fonctions et l'animation du domaine public en respectant la hiérarchie des rues dans la localisation des usages et des activités; et améliorer l'interaction entre le cadre bâti et l'espace public³¹.

²⁷ Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 51.

²⁸ *Ibid.*, p. 54-57.

²⁹ *Ibid.*, p. 72.

³⁰ *Ibid.*, p. 64-65.

³¹ *Ibid.*, p. 66-67.

- **Cadre bâti et densité** : assurer la diversification des typologies, la gradation des hauteurs, la conservation de la silhouette du mont Royal et du centre-ville dans le paysage du quartier ainsi que la création de nouveaux points de repère pour les lieux stratégiques³².
- **Aménagement et animation du domaine public** : bonifier la perméabilité de la trame de rue de sorte à améliorer l'expérience piétonne, créer des ouvertures visuelles et passages vers les cœurs d'îlots en aménageant une diversité d'espaces libres au sol, et améliorer la transition entre le domaine public et privé³³.

1.7 Le dossier de documentation

Dans le cadre de la présente consultation, la Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest ont déposé, outre le bilan de la mise en œuvre du PPU Griffintown, plusieurs documents complémentaires d'information. La liste complète de cette documentation est disponible à l'adresse suivante : <https://ocpm.qc.ca/fr/avenir-griffintown/documentation>.

1.8 Étapes de consultation

Toutes les consultations publiques de l'Office se composent de trois étapes : une période d'information, une période d'expression des opinions et une période d'analyse pour formuler des recommandations. L'OCPM ne limite jamais la participation et déploie des efforts pour favoriser l'expression du plus grand nombre de personnes.

– Envoi postal et site WEB

Afin de faire connaître la démarche de consultation, la documentation relative au dossier a été rendue disponible sur le site Internet de l'OCPM. Dans l'arrondissement du Sud-Ouest, les ménages de Griffintown et de La Petite-Bourgogne ont aussi été informés par la distribution de plus de 19 100 dépliant.

– Phase d'information

Une phase d'information s'est déroulée entre le 23 mai et le 17 août 2023, durant laquelle la population a pu prendre connaissance du Bilan de mise en œuvre du PPU et poser des questions aux représentants municipaux responsables du dossier.

³² Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 68-69; Transcription de la séance d'information du 23 mai 2023, doc. 5.1.1, p. 15.

³³ *Ibid*, p. 70-71.

– Soirée d’information, en salle et en ligne

Le 23 mai 2023, les représentants municipaux ont présenté le Bilan dans une séance publique à l’espace Rodier situé au 914, rue Notre-Dame O., dans l’arrondissement du Sud-Ouest.

– Soirée de questions et de réponses, en salle, en ligne et par téléphone

Le 7 juin, au même endroit, les gens ont pu poser leurs questions aux représentants de l’arrondissement.

– Expression des opinions

Plusieurs autres activités ont été organisées pour aller à la rencontre des citoyens, commerçants et autres groupes. Ces activités ont permis d’alimenter leurs réflexions et recueillir leurs opinions :

- Groupes de discussion et entretiens individuels – Bilan et prospective – (du 20 février au 16 mai 2023)³⁴;
- Charrette de création; concepts d’aménagement d’espaces publics – (du 5 au 7 mai 2023)³⁵;
- Rendez-vous Griffintown; journée de réflexion – (10 juin 2023);
- Marchons Griffintown; marches commentées – (5, 10, 11, 18 et 29 juin et 6 juillet 2023);
- Interceptions; questionnaires d’introduction et discussions dans les rues du secteur³⁶.

Du 23 au 24 août 2023 se sont tenues les auditions des opinions devant les commissaires. Ces auditions ont eu lieu dans les locaux de l’OCPM. Un total de 20 groupes ou citoyens se sont exprimés lors de deux séances d’audition des opinions. À cela s’ajoutent 20 mémoires sans présentation. L’OCPM a reçu au total 40 mémoires, auxquels s’ajoutent 361 commentaires rédigés en ligne³⁷.

Au terme de la démarche de consultation, une analyse de l’ensemble des opinions exprimées tout au long du processus a été faite pour formuler des recommandations qui sont présentées au chapitre 3 du présent document.

³⁴ Griffintown_Synthèse, mai 2023, doc. 6.4; Griffintown_Synthèse – février et mars 2023, doc. 6.5.

³⁵ Voir les vidéos 5.5 à 5.83.

³⁶ Synthèse des réponses au questionnaire d’introduction, doc. 9.7.

³⁷ *Idem*.

1.9 Tableau synthèse de la participation

Date	Activités	Présences en salle	Contributions	Visionnements en direct ou en différé
Préconsultations et dialogue citoyen				
20 février au 16 mai 2023	Groupes de discussion et rencontres individuelles	58	58	s/o
5 au 7 mai 2023	Charrette d'aménagement	20	14	235
10 juin 2023	Rendez-vous Griffintown	45	32	s/o
5, 10, 11, 18 et 29 juin et 6 juillet 2023	Marchons Griffintown (marches commentées)	68	68	s/o
Phase d'information				
23 mai 2023	Soirée d'information	53	s/o	494
7 juin 2023	Soirée de questions et de réponses	26	15	506
Expression des opinions				
8 juin au 17 août 2023	Questionnaire d'introduction	s/o	317	s/o
8 juin au 17 août 2023	Commentaires en ligne	s/o	44	s/o
8 juin au 17 août 2023	Mémoires déposés	s/o	40	s/o
23 et 24 août 2023	Présentations devant les commissaires	13	20	646
TOTAUX		283	608	1881





2 Les opinions exprimées

Ce chapitre présente une synthèse des opinions exprimées par les participants tout au long du processus de consultation. Ce texte se base sur les mémoires déposés, les présentations faites aux commissaires et les opinions recueillies lors des activités de consultation³⁸. Il est possible de consulter l'ensemble des contributions sur le site Web de la consultation :

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

Au total, et comme l'indique le tableau de la participation, c'est plus de quatre cents contributions qui ont été faites. Ce chapitre propose une synthèse des opinions reçues envers le Bilan du Programme particulier d'urbanisme (PPU) secteur Griffintown en explorant d'abord sa vision, puis ses principes d'aménagement et, enfin, la mise en œuvre. Pour chaque section, les réussites et échecs perçus et des pistes d'amélioration sont mis en relief.

³⁸ Voir les étapes de la consultation, p. 9-10 de ce rapport.

2.1 Contexte général et vision

Les personnes et organisations ayant participé à la consultation de l'OCPM soulignent la pertinence de la démarche et saluent l'exercice de révision du PPU après 10 ans de mise en œuvre pour diverses raisons. Pour certains, le Bilan du PPU de Griffintown est une occasion de tirer des conclusions sur son développement, de souligner ce qu'il reste à réaliser collectivement afin que le secteur puisse atteindre son plein potentiel et de prendre les engagements nécessaires à la réalisation d'objectifs clés, telles la mixité et la densité³⁹. Pour d'autres, ce bilan permet de préciser les besoins actuels et futurs et de faire certains ajustements⁴⁰.

Le redéveloppement du secteur ne fait pas l'unanimité. Une majorité de promoteurs le qualifie d'exemplaire tandis que des organismes, des citoyens et des chercheurs y voient un échec urbanistique et soutiennent que le développement du secteur aurait été réalisé avec peu de respect pour les résidents qui s'y sont installés au profit d'une trop grande densité⁴¹.

Cette densité s'accompagnerait d'un cloisonnement. Alors que le Bilan présente très bien les corridors de mobilité à l'intérieur du secteur, on y fait très peu mention des connexions entre le secteur et les quartiers environnants⁴².

Pour plusieurs, il devient aussi nécessaire d'ajuster la vision en fonction des nouveaux contextes climatique, culturel, économique et social⁴³. On y intégrerait aussi l'histoire ainsi que l'importance de préserver la prédominance du mont Royal dans le paysage montréalais et ses relations avec les autres éléments distinctifs du paysage métropolitain, tels que le canal de Lachine, le fleuve Saint-Laurent et les collines Montérégiennes⁴⁴.

³⁹ Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 6; Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 5; Centre de services scolaire de Montréal, doc. 7.8, p. 3.

⁴⁰ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 4; Collectif de résident-es pour un milieu de vie à visage humain dans Griffintown, doc. 7.4, p. 4.

⁴¹ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 4; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 3.

⁴² Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 6.

⁴³ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 6; Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 4-7.

⁴⁴ Les amis de la montagne, doc. 7.3, p. 3; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 8; Agence Parcs Canada, doc. 7.15, p. 9-10.

2.2 Patrimoine et culture

Dans Griffintown, l'identité s'exprime dans le cadastre, le tracé et le nom des rues; les constructions et les grands arbres autant que dans les usages traditionnels, les sites archéologiques connus ou à découvrir et les vues (vers l'eau, la ville, la montagne) ou des repères monumentaux (comme les silos ou les autres éléments du panorama industriel)⁴⁵.

2.2.1 Patrimoine matériel

De l'avis de certains, le bilan du PPU en ce qui concerne la prise en compte du patrimoine et du contexte urbain serait plutôt un échec. Tout en soulignant la préservation de quelques immeubles d'importance patrimoniale (les vestiges de l'église Sainte-Anne, la tour Wellington et la structure de la New City Gas Company), on a fait valoir que le caractère d'un secteur ne tient pas seulement au maintien de bâtiments anciens, mais qu'il devrait aussi intégrer la matérialité, l'échelle, la texture et la trame urbaine, de même que l'ambiance et la manière d'habiter l'espace public. Par ailleurs, on a fait valoir que la construction et la texture immobilières du secteur ne correspondent pas à celles d'avant. Il y aurait certes quelques basiliaires tendant à rappeler l'échelle d'origine, mais ni la hauteur ni la matérialité des constructions ne s'harmoniseraient à l'existant. Le plan d'origine de Griffintown évoque parfois le patrimoine sur le plan historique, mais, dans les faits, il est mal reconnu et traité dans les règles et les projets de développement du secteur. Pour certains, l'identité de Griffintown est aujourd'hui en redevenir, mais elle ne prend pas appui sur le passé des lieux : la hauteur des tours écrase le peu de témoins construits qu'il reste et ceux qui restent ne seraient pas toujours mis en valeur⁴⁶. La valorisation des attraits patrimoniaux, comme l'édifice Rodier et l'histoire du site de New City Gas et la préservation de la tour d'aiguillage Wellington, suscitent des inquiétudes⁴⁷.

Les impacts négatifs de l'augmentation de la fréquentation du site historique du Canal-de-Lachine engendrent des responsabilités accrues et des coûts imprévisibles⁴⁸.

Afin de mettre en valeur le patrimoine bâti du bassin Peel, est suggérée la continuation de la promenade Smith et la piétonnisation de la rue Brennan⁴⁹. Il faudrait aussi remettre en branle

⁴⁵ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 1.

⁴⁶ *Ibid.*, p. 5.

⁴⁷ Julie Coulombe, Corentin Paillard et Jeanne Philippot, doc. 7.11, p. 7-8; Culture Montréal, doc. 8.15, p. 4; Produkt, doc. 8.13, p.17.

⁴⁸ Parcs Canada, doc. 7.15, p. 18.

⁴⁹ Roland Hakim et Associés, doc. 7.6, p. 8.

le projet de la tour d'aiguillage mis à l'arrêt avec la construction du REM⁵⁰. Le bâtiment-pont ferroviaire mérite aussi une attention toute particulière et sa requalification, misant sur la réutilisation de ses volumes intérieurs, paraît particulièrement prometteuse pour l'avenir du secteur⁵¹.

On met en lumière l'importance de préserver l'esprit du canal de Lachine et son caractère public et de favoriser l'ambiance et la préservation de son identité culturelle par une réflexion quant à la physionomie des nouvelles constructions et au dialogue qu'entretient le cadre bâti avec les espaces publics⁵².

Finalement, il est proposé de préserver les écosystèmes et les arbres matures existants et de reconnaître leur rôle en tant qu'indice du patrimoine de la typologie urbaine et historique de ce secteur, tout en offrant une expérience paysagère riche en biodiversité et en complémentarité avec le canal de Lachine et le secteur de la Petite-Bourgogne⁵³.

2.2.2 Patrimoine immatériel

Le patrimoine immatériel se traduit, entre autres, par les percées visuelles vers le **mont Royal**, la silhouette du centre-ville dans le paysage du quartier, la toponymie et le canal de Lachine.

Le mont Royal est au cœur du paysage et de l'identité de Montréal. Les nombreuses règles d'aménagement visant à assurer une place prédominante dans la silhouette et le panorama de la métropole se sont avérées insuffisantes, voire éludées au profit d'une approche de planification discrétionnaire qui ne priorise pas la protection du paysage montréalais. Ainsi, de nombreuses vues qui devaient être protégées ont progressivement été cachées par des projets immobiliers, notamment aux abords du canal de Lachine⁵⁴.

Pour la suite, la protection des vues du mont Royal passerait par la confirmation, dans les intentions de l'arrondissement, que sa présence emblématique dans le paysage montréalais est un enjeu prioritaire et sa que protection soit un impératif qui doit prévaloir sur toute autre considération.

En ce qui a trait à l'**esprit du lieu**, quelques-uns font valoir que, malgré certains efforts (des panneaux d'interprétation, par exemple), il est de plus en plus difficile de saisir l'évolution

⁵⁰ Culture Montréal, doc. 8.15, p. 4-5.

⁵¹ Roland Hakim et Associés, doc. 7.6, p. 8; Culture Montréal, doc. 8.15, p. 4-5.

⁵² Agence Parcs Canada, doc. 7.15, p. 26.

⁵³ Julie Coulombe, Corentin Paillard et Jeanne Philippot, doc. 7.11, p. 17.

⁵⁴ Les amis de la montagne, doc. 7.3, p. 2.

historique du secteur lorsqu'on s'y promène. Ces panneaux sont très peu nombreux, plusieurs ne sont pas accessibles depuis l'espace public, et le narratif n'est pas consolidé de manière cohérente. Ainsi, la mémoire de ce quartier ouvrier et industriel, berceau montréalais de l'immigration irlandaise, s'efface.

Contigu à la rue Dalhousie, sur le parvis de la future station Griffintown–Bernard-Landry du REM ou dans le parc Mary-Griffin, plusieurs sont d'avis qu'il serait approprié d'y signaler, via l'art public, la riche histoire irlandaise du quartier⁵⁵.

2.2.3 Culture

Plusieurs participants à la consultation se sont dits déçus que le PPU de 2013 et son Bilan ne favorisent pas davantage la culture, cette dernière étant une caractéristique intrinsèque de Griffintown⁵⁶.

Par ailleurs, la transformation de Griffintown a façonné le quartier dans son ensemble, influençant sa structure, sa culture, et sa place au sein de la ville de Montréal. Désormais, il est par exemple impossible pour un artiste de louer un atelier ou un studio⁵⁷ dans le secteur.

Afin de promouvoir l'art et la créativité dans le quartier, certains plaident pour une offre d'ateliers d'artistes à loyer abordable, et l'accès à des espaces réservés à la création et à l'expression artistique⁵⁸ comme des lieux de rencontre et d'échanges rassemblant des populations diverses qui offriraient des opportunités d'apprentissage mutuel et d'échange culturel⁵⁹. D'autres suggèrent de réserver des espaces commerciaux pour des galeries d'art, de créer des espaces d'exposition sur les façades des bâtiments, de sorte à renforcer le tissu culturel du secteur⁶⁰. Aussi, les bâtiments 3 et 4 du bâtiment-pont ferroviaire, compte tenu de leur proximité avec l'Édifice Rodier, auraient le potentiel d'être au cœur de la création d'un véritable pôle culturel, destiné à la production et la diffusion, en utilisant le domaine public et en consolidant les espaces intérieurs et extérieurs⁶¹. Il est aussi proposé d'intégrer le bassin

⁵⁵ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 41; Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 6.

⁵⁶ Produkt, doc. 13, p. 18; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 8.

⁵⁷ Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 4; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 8; Culture Montréal, doc. 8.15, p. 5.

⁵⁸ Isabelle Caron, doc. 8.6, p. 2-3.

⁵⁹ MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 37.

⁶⁰ *Ibid.*, p. 8.

⁶¹ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 44-46; Tourisme Montréal, doc. 8.16, p. 1-3.

Peel au Corridor culturel en prolongeant et piétonnisant la rue Ann⁶² : le Corridor culturel deviendrait ainsi un soutien à l'expression pour les artistes locaux⁶³.

Certains pressent l'arrondissement de positionner plus clairement la culture et son importance pour la suite de la mise en œuvre du PPU en l'affirmant dans la vision⁶⁴.

D'autres suggèrent de soutenir financièrement le corridor culturel afin qu'il poursuive sa mission de diffuser la culture dans le secteur, tout en développant et animant de nouveaux espaces culturels⁶⁵.

2.3 Secteur mixte et multifonctionnel

Pour plusieurs, l'objectif du PPU de bâtir un quartier mixte et multifonctionnel n'a pas été atteint, notamment en ce qui concerne les équipements collectifs, les services publics, la vie de quartier, les commerces de proximité et l'offre résidentielle. Ainsi, le secteur n'aurait pas d'âme et présenterait un déficit d'équipements communautaires et collectifs.

2.3.1 Équipements collectifs et services de proximité

Le secteur de Griffintown a connu une explosion démographique au cours des 15 dernières années, alors que les équipements collectifs et services communautaires tardent à suivre, ce qui affecte principalement les personnes moins nanties⁶⁶. Ainsi, le secteur souffre non seulement d'un déficit en installations sportives et services culturels et éducatifs, mais aussi de ressources à la disposition de la collectivité, comme : bibliothèque, plateaux sportifs, CLSC ou écoles⁶⁷. L'absence d'une école, pourtant prévue au PPU depuis 2013, est un irritant majeur pour la population de Griffintown et un obstacle à la création d'un milieu de vie complet⁶⁸.

⁶² Roland Hakim et Associés, doc. 7.6, p. 8.

⁶³ Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 4; Isabelle Caron, doc. 8.6, p. 2-3; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 8.

⁶⁴ MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 8; Produkt, doc. 8.13, p. 18.

⁶⁵ MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 22; Tourisme Montréal, doc. 8.16, p. 2.

⁶⁶ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 16; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 4-5; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 31; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 3 et 10.

⁶⁷ Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 4; Isabelle Caron, doc. 8.6, p. 2; Bernard Girard, doc. 8.18, p. 2; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 3; Pour une école primaire à Griffintown, doc. 7.12, p. 5; Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 2; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 12.

⁶⁸ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 5.

Pour les participants, plusieurs raisons expliquent ces situations : le manque de ressources matérielles et financières des organismes communautaires qui ont du mal à organiser et animer des activités gratuites et le fait que Griffintown relève des secteurs de la Petite-Bourgogne et de Pointe-Saint-Charles pour ce qui est de la desserte des services communautaires⁶⁹. En ce qui a trait spécifiquement à l'école, on pointe du doigt la rigidité des règles administratives, les contraintes techniques liées à la construction des écoles, l'évolution des scénarios (on est passé d'une école ou deux écoles de 12 salles de classe à une école de 24 salles), le retard observé dans la cession du terrain par la Ville de Montréal (le site préalablement identifié à proximité du parc du Bassin-à-Gravier n'étant plus d'actualité) en vertu des nouvelles lois qui obligent les villes à fournir gratuitement des terrains aux fins d'écoles et l'évolution des coûts et leurs implications administratives et légales⁷⁰.

Les conséquences du déficit d'équipements collectifs sont nombreuses : la privatisation de certains services sociaux (cliniques et garderies privées), l'exode des familles lorsque les enfants atteignent l'âge scolaire, l'obligation de parcourir de longues distances pour accéder aux ressources disponibles hors secteur, le fonctionnement en surcapacité des points de services et autres équipements de la Petite-Bourgogne qui peinent à répondre aux besoins⁷¹. Plusieurs pistes ont été proposées pour favoriser la mixité et pallier le déficit d'équipements collectifs.

Un centre communautaire multifonctionnel pourrait servir de point de rassemblement pour les activités sociales, culturelles et éducatives et participerait à la rétention des familles tout en renforçant le sentiment d'appartenance et de cohésion⁷². La socialisation passerait par la création d'un concept d'espace extérieur communautaire en hauteur, comme les toits de basilicaire qui pourraient accueillir des activités pour les résidents⁷³.

Quant à l'école primaire, il est proposé en priorité un agrandissement de l'école de la Petite-Bourgogne⁷⁴, en attendant de concrétiser une entente pour la cession de terrain pouvant accueillir une école primaire de 24 classes⁷⁵.

⁶⁹ Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 3-4; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 4-5.

⁷⁰ Centre de services scolaire de Montréal, doc. 7.8, p. 7; Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 3-4.

⁷¹ Centre de services scolaire de Montréal, doc. 7.8, p. 7; Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 3-4; Pour une école primaire à Griffintown, doc. 7.12, p. 5; Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 3.

⁷² MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 40.

⁷³ BLTA, doc. 7.16, p. 17.

⁷⁴ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 5; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 13.

⁷⁵ Centre de services scolaire de Montréal, doc. 7.8, p. 8-10; Pour une école primaire à Griffintown, doc. 7.12, p. 10.

D'autres alternatives sont proposées, comme une intégration des aires de jeu à même les superficies dégagées des étages supérieurs ou encore une cession de droits superficiaires par un promoteur en échange de bonification de la hauteur ou de la densité. On propose une mutualisation de certains espaces dont les locaux polyvalents, le gymnase et la cour de l'école qui seraient partagés avec les citoyens à l'extérieur des heures d'ouverture et pourraient accueillir les activités récréatives et communautaires du secteur⁷⁶.

Quant aux commerces de proximité, la priorité est de diversifier l'offre commerciale en soutenant l'implantation et le maintien de petits commerces par des programmes de subvention et d'accompagnement, ce qui permettrait de répondre aux besoins variés des résidents, de dynamiser le marché de l'emploi et la connectivité du tissu social⁷⁷. Par ailleurs, le bâtiment 5 du pont ferroviaire pourrait privilégier des usages commerciaux en lien avec la station Griffintown–Bernard-Landry du REM et le parc Mary-Griffin. Ainsi, il est suggéré d'explorer l'idée d'introduire une activité commerciale de type marché⁷⁸.

En ce qui concerne les équipements collectifs et communautaires, il est suggéré, entre autres, d'implanter un CLSC, une maison de jeunesse, une maison de la culture et un centre récréosportif incluant l'accès à une piscine publique⁷⁹; d'assurer un financement pérenne aux organismes communautaires; de mettre en œuvre des projets pour développer un système alimentaire local complet et favoriser l'accès à des aliments abordables et sains et d'animer les rues avec des locaux d'activités communautaires et culturelles⁸⁰. Le développement des équipements doit accorder une attention particulière aux besoins des familles, des personnes à faible revenu, et offrir des services de proximité accessibles pour tous⁸¹.

2.3.2 Offre résidentielle

Plusieurs se sont prononcés sur l'offre résidentielle dans Griffintown notamment sur le bilan mitigé et l'abordabilité du logement.

⁷⁶ Centre de services scolaire de Montréal, doc. 7.8, p. 10.

⁷⁷ MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 30-31.

⁷⁸ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 46.

⁷⁹ Roland Hakim et Associés, doc. 7.6, p. 8; Garderie Bonne Aventure, doc. 7.7, p. 3-4; Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 5; Sylvain Rondeau, doc. 8.8, p. 3; Isabelle Caron, doc. 8.6, p. 2-3; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 3-5; Pour une école primaire à Griffintown, doc. 7.12, p. 6; Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 3.

⁸⁰ BLTA, doc. 7.16, p. 17; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 5; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 14.

⁸¹ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 5; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 13.

Pour les uns, Griffintown est le modèle parfait de quartier embourgeoisé. Le développement résidentiel s'y est fait au détriment des autres fonctions et des personnes à faible revenu et trop peu de place a été faite au logement familial et abordable⁸². Les nouvelles constructions, les ventes successives d'immeubles et l'accroissement des valeurs foncières et des taxes associées auraient un effet à la hausse sur les loyers dans le parc locatif existant⁸³. Le quartier serait non seulement devenu très homogène d'un point de vue socioéconomique, mais l'offre immobilière serait aussi largement dirigée vers une population aisée⁸⁴. Pour des partenaires du milieu, le bilan n'accorderait aucune importance au logement étudiant⁸⁵.

Selon certains, le Règlement pour une métropole mixte (RMM) ne serait pas une solution adéquate pour rétablir une offre diversifiée en matière de logement et freiner l'impact négatif de la spéculation immobilière. La règle du 20-20-20 serait contournée par les promoteurs, soit par la cession de terrains et d'immeubles à la ville, souvent hors secteur, ou par le paiement d'une compensation financière⁸⁶.

Quelques groupes ont toutefois souligné que la mixité résidentielle, bien que moins prononcée que dans certains secteurs de Montréal, est bien présente. Plus de 1 130 logements sociaux et abordables ont été construits dans le secteur depuis 2007 et 900 autres logements sociaux et abordables supplémentaires seraient prévus dans les prochaines années, ce qui est considérable⁸⁷.

Selon une analyse, le développement de Griffintown aurait eu un effet positif sur l'abordabilité du logement, car, peu importe le niveau de prix des unités bâties, l'impact de l'accroissement de l'offre de logement se fait sentir dans chaque catégorie de prix sur l'ensemble du territoire montréalais. Ainsi, la poursuite du développement résidentiel dans Griffintown (avec environ 8 000 unités encore prévues) aura un effet significatif sur la disponibilité et l'abordabilité du logement dans l'arrondissement, la ville et la région métropolitaine⁸⁸.

⁸² Pour une école primaire à Griffintown, doc. 7.12, p. 3; Bernard Girard, doc. 8.18, p. 1-2.

⁸³ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 7.

⁸⁴ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 6; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 3.

⁸⁵ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.14, p. 3-4; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 3.

⁸⁶ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 3; Le P.O.P.I.R comité logement, doc. 8.2, p. 4-6; Sylvain Rondeau, doc. 8.8, p. 3.

⁸⁷ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 13; Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 5.

⁸⁸ Institut économique de Montréal, doc. 7.2, p. 2-3.

À l’opposé, certains soulignent qu’il faut favoriser la construction de logements « hors marché » spéculatif, augmenter le pourcentage d’unités familiales, faire une place significative aux ménages à revenu faible ou modeste et diversifier la typologie de logements⁸⁹.

Par ailleurs, le respect du RMM en ce qui concerne les logements *in situ* permettrait de maintenir une mixité sociale dans un quartier de moins en moins financièrement accessible pour les ménages moins nantis⁹⁰. Aussi, il est suggéré de profiter du pôle de mobilité que constitue la future station Griffintown–Bernard-Landry pour miser sur le logement étudiant dans Griffintown⁹¹.

2.3.3 Pôles d’activités : civique et communautaire

Un pôle communautaire

L’idée d’un pôle communautaire dans Griffintown a été évoquée par de nombreuses personnes. Ce pôle serait situé dans l’une des zones à redévelopper au centre du secteur, plus précisément dans la pointe William-Ottawa–Saint-Thomas. Cette proposition permet de répondre au besoin d’un bassin d’emplois. Elle permet également de diversifier les lieux de rencontre, d’activités sociales et d’appropriation d’espaces en dehors des parcs, en plus de soutenir l’offre commerciale, la vitalité culturelle et les services de proximité via la création d’un marché public⁹².

Un pôle civique

L’aménagement par CDPQ Infra de la station Griffintown–Bernard-Landry du REM, à même le bâtiment 6 du bâtiment-pont ferroviaire, est l’opportunité de créer un pôle civique, à la fois un lieu de rencontre et de socialisation et un pôle de mobilité pour Griffintown et ses secteurs limitrophes⁹³. Cette requalification est également l’occasion de contribuer à la création d’un environnement urbain de qualité et texturé : un élément clé de la densification. En plus d’améliorer l’offre commerciale et culturelle dans le quartier, une mise en valeur des espaces sous le pont transformerait en point focal et lieu emblématique ce qui, aujourd’hui, constitue une fracture et contribuerait à une plus grande sobriété territoriale et architecturale

⁸⁹ BLTA, doc. 7.16, p. 17; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 3; Pour une école primaire à Griffintown, doc. 7.12, p. 3; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 9; Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 5-7; Coopérative L’Esperluette, doc. 7.1, p. 5.

⁹⁰ Le P.O.P.I.R comité logement, doc. 8.2, p. 5-6; Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 7; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 36.

⁹¹ Unité de travail pour l’implantation de logement étudiant, doc. 8.14, p. 5-6.

⁹² L’éponge urbaine, doc. 5.6, p. 3-8; Vidéo, doc. 5.8.1, 23^e minute; Transcription de la séance d’audition des opinions du 24 août 2023, doc. 5.10.1, p. 126.

⁹³ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 19-26 et 34-57; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.20, p. 2.

en donnant une nouvelle vie au bâti existant⁹⁴. À travers le monde, plusieurs exemples de réutilisation d'infrastructures ferroviaires existent : le Zûrich Viadukt, le Berlin Stadtbahn Viaduct, le Prague Negrelli Viaduct, la Vienne Stadtbahn Viaduct, le Queensboro Bridge de New York, le Chiyoda au Japon⁹⁵.

2.4 Densification et qualité de vie

La proposition de la Ville de conserver les paramètres de densité actuels tout en modulant les hauteurs pour dégager plus d'espaces au sol est diversement appréciée, pour un éventail de raisons.

2.4.1 Modulation des limites de hauteur

Pour un maintien des paramètres de hauteur actuels

Plusieurs résidents et groupes ayant participé à la consultation s'opposent à la proposition de la Ville de rehausser les limites de hauteurs actuelles⁹⁶. Pour ces derniers, Griffintown présente aujourd'hui une densité bien plus grande que dans le reste de l'arrondissement par la présence marquée de grands édifices⁹⁷. D'abord, on soulève des doutes sur la stratégie de modulation de la volumétrie voulant qu'en augmentant et en variant la hauteur des bâtiments, on libère de l'espace au sol tout en créant de nouvelles percées visuelles. Ensuite, on s'inquiète de l'absence, au Bilan, d'une analyse détaillée de l'état des vues vers et depuis le mont Royal, ce qui fait craindre que, dans sa volonté de s'harmoniser avec l'arrondissement de Ville-Marie (qui a rehaussé ses hauteurs permises), les silhouettes du mont Royal et du centre-ville dans le paysage ne soient pas protégées⁹⁸.

De l'avis de plusieurs, les conséquences de la densification de Griffintown sont multiples : le manque de luminosité et d'ensoleillement, un sentiment d'étouffement au quotidien, l'élargissement et la consolidation du « massif du centre-ville » à l'ouest et la fragmentation et l'obstruction des vues vers et depuis la montagne, identifiées au document complémentaire, effaçant graduellement le lien identitaire qui unit la population montréalaise à la montagne⁹⁹.

⁹⁴ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.20, p. 1-2.

⁹⁵ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 27-34.

⁹⁶ Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 4; Friedrich Matthias, doc. 8.3, p.1; Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 13; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 2.

⁹⁷ Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 4.

⁹⁸ Les amis de la montagne, doc. 7.3, p. 6-7; Étienne Lafrance, doc. 8.1, p. 4.

⁹⁹ Les amis de la montagne, doc. 7.3, p. 5-6; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 3; Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 2.

En clair, la densification du quartier aurait miné la perspective de faire de Griffintown un milieu à visage humain¹⁰⁰.

Tout en reconnaissant que la densification est une des solutions contre l'étalement urbain dans un contexte de changements climatiques, certains s'accordent sur le fait d'éviter le piège de la surdensification du fait de l'étroitesse des rues du quartier. De ce fait émerge la proposition de densifier intelligemment les autres secteurs de l'arrondissement, notamment Côte-Saint-Paul et Ville-Émard, de maintenir les paramètres actuels dans Griffintown, de limiter la hauteur des édifices de 3 à 6 étages afin que la lumière du soleil puisse atteindre le sol et d'assurer une transition harmonieuse entre Griffintown et la Petite-Bourgogne¹⁰¹. Selon eux, les hautes constructions devraient être l'exception plutôt que la norme et ne se feraient qu'avec l'appui des citoyens pour des projets d'exception offrant des avantages à la collectivité¹⁰².

On propose également de réguler les hauteurs autorisées aux abords du canal de Lachine, au moyen d'une gradation à partir des rives, afin de préserver les vues vers le canal et d'intégrer aux règlements de zonage des arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie un dégagement minimal d'au moins quatre mètres par rapport à la limite de propriété du lieu afin d'assurer le maintien du caractère public du site¹⁰³.

Plutôt que d'augmenter la taille du massif du centre-ville, on veut privilégier la protection et la mise en valeur des relations paysagères à l'échelle métropolitaine, notamment en limitant la hauteur des bâtiments au nord de la rue Notre-Dame¹⁰⁴. Par ailleurs, il est proposé d'adopter des mesures plus restrictives liées à des critères d'évaluation de l'impact des projets sur les vues du mont Royal.

Conséquemment, une analyse détaillée de l'état des vues vers et depuis le mont Royal pourrait être réalisée avant l'adoption d'une vision renouvelée pour Griffintown. Cette analyse devrait porter sur l'identification de nouvelles vues d'intérêt. Finalement, l'arrondissement devrait se doter de critères d'évaluation de l'impact des projets sur les vues du mont Royal afin de lutter contre l'effet de barrière visuelle ou pour restreindre l'implantation de bâtiments de grande hauteur dans l'axe des principales vues¹⁰⁵.

¹⁰⁰ Isabelle Caron, doc. 8.6, p. 2.

¹⁰¹ Sylvain Rondeau, doc. 8. 8, p. 4-5; Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 5; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 3-4 ; Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 4; Sylvain Rondeau, doc. 8. 8, p. 4.

¹⁰² Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 4-5.

¹⁰³ Agence Parcs Canada, doc. 7.15, p. 25; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 4.

¹⁰⁴ Les amis de la montagne, doc. 7.3, p. 3; Julie Coulombe, Corentin Paillard et Jeanne Philippot, doc. 7.11, p. 17.

¹⁰⁵ Les amis de la montagne, doc. 7.3, p. 3-6.

La nécessaire densification par plus de hauteur

Les participants en faveur de la proposition de la Ville, principalement des promoteurs, avancent plusieurs arguments : Griffintown présente une forme urbaine relativement compacte découlant principalement d'une densité bâtie cohérente avec son emplacement stratégique, mais de hauteurs de construction maximales limitées par le cadre réglementaire. Par exemple, le règlement d'urbanisme autorise un maximum de 16 m, alors que le PPU autorise un maximum de 25 m. Ainsi, l'articulation entre forte densité et faibles hauteurs limite les opportunités de développement de projets conjuguant espaces bâtis et non bâtis, encourage un développement compact et une utilisation intensive du sol avec la création de volumes trapus et une faible proportion d'espaces verts alloués à la collectivité et à la mobilité¹⁰⁶.

Du fait de sa position centrale au cœur de la ville de Montréal, la densification de Griffintown est une opportunité pour l'amélioration de la qualité de vie dans le secteur en permettant d'optimiser les équipements publics et culturels tout en bonifiant l'offre d'espaces publics. En même temps elle fournit l'achalandage nécessaire au développement des services communautaires et permet de rentabiliser les investissements dans les transports collectifs¹⁰⁷. Enfin, par l'augmentation de l'offre de logements quelle implique, elle contribue à revitaliser le centre-ville et à garantir la mixité¹⁰⁸.

La taille variable de certains îlots, adaptée aux besoins des premières industries, pose des difficultés en ce qui a trait à la porosité de la trame urbaine. Ainsi, les îlots de certains secteurs à l'ouest sont particulièrement démesurés, notamment l'ensemble délimité par les rues Barré, Guy, Ottawa et de la Montagne. C'est pourquoi la modulation des hauteurs proposée présente, selon les promoteurs et firmes-conseils, de nombreux atouts. Premièrement, elle offre la possibilité de réaliser des interruptions et des ouvertures dans le cadre bâti pour favoriser le rythme et le dynamisme des espaces publics, l'optimisation des ressources foncières dans les quartiers centraux et le financement des infrastructures et des services de proximité dans le secteur, une circulation plus aisée à travers les îlots de manière à multiplier les options de cheminements en mobilités douces, la création de points de repère sur les éléments paysagers afin de rappeler l'identité du secteur et permet la création de jardins de rue et de cours intérieurs vertes et accessibles, sur les espaces libérés par l'empreinte réduite des bâtiments. Deuxièmement, elle favorise la connectivité et, finalement, elle permet

¹⁰⁶ Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 13; Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 15-17; BLTA, doc. 7.16, p. 5.

¹⁰⁷ BC2 Groupe Conseil inc., doc. 8.7, p. 2-7.

¹⁰⁸ Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 5; Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 6; Roland Hakim et Associés, doc. 7.6, p. 7; Garderie Bonne Aventure, doc. 7.7, p. 5.

d'augmenter les proportions d'espaces appropriables à des fins collectives¹⁰⁹. C'est ainsi qu'ils proposent de revoir à la hausse les hauteurs prévues au PPU et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (80 m à 120 m) et le COS des terrains afin d'atteindre un bassin économiquement viable de résidents¹¹⁰.

Les citoyens et groupes favorables au modulation de hauteurs proposent que la modulation des hauteurs soit assortie de certaines conditions : le maintien du nombre de pieds carrés et d'unités à construire¹¹¹, la clarification des intentions de la Ville en ce qui a trait aux nouveaux paramètres proposés, notamment l'alignement des hauteurs dans le Règlement d'urbanisme aux limites du PPU. Une explication plus claire sur la portée de ces changements quant aux hauteurs permises apparaît nécessaire¹¹².

Aspects réglementaires

Le cadre réglementaire dans la mise en œuvre du PPU est jugé contraignant à cause de l'inadéquation entre les paramètres du PPU et les dispositions normatives prévues à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. La stratégie de réduction des paramètres autorisés au Règlement d'urbanisme comparé à ceux du PPU permet à l'administration municipale d'avoir un droit de regard discrétionnaire sur les projets de son territoire¹¹³.

Cette stratégie entraîne un recours quasi systématique à l'approbation par Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la quasi-totalité des projets de développement immobiliers. Elle prolonge les délais d'approbation des projets, entraînant des coûts importants ressentis à la fois par les promoteurs et les futurs acheteurs¹¹⁴.

Sans forcément approuver les propositions de l'arrondissement, des participants estiment qu'on devrait procéder à une révision pure et simple du PPU¹¹⁵.

Selon des firmes-conseils en urbanisme et des promoteurs, il faut intégrer les paramètres d'urbanisme du PPU directement dans la réglementation d'urbanisme et assurer une

¹⁰⁹ Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 13-15; BLTA, doc. 7.16, p. 5; Produkt, doc. 8.13, p. 19; Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 5-17; Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 16; BLTA, doc. 7.16, p. 17.

¹¹⁰ Roland Hakim et Associés, doc. 7.6, p. 10-12; Garderie Bonne Aventure, doc. 7.7, p. 4-5.

¹¹¹ Francis Darby, doc. 8.12, p. 1-2.

¹¹² Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 7-8.

¹¹³ Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 13; Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 6.

¹¹⁴ Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 13; Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 11.

¹¹⁵ MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 20; Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 8.

cohérence entre l'ensemble des dispositions qui balisent la réalisation d'un projet. Afin de réduire le recours à l'approbation par PPCMOI et accélérer le rythme de mise en chantier, il y aurait lieu d'assurer la concordance entre le PPU et le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, notamment en ce qui a trait aux paramètres de hauteurs et de densité en l'intégrant directement au futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM)¹¹⁶.

Enfin, l'utilisation d'outils réglementaires pourrait servir à garantir la mixité des fonctions en autorisant de plein droit les usages commerciaux, d'ateliers d'artistes et d'hôtels¹¹⁷.

Qualité architecturale

Selon certains, Griffintown est caractérisé par la monotonie et l'uniformisation du cadre bâti avec des conséquences sur l'esprit du lieu, l'absence de variété de typologies et le non-respect des principes architecturaux en ce qui concerne la symétrie¹¹⁸.

On fait valoir que l'intégration du bâtiment à son environnement ne repose pas exclusivement sur la modulation de ses grands volumes, car le traitement architectural d'un ensemble joue un rôle tout aussi important afin de mettre en relation le bâtiment avec le domaine public. La modulation de limites de hauteurs semble être un mécanisme qui pourrait contribuer à une meilleure qualité architecturale et à une meilleure intégration dans le milieu. Par conséquent et de l'avis de certains, l'augmentation de la hauteur des bâtiments, tout en dégageant de l'espace au sol donnerait une plus grande marge de manœuvre aux concepteurs, favorisant ainsi l'innovation dans l'élaboration de concepts architecturaux¹¹⁹.

Afin de favoriser des projets ayant une qualité architecturale exceptionnelle, distinctive et hétérogène, on souhaite l'amélioration de l'esthétisme du quartier et la modification des critères de PIIA. Ainsi, la densité doit s'accompagner d'une solide affirmation de la personnalité locale, avec l'âme du territoire, sa couleur, son identité et refléter à la fois le patrimoine culturel de Griffintown et la créativité de sa communauté¹²⁰.

¹¹⁶ Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 4 et 12-17; BC2 Groupe Conseil inc., doc. 8. 7, p. 3; Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 17-22.

¹¹⁷ Produkt, doc. 8.13, p. 20.

¹¹⁸ Agence Parcs Canada, doc. 7.15, p. 26; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 3; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 21.

¹¹⁹ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 6-7; Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 14-16.

¹²⁰ Bernard Girard, doc. 8.18, p. 2; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 27-30; Produkt, doc. 8.13, p. 19; Agence Parcs Canada, doc. 7.15, p. 25.

2.5 Aménagements, parcs et espaces verts

La plupart des personnes qui se sont exprimées ont déploré la qualité du domaine public et des rues, l'insuffisance d'espaces verts et les retards dans l'aménagement des parcs prévus.

2.5.1 Espaces publics

Selon plusieurs, les problèmes d'aménagement que connaît le secteur Griffintown prennent leur source au début des années 2000 lorsque les permis et autorisations de construire des projets résidentiels n'ont pas pris en compte l'état et la capacité des infrastructures en place¹²¹.

L'aménagement dans Griffintown est axé sur la mobilité, c'est-à-dire sur le fait de circuler à cause d'une absence d'aires de repos, de détente et de zones intimes. En conséquence, il existerait très peu de lieux où les gens peuvent s'approprier l'espace ainsi que des lieux de rencontres¹²². Aussi, le développement de condos, bien qu'il contribue à davantage de surfaces végétales, serait un frein à l'appropriation et à la socialisation citoyenne du quartier, car, de l'extérieur, ces espaces sont perçus comme étant privés¹²³.

De plus, Griffintown, ancien secteur industriel, dispose d'une trame de rue dont l'emprise est restreinte. Le sous-dimensionnement de la chaussée entraîne des enjeux de cohabitation au quotidien entre les résidents, les véhicules de services (tels que la collecte des ordures, le déneigement, les livraisons et les taxis) et les véhicules d'urgence (tels que les ambulances et les camions de pompiers)¹²⁴.

Afin que les aménagements contribuent à la connectivité, on propose, entre autres, la mise en valeur des éléments patrimoniaux en les plaçant au cœur d'expériences sociales, la valorisation des espaces sous le viaduc ferroviaire, l'aménagement des espaces mitoyens entre les anciens et les nouveaux bâtiments pour favoriser la connectivité écologique d'est en ouest et l'extension du domaine skiable en prolongeant la piste de ski de fond le long du canal de Lachine entre Lachine et le Vieux-Port¹²⁵.

¹²¹ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 9-10.

¹²² Étienne Lafrance, doc. 8.1, p. 2-6; Julie Coulombe, Corentin Paillard et Jeanne Philippot, doc. 7.11, p. 8-10; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 21.

¹²³ Étienne Lafrance, doc. 8.1, p. 4; Julie Coulombe, Corentin Paillard et Jeanne Philippot, doc. 7.11, p. 8-10.

¹²⁴ Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 10; Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 3; Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 29.

¹²⁵ Julie Coulombe, Corentin Paillard et Jeanne Philippot, doc. 7.11, p. 17; Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 7.

Afin de permettre aux résidents de s'approprier le quartier, il est aussi suggéré de réserver des espaces plus petits et en retrait pour en faire des zones intimes, d'aménager des zones de rassemblement favorables à la vie familiale (jeux d'eau) et d'aménager les emprises de rues afin d'assurer la sécurité des usagers¹²⁶.

Ainsi, on insiste sur l'élargissement des clauses avec les promoteurs pour bonifier les servitudes et leurs usages, la conclusion d'un protocole de collaboration avec Parcs Canada portant sur l'aménagement des quais du bassin Peel afin d'y accueillir en toute sécurité une diversité d'activités, la piétonnisation des rues Ann et Smith et la limitation de la circulation automobile sur Brennan aux usagers exclusivement¹²⁷.

Enfin, l'opportunité de création d'espaces publics continus via différentes stratégies de configuration du cadre bâti doit être accompagnée de paramètres normatifs qui permettront leur réalisation¹²⁸.

2.5.2 Parcs et espaces verts

Plusieurs soulignent que, jusqu'à maintenant, la réfection des rues et d'infrastructures souterraines a été priorisée au détriment de l'aménagement des parcs, dont la majorité serait encore à l'étape de planification sans calendrier précis de réalisation¹²⁹. Par exemple, sur certains lots, les surfaces dominantes sont principalement composées de béton et d'asphalte. Ainsi, le secteur serait un impressionnant îlot de chaleur en été et serait aux prises avec des corridors de vent impressionnants en hiver¹³⁰.

Parmi les opinions exprimées, un consensus se dégage sur l'urgence d'accélérer le verdissement du secteur via l'aménagement de parcs programmés (parcs du Bassin-à-Bois, des Eaux-Cachées et Mary-Griffin) et de rues aménagées. Des mesures encourageant la présence de toits verts sur les bâtiments du quartier et pouvant favoriser la biodiversité, la protection des pollinisateurs et l'agriculture urbaine seraient aussi à prévoir¹³¹. Il s'agit également

¹²⁶ Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 4-10; Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 3-4; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 28; Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 20.

¹²⁷ Roland Hakim et Associés, doc. 7.6, p. 9-10.

¹²⁸ Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 15.

¹²⁹ Francis Darby, doc. 8.12, p. 2; Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 2.

¹³⁰ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 5-6; BLTA, doc. 7.16, p. 8; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 16; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 4.

¹³¹ Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 5; Les amis de la montagne, doc. 7.3, p. 3; Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 57; Francis Darby, doc. 8.12, p. 2; Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 4.

de protéger les arbres matures, de planifier des infrastructures vertes pour répondre aux vulnérabilités écologiques et de mettre en place un corridor écologique urbain qui s'étend au-delà du secteur vers le mont Royal¹³².

Ces actions, susceptibles d'assurer une certaine résilience aux changements climatiques, pourraient contrer l'effet d'étouffement et favoriser la vie de quartier ainsi que le bien-être des citoyens¹³³.

2.6 Mobilité

2.6.1 Transports collectifs et actifs

La mobilité axée sur le transport actif et collectif est au cœur du PPU¹³⁴. Plusieurs préoccupations, en lien avec cette orientation ont été soulevées.

D'abord, on s'accorde sur le fait que la desserte en transport collectif est inadaptée par rapport au nombre de résidents et à l'étendue du secteur. Le service des lignes d'autobus existantes qui desservent les artères principales est très peu fréquent¹³⁵, certains secteurs comme les rues Ottawa et des Bassins ne sont pas desservis¹³⁶, d'où la nécessité de mieux développer le réseau de transport collectif (par exemple, la mise en place d'une ligne d'autobus, accessible et fréquente, reliant Griffintown à la station de métro Georges-Vanier)¹³⁷.

Plusieurs opinions exprimées sont favorables à une mobilité durable qui favorise la complémentarité entre les transports actifs et collectifs, de sorte à offrir une gamme diversifiée d'options de transport (par exemple le maillage entre le Réseau express vélo, les stations de BIXI et de Communauto et la station du Réseau express métropolitain)¹³⁸.

¹³² BLTA, doc. 7.16, p. 8; Les amis de la montagne, doc. 7.3, p. 3; Julie Coulombe, Corentin Paillard et Jeanne Philippot, doc. 7.11, p. 17; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 16.

¹³³ Julie Coulombe, Corentin Paillard et Jeanne Philippot, doc. 7.11, p. 17; Les amis de la montagne, doc. 7.3, p. 3; Isabelle Caron, doc. 8.6, p. 2-3.

¹³⁴ Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 41.

¹³⁵ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 6; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 24; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 17; Tourisme Montréal, doc. 8.16, p. 7.

¹³⁶ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 17.

¹³⁷ Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 5; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 6; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 21; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 5.

¹³⁸ MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 24. Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 17; Tourisme Montréal, doc. 8.16, p. 7.

L'aménagement des pistes cyclables, ou encore des rues entre le secteur de Griffintown et le Marché Atwater, le centre récréatif Gadbois et le pôle d'emploi de la Cité du Multimédia, semble être une solution intéressante pour favoriser la mixité d'usage¹³⁹ et promouvoir le transport actif (vélo de transit et surtout le vélo d'hiver)¹⁴⁰.

Enfin, afin de stimuler et encourager les changements de comportements, on propose une communication proactive et efficace qui clarifie l'orientation du secteur en matière de mobilité¹⁴¹.

2.6.2 REM et nuisances sonores

Depuis la mise en service du REM, une partie de la population subit des désagréments, principalement en raison du bruit excessif à proximité des rails, ce qui est maintenant reconnu par CDPQ Infra¹⁴². C'est pourquoi il est proposé d'implanter rapidement des mesures de mitigation à proximité du REM¹⁴³. Par ailleurs, l'emplacement planifié de la future station du REM, situé dans l'est de Griffintown, semble pour certains êtres très loin des résidents de l'ouest, ce qui ne leur offre pas d'autre alternative de transports. Il est donc proposé d'envisager le tramway sur la rue Notre-Dame¹⁴⁴.

Parmi les opinions exprimées, Héritage Montréal a souligné l'importance d'évaluer l'impact du REM, tant dans l'opportunité que représente la requalification du bâtiment-pont ferroviaire que celle de la tour Wellington¹⁴⁵. Dans une logique de retrouver son allure d'origine, il est proposé que la rue Dalhousie, qui sépare la station du REM et le parc Mary-Griffin, soit piétonnisée dans sa totalité, tout en permettant cependant l'accès aux véhicules d'urgence et de services¹⁴⁶.

¹³⁹ MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 21.

¹⁴⁰ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 13.

¹⁴¹ MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 21.

¹⁴² Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 6; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p.17; Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 8.

¹⁴³ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8.10, p. 6; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 18.

¹⁴⁴ Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 3-5.

¹⁴⁵ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 8.

¹⁴⁶ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 40.

2.6.3 Stationnement et sécurité

La présence d'un grand nombre de voitures pose un problème de disponibilité de cases de stationnement. Une grande majorité des demandes vont dans le sens de l'augmentation de l'offre de cases de stationnement¹⁴⁷. Il est proposé de construire de grands stationnements souterrains pouvant desservir autant les usagers des commerces que les résidents et les visiteurs sans engorger les rues du quartier¹⁴⁸. Ou encore de prévoir davantage de stationnements de courte durée, à la place de stationnements de longue durée¹⁴⁹. Pour d'autres, c'est l'interdiction de stationnement pour certaines places situées à des emplacements stratégiques pendant certaines plages horaires qui semble être la solution¹⁵⁰.

Par ailleurs, le stationnement serré sur rue, notamment lors de la construction de nouveaux immeubles, soulève des enjeux de sécurité avec des trottoirs impraticables avec une poussette¹⁵¹. Cette question de la sécurité routière s'arrime avec la cohabitation entre automobilistes, piétons et cyclistes¹⁵². À ce titre, certains mentionnent les nombreuses frictions entre piétons et cyclistes, notamment au niveau du tronçon de la rue des Seigneurs et la rue Peel, principalement en période estivale¹⁵³.

Ainsi, des participants insistent sur la nécessité d'un aménagement routier, tenant compte de tous les utilisateurs (cyclistes, piétons et automobilistes)¹⁵⁴, la sécurisation des pistes cyclables au moyen de barrières physiques et l'aménagement de sentiers piétonniers sécuritaires et agréables¹⁵⁵. Dans le but de créer un quartier dynamique centré sur la culture et la mobilité durable, on préconise une réglementation limitant la vitesse à 20 km/h sur rue ou encore d'autres aménagements pour apaiser efficacement la circulation, particulièrement sur la rue Wellington entre la rue de la Montagne et le boulevard Robert-Bourassa¹⁵⁶.

¹⁴⁷ Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 4; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 21; Francis Darby, doc. 8.12, p. 1; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 4.

¹⁴⁸ Roland Hakim et Associés, doc. 7.6, p. 10-11.

¹⁴⁹ Francis Darby, doc. 8.12, p. 1.

¹⁵⁰ Groupe Brivia, doc. 7.13, p.18.

¹⁵¹ Garderie Bonne Aventure, doc. 7.7, p. 3; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 17.

¹⁵² Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 17.

¹⁵³ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 13.

¹⁵⁴ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.17, p. 18.

¹⁵⁵ Tourisme Montréal, doc. 8.16, p. 7; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 21; Francis Darby, doc. 8.12, p. 1; Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 13-14.

¹⁵⁶ Garderie Bonne Aventure, doc. 7.7, p. 3; Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 17; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 24.

2.6.4 Mobilité active et enjeux de sécurité

En matière de mobilité et de connectivité, les bâtiments-ponts ferroviaires en milieu urbain présentent un fort potentiel. Il est ainsi judicieux de tirer avantage de leur linéarité afin qu'ils deviennent des connecteurs entre les pôles d'un secteur donné et les autres secteurs limitrophes, créant ainsi des liens entre les zones névralgiques de la ville. À cet effet, il est proposé l'aménagement et la signalisation adéquate d'un passage piétonnier entre le viaduc localisé sur la rue Peel, à l'endroit où elle devient la rue de la Commune, et les Quais du bassin Peel¹⁵⁷.

Aussi, tout en saluant l'exemplarité des nouvelles typologies de rues, il semble important pour certains de repenser quelques aspects de cette vision, afin d'accorder une place plus importante aux enjeux opérationnels du secteur. En effet, la distribution de certaines rues met en évidence une sous-représentation de l'espace consacré aux modes véhiculaires¹⁵⁸. Les configurations standards de certains axes se composant d'une seule voie de circulation, comme pour les rues habitées, semblent mal adaptées à la réalité¹⁵⁹ et rendent impossibles les déviations pour les véhicules de service, tout en soumettant les projets immobiliers à des contraintes additionnelles. Ainsi, il apparaît important de ne pas sous-estimer la part de la chaussée nécessaire au bon fonctionnement du domaine public et pour l'ensemble des fonctions urbaines (véhicules de livraison, de secours, de services ou de transport public, etc.)¹⁶⁰. On montre en exemple les rues Ottawa et Olier, bordées de larges trottoirs et de pistes cyclables, mais dotées de peu de stationnements, ce qui oblige les automobilistes à faire des arrêts fréquemment et à empiéter sur la piste cyclable avec de nombreux risques pour les piétons et cyclistes¹⁶¹.

Le réaménagement de certaines rues permettra de limiter les risques de conflits entre les divers modes de transport¹⁶², tout en montrant clairement que les déplacements collectifs et actifs contribuent à stimuler la vie culturelle et la découverte¹⁶³. *A contrario*, des rues apaisées, avec des géométries telles que celles des rues Hutchison ou Sainte-Madeleine, devraient être

¹⁵⁷ Tourisme Montréal, doc. 8.16, p. 6-7.

¹⁵⁸ Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 18.

¹⁵⁹ Francis Darby, doc. 8.12, p. 1.

¹⁶⁰ Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 18.

¹⁶¹ Francis Darby, doc. 8.12, p. 1.

¹⁶² Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 18.

¹⁶³ MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 24.

implantées également sur d'autres rues dans les quartiers Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles, Ville-Émard et Côte-Saint-Paul¹⁶⁴.

Certains soulignent la nécessité de prendre en compte la nordicité de Montréal, pratiquement absente du Bilan¹⁶⁵. Dans une telle perspective, il y aurait lieu de réfléchir aux différents moyens d'intégrer un volet hivernal aux projets et documents soumis aux citoyens. À cet effet, trois documents sont suggérés à titre de sources d'inspiration : Winter Design Guidelines de la ville d'Edmonton, Ville d'hiver de Vivre en Ville et le site du Winter Cities Institute. La prise en compte de la nordicité, implique le déneigement et l'entretien de corridors piétons¹⁶⁶.

2.7 Mise en œuvre

2.7.1 Questionner les PPCMOI

Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ont pour but de permettre la réalisation de travaux qui dérogent aux règlements d'urbanisme. La proposition de la Ville de remettre en question le recours à cet outil comme stratégie de mise en œuvre est diversement accueillie et les opinions exprimées couvrent un large spectre.

Les avantages des PPCMOI

Les tenants du maintien des PPCMOI ont exprimé des inquiétudes devant la proposition de s'interroger sur l'utilisation du PPCMOI, surtout qu'ils estiment que le développement immobilier est favorisé au détriment du bien-être des résidents. De plus, les nouveaux mécanismes et outils de participation citoyenne annoncés à la page 72 du Bilan ne sont ni connus ni confirmés par l'arrondissement¹⁶⁷. Selon eux, la quantité de mobilisations citoyennes contre les projets immobiliers est surestimée : au cours des 10 dernières années, peu de projets ont été bloqués du fait des procédures référendaires prévues à la loi¹⁶⁸. De leur point de vue, le PPCMOI est un outil de négociation indispensable permettant non seulement d'assurer l'acceptabilité sociale des projets dans le quartier (principalement ceux en hauteur),

¹⁶⁴ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 31.

¹⁶⁵ *Ibid.*, p. 4.

¹⁶⁶ *Ibid.*, p. 31.

¹⁶⁷ Friedrich Matthias, doc. 8.3, p. 1; Isabelle Caron, doc. 8.6, p. 2; Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 5; Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 6; Daryl Hubert, doc. 8.5, p. 2-4.

¹⁶⁸ Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 5; Sylvain Rondeau, doc. 8.8, p. 4

mais aussi d'obtenir certains gains auprès des promoteurs, notamment la protection d'édifices patrimoniaux ou la construction de logements sociaux¹⁶⁹. Cette approche garantirait une forme minimale de démocratie citoyenne¹⁷⁰.

Conséquemment, retirer le PPCMOI serait un recul démocratique et donnerait carte blanche aux promoteurs¹⁷¹. Pour ces raisons, il est fortement suggéré de protéger cet outil démocratique auquel les citoyens sont fortement attachés¹⁷². En plus de conserver les référendums dans les procédures PPCMOI, la Ville est appelée à rehausser les critères d'évaluation des projets afin d'apporter des gains substantiels pour les habitants du quartier¹⁷³. Elle devrait également s'assurer que de nouveaux mécanismes de participation citoyenne soient mis en place afin de conserver un canal de dialogue et d'échanges et où il sera possible de faire valoir les points de vue, en amont, sur des projets qui vont affecter le territoire¹⁷⁴.

Les limites des PPCMOI

Des promoteurs et firmes-conseils en urbanisme se prononcent contre le maintien des PPCMOI. Selon ces derniers, cet outil, à la base du PPU, était efficace pour encadrer les projets de développement et aura permis plusieurs réalisations. Il serait maintenant devenu moins pertinent en regard des nouveaux outils règlementaires et contribuerait au phénomène du « pas dans ma cour » qui pousse les nouveaux résidents à utiliser les dispositions prévues à la loi pour s'opposer à la réalisation de nouveaux projets¹⁷⁵. Ainsi, ils contribuent à freiner des projets jugés pertinents dans un contexte de densification et de pénurie de logements, malgré la volonté qu'a l'arrondissement de les mener à terme.

L'ajout progressif de nouvelles exigences, en plus de complexifier et d'allonger la durée des processus d'approbation et d'octroi de permis, entraîne une augmentation de la valeur de vente des unités et, par conséquent, nuit à l'accessibilité au logement dans le secteur. De plus, les retards dans les mises en chantier accentuent la pression sur le marché immobilier et contribuent à la pénurie de logements.

¹⁶⁹ Collectif de résident-es pour un milieu de vie à visage humain dans Griffintown, doc. 7.4, p. 9-10.

¹⁷⁰ *Idem*.

¹⁷¹ Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 5; Friedrich Matthias, doc. 8.3, p. 1.

¹⁷² Friedrich Matthias, doc. 8.3, p. 1; Coopérative L'Esperluette, doc. 7.1, p. 5; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 4.

¹⁷³ Collectif de résident-es pour un milieu de vie à visage humain dans Griffintown, doc. 7.4, p. 9-10; Friedrich Matthias, doc. 8.3, p. 1.

¹⁷⁴ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 6-8; Isabelle Caron, doc. 8.6, p. 3; Comité pour un Griffintown-Ouest à l'échelle humaine, doc. 7.9, p. 4; Culture Montréal, doc. 8.15, p. 3.

¹⁷⁵ Culture Montréal, doc. 8.15, p. 2.

Le recours aux référendums dans le cadre des PPCMOI constitue un frein à la poursuite de la mise en œuvre du PPU¹⁷⁶. Plusieurs ont rappelé que l'adoption du PPU et de la vision qui la porte sont le résultat d'un processus de planification concertée et, par conséquent, ne devraient pas être assujettis à l'opposition des citoyens, via la procédure de PPCMOI, chaque fois qu'un projet est présenté à l'arrondissement¹⁷⁷. Par ailleurs, dans une perspective de développement durable, les projets conçus dans des aires TOD (Transit-Oriented Development) ne devraient pas faire l'objet d'un processus de référendum. Bien plus et afin d'assurer une mise en œuvre efficace et cohérente de la vision d'avenir pour Griffintown, le recours à l'approbation par PPCMOI devrait être une exception¹⁷⁸.

Enfin, on suggère de bonifier les actions de mise en œuvre du PPU de manière à améliorer l'efficacité et la prévisibilité des processus d'approbation réglementaires afin d'accélérer le rythme de la construction de logements, contribuant ainsi à combattre les effets de la crise du logement¹⁷⁹.

Paradoxalement, certaines opinions exprimées contre les PPCMOI soulignent que l'autorisation, via la procédure discrétionnaire, quoiqu'intéressante pour les promoteurs communautaires, a donné beaucoup de pouvoir aux promoteurs privés. Cette pratique d'urbanisme, dite discrétionnaire et permettant des hauteurs et des densités supérieures avec, en contrepartie, un jeu de surenchère entre l'arrondissement et les promoteurs, a mené à des excès qui l'ont rendue inacceptable aux yeux des citoyens. Selon ces participants, le recours systématique au registre est légitime, et le seul levier existant pour faire entendre leurs voix¹⁸⁰.

2.7.2 Gouvernance et planification

Plusieurs ont exprimé des opinions relatives à la gouvernance, à la planification et la mise en œuvre du PPU. Ils estiment que, tout au long de ce vaste chantier, les citoyens ont eu de la peine à suivre le rythme et l'évolution des travaux. Parallèlement, le rôle des différentes instances (ville-centre vs arrondissement) dans la mise en œuvre du PPU reste, pour plusieurs, assez nébuleux.

¹⁷⁶ Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 4 et 22; BC2 Groupe Conseil inc., doc. 8. 7, p. 2-5; Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 6 et 17; Culture Montréal, doc. 8.15, p. 2.

¹⁷⁷ BC2 Groupe Conseil inc., doc. 8. 7, p. 3.

¹⁷⁸ Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 22; BC2 Groupe Conseil inc., doc. 8. 7, p. 3.

¹⁷⁹ Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 22.

¹⁸⁰ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 8. 10, p. 3; Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 11-12.

Des participants admettent qu'une actualisation régulière des outils de planification, ainsi qu'une mise en œuvre assidue, font partie des bonnes pratiques en urbanisme, d'où la nécessité d'assurer une pérennité à un tel processus de bilan en mettant en place des indicateurs de suivi, notamment sur la qualité du bâti et de son maintien¹⁸¹. Plusieurs plaident en faveur de l'instauration de mécanismes de suivi et d'évaluation afin de promouvoir la qualité de vie et le développement durable dans Griffintown, d'assurer l'efficacité des mesures mises en place et d'adapter les politiques en fonction des évolutions constatées sur le terrain. On insiste aussi sur la nécessité de doter les grands projets de développement urbain de tables rondes ou de groupes de travail pérennes et pluridisciplinaires pour suivre et accompagner les transformations¹⁸². La collaboration entre la Ville et Parcs Canada est souhaitée afin de créer de nouveaux liens publics, de maintenir la qualité des services le long du canal, de partager l'expertise et les responsabilités financières et opérationnelles et de réaménager le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs ainsi que le bassin Peel¹⁸³.

Dans un autre ordre d'idées, des promoteurs réclament que la Ville mette en place des mesures incitatives pérennes au bénéfice des promoteurs et des acheteurs ou, plutôt que d'ajouter de nouvelles taxes chaque année à l'image de Hull et de Toronto, accorde des incitatifs fiscaux lorsque les développements obtiennent certaines certifications ou répondent aux critères de durabilité¹⁸⁴.

Il est également proposé à la Ville de non seulement prévoir les budgets nécessaires pour l'aménagement de parcs excédentaires à ceux prévus dans la vision d'aménagement du domaine public du PPU — Secteur Griffintown de 2013 pour les sites de grandes superficies, mais aussi de mettre au point des mécanismes permettant la cession de parcs comportant des constructions avec tréfonds afin de maximiser l'espace au sol voué à des fins collectives. Ceci permettrait d'éviter de relayer les frais d'aménagement des parcs aux développeurs immobiliers et de diminuer les coûts liés à l'aménagement de stationnements souterrains à plusieurs niveaux¹⁸⁵.

Bien plus, on s'accorde sur l'urgence de bonifier les actions de mise en œuvre du PPU de manière à améliorer l'efficacité et la prévisibilité des processus d'approbation réglementaires

¹⁸¹ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.20, p. 2; Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 4.

¹⁸² Isabelle Caron, doc. 8.6, p. 3; Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 8; Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 57; Culture Montréal, doc. 8.15, p. 4-5; Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 28-29.

¹⁸³ Parcs Canada, doc. 7.15, p. 18-26 et 28-33.

¹⁸⁴ Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 22; BLTA, doc. 7.16, p. 17.

¹⁸⁵ Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 22; Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 16; BLTA, doc. 7.16, p. 16.

pour accélérer le rythme de la construction d'unités résidentielles et de donner une certaine flexibilité au niveau de l'application de la réglementation à un ou des comité(s) de représentants de l'arrondissement, ce qui permettrait de régler rapidement certaines situations particulières¹⁸⁶.

Enfin, il serait pertinent de mettre en place une stratégie de communication beaucoup plus agile afin, d'une part, d'informer les citoyens et les entreprises installées dans Griffintown, et, d'autre part, de les impliquer à travers des ateliers de coconception dans l'aménagement urbain¹⁸⁷.

¹⁸⁶ BLTA, doc. 7.16, p. 17; Fahey et Associés, doc. 7.14, p. 7.

¹⁸⁷ Garderie Bonne Aventure, doc. 7.7, p. 5; Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 6; Culture Montréal, doc. 8.15, p. 3; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 21





3

L'analyse et les recommandations

Afin de mettre en contexte l'analyse et les recommandations du présent rapport, ce chapitre rappellera d'abord le mandat confié. Par la suite, seront examinés : la vision du secteur telle que proposée dans le Programme particulier d'urbanisme – Secteur Griffintown adopté en 2013; puis les principes d'aménagement qui ont guidé, depuis cette date, la transformation de Griffintown. Des recommandations y seront associées.

3.1 Mise en contexte

L'OCPM a été mandaté pour mener une consultation publique sous forme d'exercice de réflexion afin de faire le bilan du développement du secteur Griffintown et son potentiel, de discuter des enjeux de développement à l'égard de la forme urbaine et de poser le regard sur les projets à venir dans le cadre du bilan des dix ans de la mise en œuvre du PPU. Concrètement, l'objectif est de mettre à jour la vision commune de développement partagée par la Ville et les citoyens, et d'identifier les moyens d'achever ce développement dans une optique d'acceptabilité sociale¹⁸⁸.

La population consultée habitant Griffintown est attachée à son environnement, lequel s'attire cependant de nombreuses critiques et est souvent qualifié d'exemple à ne pas suivre en matière de développement urbain. Les points les plus fréquemment soulevés sont les suivants : densification rapide du secteur, multiplication des chantiers, piètre qualité des infrastructures municipales, offre en équipements et services de proximité déficiente, lacunes importantes en matière de transports collectifs, faible vitalité commerciale, communautaire et culturelle¹⁸⁹.

Bien que le PPU mette en avant une vision de développement ayant fait consensus il y a un peu plus de dix ans et que les diverses parties prenantes se soient entendues sur les moyens de sa mise en œuvre, ce fonctionnement rencontre de plus en plus d'obstacles : d'une part, les résidents du secteur expriment régulièrement leur opposition à la poursuite du développement selon la vision du PPU et, d'autre part, les promoteurs immobiliers proposent une stratégie de développement qui ne cadre pas complètement avec le PPU.

Toutefois, la modulation de la forme urbaine que proposent les promoteurs peut offrir une réponse aux critiques que reçoit le secteur. Face à des obstacles de plus en plus nombreux, la poursuite de la transformation du secteur avec les outils actuels est difficile et complexe. Ainsi, l'arrondissement du Sud-Ouest est arrivé à la conclusion qu'il est nécessaire de revoir les façons de faire et d'explorer de nouvelles perspectives, notamment au sujet de la hauteur des immeubles, de la modulation de la forme et de l'encadrement des projets via l'approche discrétionnaire des projets particuliers.

¹⁸⁸ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.

¹⁸⁹ Arrondissement du Sud-Ouest Montréal, Bilan de la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme - Secteur Griffintown, doc. 3.1.

Rappelons qu'il ne s'agit ici nullement d'une modification du Plan d'urbanisme ou d'une modification réglementaire, mais d'un exercice de réflexion.

De plus, l'arrondissement inscrit cette démarche dans une réflexion plus large permettant d'assurer les suites de la transformation du secteur en tenant compte des changements climatiques, de même que des enjeux d'abordabilité, de logement et de mobilité.

Dans un souci de cohérence, l'analyse et les recommandations prennent en considération, entre autres, les documents suivants :

- Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2015);
- Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (2004);
- Le Projet de Ville (2022) qui se veut une amorce du futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM);
- Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011);
- Le Plan directeur du lieu historique du Canal-de-Lachine (2018);
- La politique du Patrimoine de la Ville de Montréal (2005).

3.1.1 Démarche de consultation

Après 10 ans, le fait de tenir une consultation afin de faire le bilan de la mise en œuvre du PPU, d'actualiser la vision et de discuter de l'avenir du secteur était souhaité et a été très bien accueilli. Les citoyens autant que les groupes et organisations ont été nombreux à participer aux travaux, sous une forme ou une autre. Les préoccupations soulevées et les attentes exprimées furent le plus souvent associées aux enjeux liés à la densité, aux hauteurs permises, au stationnement, aux équipements collectifs, au logement et à l'aménagement de l'espace public.

3.1.2 Interrogations

Le canal de Lachine, qui longe une partie du secteur à l'étude, est à la fois un lieu historique national et un emblème montréalais. Par sa seule présence, il joue un rôle majeur dans l'attrait qu'exerce Griffintown et dans le développement rapide que connaît ce secteur. Ainsi, le canal de Lachine est identifié, par près du tiers des répondants au questionnaire en ligne¹⁹⁰, comme le lieu correspondant le mieux à leur perception de Griffintown. Il est donc étonnant que

¹⁹⁰ Synthèse des réponses au questionnaire d'introduction, doc. 9.7, p. 7.

l'arrondissement, dans son Bilan, ne fasse pas état de l'apport indéniable et significatif du canal de Lachine à l'essor du secteur.

De même, le mont Royal, autre icône de la métropole, est relativement absent de ce Bilan, alors que ses vues et perspectives sont menacées par la présence, dans Griffintown, de nombreux immeubles en hauteur.

Par ailleurs, le Réseau express métropolitain (REM), qui n'était même pas à l'état de projet lors de l'adoption du PPU en 2013, est maintenant omniprésent dans le secteur et est devenu une composante essentielle de son redéveloppement et de sa connectivité au réseau de transport collectif et actif. Par conséquent, il aurait dû faire partie du Bilan de la mise en œuvre soumis à la consultation.

3.2 Vision

Le secteur Griffintown : au cœur d'un réseau urbain

Le développement du secteur Griffintown est indissociable du développement de Montréal.

Au milieu du XIX^e siècle, Montréal devient une ville industrielle, grâce au développement important des installations portuaires et ferroviaires. Le Griffintown de l'époque est un grand ensemble qui, avec la partie nord-est de la ferme Saint-Gabriel, enjambe le canal de Lachine à proximité des installations portuaires qui se développent alors au rythme de l'industrialisation.

À partir de la fin des années 1990, avec la revitalisation du Vieux-Montréal, le réaménagement du Vieux-Port, l'implantation du campus de l'École de technologie supérieure (ÉTS) et les investissements majeurs consacrés à la mise en valeur du canal de Lachine, des transformations majeures se produisent dans le secteur. Ainsi, la voie est ouverte pour l'aménagement d'un nouveau milieu de vie placé sous le signe de la mixité, du développement durable et de l'innovation¹⁹¹.

C'est en s'inspirant de ces origines que fut élaborée la vision de développement du secteur en 2013, année de l'adoption du PPU. Cette vision s'énonce dans les termes suivants :

« À partir de la structure d'un quartier industriel hérité du 19^e siècle et de l'importance conférée au domaine public, la fabrication d'un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21^e siècle – un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé¹⁹². »

¹⁹¹ PPU Secteur Griffintown – version révisée en vigueur 3 juin 2021, doc. 4.2, p. 14-15.

¹⁹² *Ibid.*, p. 16.

Or, depuis 2013, des événements majeurs se sont produits, telle l'accélération des changements climatiques, la densification des territoires ou même, plus près de notre actualité immédiate, l'inflation et ses impacts sur la disponibilité et le coût du logement. Ces événements sont en toile de fond de cette consultation. C'est aussi l'occasion de revisiter, d'actualiser et d'ajuster la vision en fonction des réalités présentes et des perspectives d'avenir. Selon Héritage Montréal¹⁹³, cet exercice mériterait même d'être développé et de devenir une habitude lors des grandes opérations d'aménagement. Il est donc important de revoir la vision du PPU.

La majorité des opinions exprimées lors de cette consultation peut se résumer ainsi : Griffintown est un secteur où on habite; ce n'est pas encore un secteur où l'on peut vivre au plein sens du terme. En d'autres mots, Griffintown n'a pas encore acquis ce trait distinctif que l'on peut appeler une « âme », avec sa culture et son patrimoine spécifiques. Ceci nous semble découler du nombre insuffisant de lieux d'échanges, de rencontres et de rassemblements, tels que des pôles civique et communautaire, ou encore des places et lieux publics.

Cela ne signifie pas cependant qu'il faille pourvoir Griffintown de tous les équipements et aménagements auxquels les résidents peuvent avoir accès dans les secteurs limitrophes. Griffintown ne doit pas être conçu comme une ville dans la ville, car le secteur partage de nombreux points communs avec son voisinage. En effet, en plus d'être une partie du quartier Petite-Bourgogne, il est situé entre la montagne et le canal de Lachine, partage le bassin Peel avec le secteur Bridge-Bonaventure, est en interface avec le centre-ville via la rue Peel, fait face à Pointe-Saint-Charles et est contigu, via le boulevard Robert-Bourassa, au Vieux-Montréal et à la Cité du Multimédia.

Tous ces secteurs, en apparence disparates, forment un ensemble complémentaire, une sorte de réseau urbain, dont les composants doivent être interconnectés, maillés, tissés. Aussi, plutôt que d'être aménagé comme un secteur fermé, Griffintown, tout en misant sur ses particularités, doit être intégré à ce réseau et les équipements existants dans divers secteurs mutualisés.

¹⁹³ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 4.



RECOMMANDATION 1

Actualiser la vision énoncée en 2013 et assurer que le secteur Griffintown soit conçu comme un ensemble intégrant culture et patrimoine, maillé avec les secteurs avoisinants, dans une perspective de mutualisation des services.

3.3 Mise en valeur du patrimoine et de la culture

Le patrimoine de Griffintown est composé de sa grille de rues, de ses grands tracés historiques, de ses bâtiments emblématiques, de ses ouvrages d'art, de ses espaces publics, de ses ressources archéologiques ainsi que d'immeubles dont la forme épouse la géométrie particulière de certains îlots en pointe. Le redéveloppement de Griffintown passe par une intégration de son histoire et de son patrimoine matériel et immatériel à la vie du secteur. Au-delà de leur contribution au paysage urbain, certaines ressources patrimoniales présentant une valeur unique doivent bénéficier d'une stratégie de reconnaissance publique, de diffusion des connaissances ou de commémoration.

Dans son Bilan¹⁹⁴, l'arrondissement pose ainsi son diagnostic de l'état actuel du développement en ce qui a trait au patrimoine :

- Un patrimoine industriel conservé à certains égards;
- Une pression immobilière exercée sur les bâtiments anciens, notamment pour les îlots offrant un potentiel de redéveloppement, au détriment de la préservation du caractère industriel.
- Certaines opinions exprimées au cours de la consultation vont dans le sens du Bilan de l'arrondissement. C'est ainsi qu'on souligne que les attraits patrimoniaux sont sous-valorisés (le patrimoine bâti étant fondu dans les gratte-ciels¹⁹⁵), et que même si le patrimoine de Griffintown est parfois évoqué au plan historique, il est, dans les faits, mal reconnu et traité inadéquatement dans les projets de développement du secteur¹⁹⁶. D'ailleurs, certaines composantes du patrimoine ont été plus souvent évoquées.

¹⁹⁴ Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 48.

¹⁹⁵ Julie Coulombe, Corentin Paillard, Jeanne Philippot, doc. 7.1, p. 7-8.

¹⁹⁶ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 5.

Le bâtiment-pont ferroviaire

La valeur patrimoniale de cet ouvrage d'art repose sur la combinaison de ses composantes historique, urbaine et architecturale. Cette mégastructure formée de 6 bâtiments et 11 viaducs témoigne du rôle des compagnies ferroviaires dans le développement de Montréal¹⁹⁷.

Acquis par CDPQ Infra en 2016, le bâtiment semble dans un bon état, ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation et d'entretien. Le bâtiment numéro 6, en face du parc Mary-Griffin, est destiné à accueillir la future station Griffintown-Bernard-Landry du REM.

Tout au long de la consultation, plusieurs ont souligné l'importance d'intégrer le bâtiment-pont ferroviaire à l'avenir du secteur, de telle sorte qu'il puisse devenir, par sa linéarité, un connecteur entre le secteur et les autres parties de la ville qui lui sont limitrophes. L'Ordre des urbanistes du Québec souligne que la requalification du bâtiment-pont ferroviaire est non seulement une occasion de revaloriser le patrimoine industriel de Griffintown, mais aussi une contribution à la création d'un environnement urbain de qualité et texturé, un élément clé de la densification¹⁹⁸.

Le canal de Lachine et le bassin Peel

Le long du canal de Lachine, on compte un grand nombre de biens bâtis et de ressources culturelles témoignant de plus de 300 ans d'histoire. Il est aujourd'hui un important lieu de rassemblement sur le territoire montréalais.

Le lieu historique du Canal-de-Lachine occupe une partie du territoire visé par cette consultation; il comprend plusieurs composantes patrimoniales et de nombreux sites d'intérêt situés sur le territoire ou aux abords de celui-ci.

Depuis le début des années 2000, la construction de nouveaux complexes résidentiels dans le secteur Griffintown entraîne une croissance significative de la population riveraine ainsi qu'une augmentation exponentielle de la fréquentation des berges du canal de Lachine; cette affluence exerce une pression importante sur les opérations de Parcs Canada¹⁹⁹. Ainsi, Parcs Canada se dit disposé à réfléchir, de concert avec l'arrondissement, à une stratégie qui lui permettrait de maintenir son mandat envers le canal de Lachine et d'assurer des services à la hauteur des besoins de la population qui le fréquente.

¹⁹⁷ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 20-21.

¹⁹⁸ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.20, p. 1.

¹⁹⁹ Agence Parcs Canada, doc. 7.15, p. 10-11.

Le secteur du bassin Peel est un pôle emblématique de Montréal, un point de rencontre entre le Vieux-Montréal, le centre-ville et la Cité du Multimédia.

Ainsi, le bassin Peel peut aspirer à redevenir un élément moteur du canal de Lachine et même retrouver son rôle de plaque tournante, un lieu de convergence attractif et de commémoration²⁰⁰.

Le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs

Se trouvant à proximité de l'écluse Saint-Gabriel, ce parc archéologique riche en histoire présente un grand potentiel de mise en valeur. Situé à la Pointe-des-Seigneurs, il fait partie d'une des quatre zones à redévelopper, avec le campus de l'ÉTS, le pôle Peel et bâtiment-pont et la Pointe William-Ottawa.

Dans le PPU adopté en 2013, on pouvait lire qu'une des orientations à privilégier en ce qui concerne le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs était de compléter son aménagement, amorcé par la Ville de Montréal en 2006, et de mettre en valeur le canal de fuite²⁰¹. Or, dans son Bilan, l'arrondissement ne fait aucune mention quant à l'avancement des travaux.

En plus de témoigner de l'histoire du canal et d'une partie du secteur, cet espace public à fort potentiel pourrait contribuer de manière significative à l'âme de Griffintown et au maillage avec les secteurs limitrophes.

Les vues depuis et vers le mont Royal

La présence emblématique de la montagne et la protection de ses vues ont fait l'objet d'un certain nombre de commentaires. Plusieurs sont préoccupés par le fait que de nombreuses règles d'aménagement visant à assurer la place prédominante de la silhouette et du panorama de la métropole se sont avérées insuffisantes, ou ont été ignorées au profit d'une approche de planification discrétionnaire ne visant pas la protection du paysage montréalais. C'est ainsi que de nombreuses vues, vers le mont Royal et depuis celui-ci²⁰² devant être protégées, ont progressivement été cachées par des projets immobiliers, notamment aux abords du canal de Lachine²⁰³.

²⁰⁰ Agence Parcs Canada, doc. 7.15, p. 11-13.

²⁰¹ PPU Secteur Griffintown – version révisée en vigueur 3 juin 2021, doc. 4.2, p. 89.

²⁰² https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/ANNEXEE.PDF.

²⁰³ Les amis de la montagne, doc. 7.3, p. 2-3.

Comme le soulignent Les amis de la montagne, il est important de préserver la prédominance du mont Royal dans le paysage montréalais, ainsi que ses relations avec le canal de Lachine.

La culture

Plusieurs opinions entendues²⁰⁴ soulignent que la culture, dans son sens large, contribue à l'âme et à l'identité d'un secteur, comme y participent présentement, entre autres, le MR-63 et le Corridor Culturel. C'est d'ailleurs en ce sens que le PPU précise que sa vision, respectueuse de l'identité de Griffintown, souhaite faire du secteur un lieu qui contribue à la créativité et à la vitalité culturelle de Montréal. Toutefois, le Bilan de l'arrondissement ne propose que peu d'avancées à ce chapitre.

La consultation et l'analyse ont mis en lumière l'importance du développement de nouveaux espaces culturels (tels des lieux de diffusion ou des ateliers d'artistes), afin de favoriser l'animation de l'espace public, la vitalité du secteur, tout en renforçant la cohésion et le maillage avec les secteurs limitrophes.

Dans le but d'atteindre les objectifs de mise en valeur du patrimoine et de la culture présents dans le secteur, la Ville et l'arrondissement du Sud-Ouest devraient élaborer une vision d'ensemble et une stratégie intégrée en s'assurant de la collaboration de tous les partenaires, privés et publics, entre autres : CDPQ Infra afin de connaître ses intentions au sujet de l'avenir du bâtiment-pont ferroviaire; MR-63, Corridor Culturel et New City Gaz afin de participer à l'affirmation de la vision culturelle du secteur; Parcs Canada afin qu'il participe à la réalisation du parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs et qu'il contribue à la mise en valeur du bassin Peel; Les amis de la montagne afin de protéger les vues depuis et vers le mont Royal, de même que les bâtiments patrimoniaux attenants.



RECOMMANDATION 2

Faire de la mise en valeur du patrimoine et de la culture une priorité pour la Ville et l'arrondissement et accélérer les processus décisionnels afin de concrétiser des projets structurants.

²⁰⁴ MR-3 et Corridor Culturel, doc. 7.10, p. 34-38; Culture Montréal, doc. 8.15, p. 3-5; Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 33-34.

3.4 Secteur mixte et multifonctionnel

Depuis 10 ans, le secteur s'est développé rapidement et particulièrement sur le plan résidentiel. Toutefois, les services et les équipements collectifs n'ont pas suivi le même rythme, commentaires entendus maintes fois pendant la consultation. En effet, outre la mixité au sein de sa population, la vitalité d'un secteur passe également par une mixité d'usages.

Équipements collectifs et services de proximité

Une école demeure la priorité pour plusieurs. Pourtant, le dossier de la construction d'une école à Griffintown est discuté depuis un grand nombre d'années et a fait l'objet de recommandations positives dans deux rapports de l'OCPM en 2013²⁰⁵ et en 2021²⁰⁶. Depuis l'adoption du PPU en 2013, plusieurs scénarios et hypothèses concernant la taille de l'école, le ou les sites de construction et les dates d'ouverture ont été avancés. Cependant, au moment où se concluent les travaux de cette consultation, aucune annonce officielle n'est faite.

Les citoyens comprennent mal qu'un projet identifié comme prioritaire depuis tant d'années tarde encore à se concrétiser. Il est impératif que les citoyens soient informés le plus rapidement possible sur l'évolution et la finalité du dossier.

Les personnes et groupes ayant participé à la consultation ont identifié plusieurs autres services de proximité qui sont absents ou trop peu présents dans Griffintown : des services collectifs et communautaires, ainsi que des équipements de loisirs et sports. Il est certain que la mutualisation des divers services et installations demeure une avenue à explorer. Toutefois, au-delà des rayons de desserte, l'arrondissement devra tenir compte de l'augmentation très importante de la population de Griffintown qui met une forte pression sur la capacité d'accueil des services déjà présents qui peinent à répondre à la demande.



RECOMMANDATION 3

Planifier l'offre de services pour les résidents en favorisant l'implantation de certains d'entre eux dans Griffintown, ou en identifiant ceux qui sont accessibles dans les secteurs limitrophes, dans un objectif de mutualisation.

²⁰⁵ OCPM, Rapport de consultation publique Griffintown 2 (2013), doc. 4.7, p. 84.

²⁰⁶ OCPM, Rapport École et équipements collectifs Griffintown (2020), doc. 4.8, p. 59.



RECOMMANDATION 4

Accélérer le processus décisionnel concernant l'agrandissement de l'école de la Petite-Bourgogne ou l'implantation d'une école à Griffintown et en informer rapidement les citoyens.

3.4.2 Créer de nouveaux pôles : communautaire et civique

L'âme de Griffintown peut être développée en facilitant l'accès à des services de proximité, mais également par la présence de lieux d'échanges et de rassemblement.

Afin d'y parvenir, la proposition entendue d'implanter un pôle communautaire²⁰⁷ est pertinente. Un tel pôle représenterait un lieu de convergence pouvant être également générateur d'emploi, grâce à une concentration de plusieurs services. Il s'inscrirait également dans un esprit de connectivité et de mutualisation, dynamisant Griffintown et les secteurs limitrophes et facilitant les rencontres entre les citoyens.

La proposition plusieurs fois appuyée d'implanter un pôle civique dans Griffintown est aussi d'un grand intérêt; ce pôle se situerait autour de la future gare Griffintown-Bernard-Landry du REM et inclurait la revitalisation du bâtiment-pont ferroviaire ainsi que le parc Mary-Griffin²⁰⁸. Tout en constituant un lieu de convergence en lien avec les transports actif et collectif, un tel pôle a le potentiel de devenir un site dynamique, où la présence de plusieurs commerces, services et activités culturelles peut contribuer au développement de l'âme du secteur. De plus, en étant situé à l'extrémité est du Corridor culturel et en facilitant les liens avec les secteurs limitrophes, il contribuerait grandement à la vitalité du secteur. Un tel pôle civique a le potentiel de devenir en quelque sorte une « signature » pour Griffintown, notamment grâce à la mise en valeur du bâtiment-pont ferroviaire et de ses viaducs.

²⁰⁷ L'éponge urbaine, doc. 5.6, p. 6-8; Transcription de la séance d'audition des opinions du 24 août 2023, doc. 5.10.1, p. 134-135; Tourisme Montréal, doc. 8.16, p. 3.

²⁰⁸ Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 57; Ordre des urbanistes, doc. 8.21, p. 1; Culture Montréal, doc. 8.15, p. 3; MR-63 et Corridor Culturel, doc. 7.10; Tourisme Montréal, doc. 8.16, p. 3; Transcription de la séance d'audition des opinions du 23 août 2023, doc. 5.9.1, p. 50.



RECOMMANDATION 5

En collaboration avec les partenaires concernés, créer un pôle communautaire et un pôle civique dans Griffintown, par exemple en mettant en valeur le bâtiment-pont.

3.4.3 Offre résidentielle

L'offre de logements semble plutôt diversifiée (social et abordable, familial et étudiant). Des citoyens et groupes ont toutefois exprimé des inquiétudes relativement à la taille des logements, à l'accessibilité financière et à la mixité dans les projets à venir. Aussi, quoique le Règlement pour une métropole mixte (RMM) favorise l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans tout projet domiciliaire, il appert que les promoteurs choisissent parfois le versement de compensations financières ou la construction hors secteur, ce qui ne favorise pas la mixité. Il demeure important de rechercher une plus grande diversité de l'offre résidentielle *in situ*.



RECOMMANDATION 6

Diversifier l'offre de logements pour la suite du développement du secteur Griffintown afin de rejoindre une plus grande mixité de clientèles.

3.5 Cadre bâti et densité

3.5.1 Cadre réglementaire

Dans le document d'information soumis à la consultation, l'arrondissement se questionne sur l'approche par projets particuliers (PPCMOI)²⁰⁹ pour planifier les projets de construction.

²⁰⁹ Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 72.

Pour certains, le recours à cet outil réglementaire de gestion de projets au cas par cas allonge les procédures d'octroi des permis. Pour d'autres, il offre une certaine flexibilité à la négociation et à la bonification des projets, tout en permettant aux citoyens de soumettre leur approbation ou non aux projets déposés, via la procédure référendaire, lorsqu'ils le souhaitent.

Au cours de la consultation, plusieurs ont également mentionné le manque de concordance des outils réglementaires régissant le cadre bâti, notamment entre le PU, le PPU et la réglementation de l'arrondissement²¹⁰.



RECOMMANDATION 7

Faire appel aux PPCMOI de façon exceptionnelle plutôt que systématique lors de l'évaluation des projets déposés dans le secteur Griffintown.

3.5.2 Densité et hauteurs

Dans le document soumis à la consultation, l'arrondissement propose de moduler les limites de hauteur au Plan d'urbanisme, tout en maintenant la densité actuelle. À ce sujet, il suggère d'introduire sept principes d'encadrement de la forme urbaine dans sa réglementation, lesquels contribueraient à réduire l'empreinte au sol des nouvelles constructions²¹¹.

Plusieurs citoyens et groupes sont d'avis que cette proposition s'avère nécessaire afin de maintenir une offre de logements, tout en offrant des équipements et services répondant aux besoins du secteur et au-delà²¹². D'ailleurs, certains ont mis de l'avant l'idée d'une mixité des usages, tant résidentiels, commercial, collectifs et communautaires à même le bâtiment ou les projets. Cette mixité des usages contribue à dynamiser le secteur dans un esprit de mutualisation des services.

D'autres quant à eux ont émis plusieurs craintes sur les conséquences d'un rehaussement de la hauteur des bâtiments à venir : le contexte d'intégration des projets dans la trame urbaine

²¹⁰ Fahey et associés, doc. 7.14, p. 13; Groupe Brivia, doc. 7.13, p. 15-17; BLTA, doc. 7.16, p. 5.

²¹¹ Arrondissement du Sud-Ouest, Bilan, doc. 3.1, p. 62.

²¹² Section 2.4 du chapitre 2.

existante, le dégagement des vues depuis et vers les emblèmes identitaires de Montréal (mont Royal, canal de Lachine, etc.) et le sentiment d'étouffement généré par le cadre bâti actuel.



RECOMMANDATION 8

Assurer la concordance des outils urbanistiques, notamment entre le PPU et les règlements de l'arrondissement, ainsi que le PU et les politiques de la Ville.

RECOMMANDATION 9

Introduire les sept principes d'encadrement de la forme urbaine dans la réglementation et ajouter des critères d'encadrement des projets attribuables au secteur, notamment :

- Sur le dégagement des vues depuis et vers les éléments emblématiques et identitaires de Montréal tels que le mont Royal, le canal de Lachine, etc.;
- Sur la qualité architecturale exemplaire et innovante des projets, notamment via les PIIA;
- Sur le contexte d'intégration et d'insertion des projets dans la trame urbaine.

3.6 Aménagement du domaine public

Dans son document Bilan, l'arrondissement souligne que les parcs et espaces publics ont fait l'objet de planification, autant dans l'établissement de leurs usages que dans la programmation de leurs activités; l'apport du verdissement y est souvent mentionné.

La consultation et l'analyse ont mis en lumière l'urgence d'accélérer le verdissement ainsi que l'aménagement des parcs et des rues afin d'assurer aux résidents un cadre de vie agréable et de lutter contre les îlots de chaleur.

Le déficit actuel de parcs aménagés et l'augmentation du nombre de résidents dans le secteur ont, entre autres, comme conséquence une hausse de la fréquentation du parc du Canal-de-Lachine, entraînant un dépassement de sa capacité d'accueil ainsi que des enjeux d'entretien et de gestion, selon Parcs Canada²¹³.

Il serait important de mailler, d'interconnecter les espaces publics du secteur Griffintown avec ceux des quartiers limitrophes sous forme de parcours en mettant l'accent sur la connectivité écologique. Il y a nécessité de porter une attention particulière aux besoins de clientèles spécifiques comme les aînés, les familles ou les personnes à mobilité réduite et d'y inclure le Corridor culturel et les éléments patrimoniaux existants²¹⁴.

La déambulation sur rues, à travers parcs et espaces publics, autant que passages et espaces semi-privés doit être encouragée. L'expérimentation et la découverte seraient alimentées par les attraits des parcours, tout en mettant en valeur les divers paysages rencontrés.

Plusieurs ont constaté la détérioration des trottoirs dans le secteur, la récurrence des travaux (limitant les accès) et le manque d'espaces pour circuler. Cette situation paralyse fréquemment le réseau viaire et rend vulnérables les piétons de tous âges et ceux utilisant d'autres modes de transport actif.

De nombreuses suggestions ont été formulées afin d'accélérer la mise en œuvre du réseau viaire pour en assurer la déambulation sécuritaire des usagers et le bon fonctionnement de l'ensemble des fonctions urbaines (livraison, collecte de déchets, sécurité, etc.).

L'identité de Griffintown s'exprime, entre autres, par son tracé viaire historique et le nom des rues. Cette marque distinctive doit être valorisée, tout en y implantant un cadre bâti approprié en fonction de son échelle et de son gabarit. La mise en place accélérée du réseau viaire alliant le verdissement doit être au service des déplacements dans le secteur, et aussi assurer la connectivité avec les quartiers limitrophes, facilitant par le fait même la mutualisation des services et équipements.

²¹³ Agence Parcs Canada, doc. 7.15, p. 10.

²¹⁴ Le Passage, doc. 5.5, p. 17; MR-63, doc. 7.10, p. 4-5.



RECOMMANDATION 10

Accélérer la mise en œuvre et l'aménagement du réseau viaire et des espaces publics, notamment les parcs et espaces verts, au service de la socialisation, de la sécurité des usagers, et dans le respect de la trame patrimoniale.

RECOMMANDATION 11

Assurer la connectivité des espaces publics comprenant le Corridor culturel et les éléments patrimoniaux existants en les reliant et en y favorisant la découverte, l'appropriation citoyenne et le maintien de la biodiversité par le verdissement.

3.7 Mobilité

3.7.1 Mobilité active et transports collectifs

Le PPU mentionne dans sa vision qu'il recherche le développement d'un milieu de vie durable dont l'une des composantes est de miser sur « *des stratégies de mobilité favorables au transport collectif et au transport actif*²¹⁵ ». Comme il a été souligné dans la section 3.5, plusieurs infrastructures favorisant la mobilité active ont été mises en place, mais leur aménagement demeure incomplet, ce qui représente des sources d'insatisfaction. Pour ce qui est du transport collectif, nombreux sont ceux qui déplorent la déficience du service.

Les résidents de Griffintown sont conscients qu'une bonne partie des déplacements se font par des modes de mobilité active du fait notamment de la proximité du centre-ville, du Vieux-Montréal ou encore du canal de Lachine. Toutefois, pour ce qui est des déplacements à l'intérieur même de Griffintown, des personnes et organismes proposent la mise en place de réseaux piétonniers sécuritaires et aménagés, particulièrement dans l'axe est-ouest²¹⁶. De plus, le PPU soulevait que « *la proximité et la diversité de l'offre commerciale constituent également*

²¹⁵ PPU Secteur Griffintown – version révisée en vigueur 3 juin 2021, doc. 4.2, p. 50.

²¹⁶ Julie Coulombe, Corentin Paillard et Jeanne Philippot, doc. 7.11, p. 11, 16 et 17; Tourisme Montréal, doc. 8.16, p. 7.

des ingrédients d'un milieu de vie de qualité et valorisant les transports actifs²¹⁷ ». Or, les lacunes concernant les services de proximité ont une incidence sur les objectifs de ces stratégies de mobilité.

Les résidents souhaitent la mise en place d'un service de transport collectif performant et complémentaire à leurs autres modes de déplacement. Or, le service offert actuellement est source d'insatisfaction pour un grand nombre de résidents, principalement en ce qui a trait au peu de fréquence des autobus dans certaines zones de Griffintown. Pourtant, le PPU de 2013 prévoyait déjà des actions visant « *une amélioration progressive de l'offre en transport en commun suivant l'augmentation de la demande liée au redéveloppement²¹⁸ »*. Il s'agit d'un enjeu important pour favoriser la fluidité des déplacements et l'accès aux services et équipements disponibles dans Griffintown et les secteurs limitrophes.



RECOMMANDATION 12

Entreprendre rapidement des démarches auprès de la STM afin d'améliorer significativement l'offre de service de transport collectif dans Griffintown.

3.7.2 Réseau express métropolitain (REM)

Le REM n'était pas d'actualité en 2013, mais sa présence dans le paysage actuel de Griffintown fait qu'il représentera une composante importante de l'offre de transport pour les résidents.

La construction annoncée de la gare Griffintown-Bernard-Landry facilitera la connexion à l'ensemble du réseau de transport en commun, tout en favorisant la mobilité active. De plus, elle contribuera à sa manière à l'essor du secteur en matière d'achalandage, d'ouverture de commerces de proximité et de développement d'un éventuel pôle civique pour Griffintown. Toutefois, l'échéance pour son ouverture serait reportée de plusieurs années.

²¹⁷ PPU Secteur Griffintown – version révisée en vigueur 3 juin 2021, doc. 4.2, p. 36.

²¹⁸ *Ibid.*, p. 51.

La Ville et l'arrondissement doivent faire les représentations nécessaires auprès de CDPQ Infra pour que la construction de la gare Griffintown-Bernard-Landry puisse se réaliser dans les meilleurs délais.

Les nuisances sonores liées au passage du REM dans le secteur, qui ont été soulevées par de nombreux résidents²¹⁹, représentent un irritant important pour ceux-ci. Il est important que CDPQ Infra mette en place rapidement des mesures de mitigation.

3.7.3 Stationnement

Plusieurs actions du PPU traitent de la question du stationnement. Cet enjeu représente une importante source de frustration pour un grand nombre de résidents, particulièrement lorsqu'il est question du peu de places accessibles pour les visiteurs ou encore pour la livraison. Cette situation a un impact sur les relations avec le voisinage. L'arrondissement doit à ses citoyens une réponse prompte, concrète et appropriée aux enjeux de stationnement maintes fois soulevés tout au long de la consultation.

3.8 Mise en œuvre

3.8.1 Planification

Plusieurs opinions entendues lors de cette consultation soulignent que le rythme du développement de Griffintown depuis plus de 10 ans a contribué et a favorisé, via les PPCMOI, la planification au cas par cas et par lot. Pour les quatre zones qui doivent encore être redéveloppées (la Pointe-des-Seigneurs, la Pointe William-Ottawa, le campus de l'ÉTS et le pôle Peel et le bâtiment-pont), une planification d'ensemble cohérente et prévisible devrait être élaborée²²⁰. Au-delà du PPU, un tel plan d'ensemble devrait viser à retisser le secteur et favoriser la mutualisation des services. Ce pourrait aussi être l'occasion d'y inclure, en plus des quatre zones à développer, leur intégration et mutualisation à l'ensemble du territoire de Griffintown. Les besoins en services collectifs, communautaires et de mobilité, doivent y être maillés, tout en y assurant une plus grande fluidité et connectivité avec les quartiers environnants.

Concernant le bassin Peel, ce secteur possède un haut potentiel de développement pouvant conjuguer équipements collectifs, résidentiels et divers services, en plus d'être aussi lié au développement du secteur limitrophe de Bridge-Bonaventure. Plusieurs opinions mettent de

²¹⁹ Transcription de la séance de questions et réponses, doc. 5.2.1, p. 4 et 11.

²²⁰ Culture Montréal, doc. 8.15, p. 3.

l'avant l'idée du développement à venir en y associant les partenaires afin d'offrir un milieu de vie riche, diversifié et en lien avec les secteurs adjacents²²¹. Il s'agit d'une piste intéressante à explorer.



RECOMMANDATION 13

Élaborer, au-delà du PPU, un plan d'ensemble visant les quatre zones à redévelopper, afin d'assurer la cohérence et d'orchestrer les projets d'avenir en matière de services et d'équipements collectifs, communautaires, d'habitations et de mobilité.

3.8.2 Programmation d'activités et animation

Les espaces publics doivent favoriser et diffuser une programmation d'activités et d'animation qui vise la participation de tous. Selon plusieurs, cette programmation, déployée sur quatre saisons, devrait inclure des activités à caractère culturel, artistique et patrimonial²²². De plus, cette programmation devrait s'élaborer et se réaliser de concert avec les partenaires du milieu.



RECOMMANDATION 14

Concevoir et mettre en œuvre une programmation récurrente d'activités et d'animation quatre saisons dans l'espace public en lien et en complémentarité avec les quartiers limitrophes.

3.8.3 Gouvernance

Des citoyens et organismes ont demandé davantage de consultation aux diverses étapes de développement des projets, de la planification à la mise en œuvre et au suivi. La mise en place

²²¹ Griffintown_ synthèse petits déjeuners mai 2023, doc. 6.4, p. 4-7; Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 57; Hakim, doc. 7.6, p. 7-13; Agence Parcs Canada, doc. 7.15, p. 27-29.

²²² Culture Montréal, doc. 8.15, p. 3-5; Pierre St-Cyr, doc. 7.5, p. 55-56.

de mécanismes de concertation, tables, comités de partenaires incluant les parties prenantes (comme l'Agence Parcs Canada, CDPQ Infra, les Promoteurs, Les amis de la Montagne, MR-63 et Corridor Culturel) et citoyens serait souhaitable. Il y aurait lieu de les créer afin d'établir un canal de communication transparent et continu. De tels mécanismes, en plus de mettre de l'avant l'importance du dialogue, permettraient de favoriser l'adhésion à la vision et aux objectifs du PPU secteur Griffintown et la mutualisation des projets.



RECOMMANDATION 15

Mettre en place des mécanismes de concertation afin d'assurer une communication constante et transparente avec la population dans la poursuite du développement du secteur Griffintown.





4

Conclusion

La consultation a suscité l'intérêt des citoyens, promoteurs, consultants et organismes divers qui se sont exprimés sur le bilan de la mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme PPU, secteur Griffintown (2013). Ces personnes se sont prêtées à un exercice de réflexion dans le but de compléter, dans les prochaines années, le développement du secteur.

Dans l'ensemble, cet exercice a été accueilli favorablement par les personnes qui se sont fait entendre. Par ailleurs, le souhait que ce type de bilan devienne la norme a été maintes fois formulé. Les citoyens qui habitent Griffintown aiment s'y retrouver; néanmoins, pour devenir un ensemble cohérent, le secteur doit poursuivre son développement de façon ordonnée et concertée.

On constate que la vision du PPU adopté en 2013 pour la transformation du secteur est encore reçue favorablement en 2023 et bénéficie d'une bonne acceptabilité sociale.

Cependant, 10 années après son adoption, l'énoncé de la vision du PPU devrait être mis à jour afin d'intégrer les composantes culturelles et patrimoniales qui caractérisent le secteur et de favoriser le maillage et la mutualisation des services avec les secteurs limitrophes. Ces points ont été rappelés ou mis en relief durant la démarche de consultation. L'analyse et les recommandations de ce rapport vont en ce sens.

Les commissaires et l'équipe de l'OCPM remercient toutes les personnes qui ont contribué à cette démarche de consultation publique.

ANNEXE 1 - Les déclarations d'engagement des commissaires



Déclaration d'engagement

Je soussignée, Francine Simard, commissaire *ad hoc* de l'OCPM, accepte ce mandat et déclare avoir pris connaissance du Code d'éthique et de déontologie des commissaires de l'Office et en saisir le sens et la portée. J'affirme ma ferme résolution à me comporter conformément aux principes énoncés dans le Code. Je m'engage aussi à adopter une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office.

Le présent engagement s'inscrit dans une démarche visant à favoriser un climat organisationnel sain et collégial et le plein accomplissement des travaux de la consultation publique en conformité avec la mission de l'Office. Il est également de nature à responsabiliser les commissaires dans leurs actions et à générer un climat de confiance du public envers les travaux de la consultation publique sur L'avenir de Griffintown.



Francine Simard
Commissaire *ad hoc* de l'Office de consultation publique de Montréal



Date

Déclaration d'engagement

Je soussignée, Marie Claude Massicotte, commissaire *ad hoc* de l'OCPM, accepte ce mandat et déclare avoir pris connaissance du Code d'éthique et de déontologie des commissaires de l'Office et en saisir le sens et la portée. J'affirme ma ferme résolution à me comporter conformément aux principes énoncés dans le Code. Je m'engage aussi à adopter une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office.

Le présent engagement s'inscrit dans une démarche visant à favoriser un climat organisationnel sain et collégial et le plein accomplissement des travaux de la consultation publique en conformité avec la mission de l'Office. Il est également de nature à responsabiliser les commissaires dans leurs actions et à générer un climat de confiance du public envers les travaux de la consultation publique sur L'avenir de Griffintown.



Marie Claude Massicotte

Commissaire *ad hoc* de l'Office de consultation publique de Montréal

Le 19 mai 2023

Date

Déclaration d'engagement

Je soussigné, Denis Leclerc, commissaire *ad hoc* de l'OCPM, accepte ce mandat et déclare avoir pris connaissance du Code d'éthique et de déontologie des commissaires de l'Office et en saisir le sens et la portée. J'affirme ma ferme résolution à me comporter conformément aux principes énoncés dans le Code. Je m'engage aussi à adopter une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office.

Le présent engagement s'inscrit dans une démarche visant à favoriser un climat organisationnel sain et collégial et le plein accomplissement des travaux de la consultation publique en conformité avec la mission de l'Office. Il est également de nature à responsabiliser les commissaires dans leurs actions et à générer un climat de confiance du public envers les travaux de la consultation publique sur L'avenir de Griffintown.



Denis Leclerc
Commissaire *ad hoc* de l'Office de consultation publique de Montréal

19 mai 2023
Date

ANNEXE 2 - Les renseignements relatifs au mandat

Mandat

À la demande de l'arrondissement du Sud-Ouest, le comité exécutif a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), afin de « mener un exercice visant, après 10 ans de mise en œuvre, à faire le bilan du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Secteur Griffintown, de renouveler la vision commune de développement entre la Ville et les citoyens, et d'identifier les moyens pour y parvenir dans une optique d'acceptabilité sociale ».

La présente démarche de consultation vise les objectifs suivants :

- Faire état de l'avancement de la mise en œuvre du PPU ;
- Renouveler et réaffirmer l'adhésion à la vision d'aménagement du domaine public de Griffintown comme fondement de la mise en valeur du secteur ;
- Discuter des contraintes de développement par rapport à la forme des bâtiments (projets privés) ;
- Réviser les encadrements réglementaires définissant la forme des bâtiments (excluant la densité) ;
- Questionner la stratégie de mise en œuvre qui permettra la réalisation de la vision de mise en valeur du PPU.

À cet effet, l'arrondissement propose une nouvelle stratégie de mise en œuvre qui repose sur deux objets : moduler les limites de hauteur permises au Plan d'urbanisme et questionner l'approche par les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Commissaires et analystes assignés au dossier

Francine Simard, présidente de la consultation

Marie Claude Massicotte, commissaire

Denis Leclerc, commissaire

Joseph Tchinda Kenfo, secrétaire-analyste

Soraya Boucetta, analyste

Équipe de l'OCPM

Isabelle Beaulieu, présidente

Guy Grenier, secrétaire général

Louis-Alexandre Cazal, chargé de projets techniques

Nadim Tadjine, coordonnateur de démarches participatives et à l'innovation

Laurent Maurice Lafontant, agent administratif

Lizon Levesque, adjointe administrative

Sophie Lepage, adjointe à la direction

Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Gabriel Martre-Dufour, adjoint aux affaires publiques

Louis-Robert Beaulieu-Guay, analyste quantitatif

Sébastien Boyer, technicien administratif

Caroline d'Auteuil, consultante

Raphaëlle Aubin, graphiste

Représentants du service de l'urbanisme et de la mobilité, Ville de Montréal, de l'arrondissement du Sud-Ouest et les personnes-ressources

Marie-Hélène Binet-Vandal, Conseillère en aménagement, arrondissement du Sud-Ouest

Julie Nadon, Cheffe de division de l'urbanisme, arrondissement du Sud-Ouest

Amélie Bergeron, Chargée de projet, Service de l'urbanisme et de la mobilité, arrondissement du Sud-Ouest

Marc-André Hernandez, Directeur aménagement urbain, arrondissement du Sud-Ouest

Personnes ayant posé des questions à la séance de questions et de réponses du 7 juin 2023

Claudine Jean

Jeffrey Stanley

Pierre Saint-Cyr

Barbara Dressler

Philippe Régis

Christine Dubois

Bettina Shore

Bruce Shore

Jeanine Joset

Martine Savard

Philippe Lamarre
Dallas Wert
Sébastien Gottschalk
Anaïs Légaré-Morasse
Elizabeth McElhatton

Liste des personnes et organisations qui ont soumis une opinion orale seulement

23 août 2023 à 19 h

Guillaume Le Nigen
Sonia Poulet

24 août 2023

Yves Lafortune

Liste des personnes et organisations qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale

23 août 2023 à 19 h

Comité Griffintown ouest à échelle humaine

Julie Coulombe, Corentin Paillard et Jeanne Philippot
MR-63

Garderie Bonne Aventure

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

24 août 2023

Les amis de la montagne

Groupe Brivia

BLTA

Coopérative l'Esperluette

Agence Parcs Canada

Fahey et associés

Institut économique de Montréal

Sid Lee Architecture et Tidan

Pierre St-Cyr

Roland Hakim et Associés

Centre de services scolaire de Montréal

Pour une école primaire à Griffintown

Liste des personnes et organisations qui ont soumis une opinion sans présentation

Étienne Lafrance

Le P.O.P.I.R comité logement

Friedrich Matthias

Bâtir son quartier

Daryl Hubert

Isabelle Caron

BC2 Groupe Conseil inc.

Sylvain Rondeau

Ski de fond Montréal

Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne

Député de Saint-Henri-Sainte-Anne

Francis Darby

Produkt

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant

Culture Montréal

Tourisme Montréal

Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé

Bernard Girard

Héritage Montréal

Ordre des Urbanistes du Québec

Liste des personnes qui ont soumis un commentaire en ligne

Alain Lemieux

Alice A.

Alienor Lougerstay

Amanda Wheatley

Benoit Castonguay

Catherine H.

Dallas Wert

David Fortin

Evgeny Kirshin

Francis Darby

Françoise Maertens

Guillaume Gagné

Jean-Francois Jeledispas
Jeremy Segal
Julie Coulombe
Lamar T.
Marc Chartier
Marie-Claude Poulin
Maude Godard
Mrs Sarah
Rémi Couture
Robert Hayes
Sandra Cerna
Sonia Poulet
Sylvain Letellier
Vanessa Wan
Zerby Kazy

ANNEXE 3 - Les recommandations

RECOMMANDATION 1

Actualiser la vision énoncée en 2013 et assurer que le secteur Griffintown soit conçu comme un ensemble intégrant culture et patrimoine, maillé avec les secteurs avoisinants, dans une perspective de mutualisation des services.

RECOMMANDATION 2

Faire de la mise en valeur du patrimoine et de la culture une priorité pour la Ville et l'arrondissement et accélérer les processus décisionnels afin de concrétiser des projets structurants.

RECOMMANDATION 3

Planifier l'offre de services pour les résidents en favorisant l'implantation de certains d'entre eux dans Griffintown, ou en identifiant ceux qui sont accessibles dans les secteurs limitrophes, dans un objectif de mutualisation.

RECOMMANDATION 4

Accélérer le processus décisionnel concernant l'agrandissement de l'école de la Petite-Bourgogne ou l'implantation d'une école à Griffintown et en informer rapidement les citoyens.

RECOMMANDATION 5

En collaboration avec les partenaires concernés, créer un pôle communautaire et un pôle civique dans Griffintown, par exemple en mettant en valeur le bâtiment-pont.

RECOMMANDATION 6

Diversifier l'offre de logements pour la suite du développement du secteur Griffintown afin de rejoindre une plus grande mixité de clientèles.

RECOMMANDATION 7

Faire appel aux PPCMOI de façon exceptionnelle plutôt que systématique lors de l'évaluation des projets déposés dans le secteur Griffintown.

RECOMMANDATION 8

Assurer la concordance des outils urbanistiques, notamment entre le PPU et les règlements de l'arrondissement, ainsi que le PU et les politiques de la Ville.

RECOMMANDATION 9

Introduire les sept principes d'encadrement de la forme urbaine dans la réglementation et ajouter des critères d'encadrement des projets attribuables au secteur, notamment :

- Sur le dégagement des vues depuis et vers les éléments emblématiques et identitaires de Montréal tels que le mont Royal, le canal de Lachine, etc.;
- Sur la qualité architecturale exemplaire et innovante des projets, notamment via les PIIA;
- Sur le contexte d'intégration et d'insertion des projets dans la trame urbaine.

RECOMMANDATION 10

Accélérer la mise en œuvre et l'aménagement du réseau viaire et des espaces publics, notamment les parcs et espaces verts, au service de la socialisation, de la sécurité des usagers, et dans le respect de la trame patrimoniale.

RECOMMANDATION 11

Assurer la connectivité des espaces publics comprenant le Corridor culturel et les éléments patrimoniaux existants en les reliant et en y favorisant la découverte, l'appropriation citoyenne et le maintien de la biodiversité par le verdissement.

RECOMMANDATION 12

Entreprendre rapidement des démarches auprès de la STM afin d'améliorer significativement l'offre de service de transport collectif dans Griffintown.

RECOMMANDATION 13

Élaborer, au-delà du PPU, un plan d'ensemble visant les quatre zones à redévelopper, afin d'assurer la cohérence et d'orchestrer les projets d'avenir en matière de services et d'équipements collectifs, communautaires, d'habitations et de mobilité.

RECOMMANDATION 14

Concevoir et mettre en œuvre une programmation récurrente d'activités et d'animation quatre saisons dans l'espace public en lien et en complémentarité avec les quartiers limitrophes.

RECOMMANDATION 15

Mettre en place des mécanismes de concertation afin d'assurer une communication constante et transparente avec la population dans la poursuite du développement du secteur Griffintown.



Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568



L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), créé en septembre 2002 et inscrit à la Charte de la Ville de Montréal, est un organisme indépendant qui réalise les mandats de consultation publique confiés par le conseil municipal ou le comité exécutif de la Ville de Montréal.

L'OCPM est chargé de recueillir l'opinion des citoyens et des parties prenantes concernées sur divers sujets. Ses commissaires et employés ne sont ni des élus ni des employés municipaux et mènent les débats en toute neutralité.

Une consultation publique de l'OCPM permet la compréhension en profondeur d'un projet et de ses enjeux. Elle donne une voix à la communauté, offre une tribune pour poser des questions et recueille les points de vue afin de préparer des recommandations spécifiques pour la décision publique.

L'OCPM a également le mandat de proposer des règles afin d'assurer la mise en place de mécanismes de consultation crédibles, transparents et efficaces à Montréal.

ocpm.qc.ca

Suivez l'OCPM sur...

