



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE DE GRIFFINTOWN

**PREMIÈRE ÉTAPE DE LA CONSULTATION
VISANT L'ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN DE
DÉVELOPPEMENT INTÉGRÉ**

Rapport de consultation publique

Le 13 avril 2012

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Tél. : 514 872-3568
Télec. : 514 872-2556
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2012

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2012

ISBN 978-2-924002-09-4 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-10-0 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 13 avril 2012

Monsieur Gérald Tremblay, Maire
Monsieur Michael Applebaum
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur la planification du secteur de Griffintown
Éléments de vision et orientations préliminaires - Première étape**

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur la première étape de la consultation visant l'établissement d'un plan de développement intégré pour le secteur de Griffintown. Ce rapport relate et analyse les interactions avec le public tenues dans le cadre du mandat que le Comité exécutif confiait à l'Office le 28 septembre dernier.

Le redéveloppement de Griffintown suscite un très grand intérêt chez les promoteurs et dans la population, comme en témoigne la grande participation à l'exercice de consultation qui s'achève, l'une des plus importantes que l'Office ait connue. En effet, quelque 1 000 personnes ont participé à l'une ou l'autre des activités de la commission, incluant 49 personnes et groupes qui se sont exprimés lors des auditions formelles. Ces interventions couvraient un très large éventail de sujets, à l'image de l'ampleur du mandat que la Commission devait remplir.

Passerelle jetée entre le passé et l'avenir, l'innovation est le fil conducteur qui a permis à la commission de regrouper plusieurs éléments de vision apportés par les participants et de leur donner un sens. En effet, l'innovation et la création font partie de l'ADN de Griffintown depuis le XIX^e siècle. On parle ici d'innovation à tous les niveaux, technologique, sociale, urbanistique et environnementale.

Le Griffintown à reconstruire se devrait donc de faire place à l'imagination et de créer les conditions propices à la rencontre et à la création. Il accueillerait une diversité de résidents, ferait appel à une diversité de formes urbaines, à une architecture qui ferait revivre les bâtiments anciens et la trame ancienne tout en les renouvelant, serait l'occasion de mettre en place des techniques éco-responsables d'utilisation des ressources et de l'espace. L'aménagement innovateur se devrait de surprendre aussi au détour d'une rue où le piéton découvrirait un paysage, un bâtiment ancien, une œuvre d'art, un coin de ville.

Sur cette base, la commission a dégagé cinq principes d'aménagement qui devraient guider la Ville dans la confection de son plan intégré de développement de Griffintown.

Premièrement, la Ville devrait capitaliser sur la valeur ajoutée que représente le patrimoine dans sa revitalisation du quartier. Loin d'être une friche industrielle, Griffintown est un quartier ancien qui possède une profondeur historique peu commune. La Ville devrait prendre le parti de protéger ce patrimoine et de le faire revivre. De l'avis de la grande majorité des intervenants, les bâtiments phares qui subsistent sont autant de marqueurs spatiaux et identitaires et la grille de rue étroite se prête à des aménagements innovateurs et intimes. Très rapidement, la Ville devrait garantir la protection de ces attributs essentiels.

Deuxièmement, le redéveloppement de Griffintown devrait viser l'éclosion d'un quartier mixte et multifonctionnel, en lien avec les quartiers environnants. Cela implique de diversifier l'offre résidentielle et d'infléchir la tendance actuelle afin d'assurer un meilleur équilibre entre les différentes catégories de populations résidentes, y compris les familles avec enfants. Cela exige aussi un effort pour éviter que le quartier ne devienne monofonctionnel, trop tourné vers l'occupation résidentielle, par la préservation de lieux d'emplois, de création et de production et le développement de commerces de proximité répondant aux besoins du quartier. Très rapidement, la Ville devrait prendre les moyens nécessaires pour réserver des espaces pour la construction de logements coopératifs destinés aux familles avec enfants et pour protéger les ateliers d'artistes.

Troisièmement, la nécessaire densification du quartier devrait être vue comme un outil au service de la qualité de vie. Cela implique d'encadrer les hauteurs en fonction des usages, de la largeur des rues, de la mise en valeur du patrimoine et d'en adoucir les effets par des dégagements pour permettre au quartier de respirer.

Quatrièmement, il faut créer des espaces verts et favoriser l'animation du quartier. De l'avis des experts qui ont participé, c'est la qualité du domaine public qui donne une valeur au lieu. Or, l'aménagement du domaine public tire de l'arrière. La Ville devrait utiliser les moyens dont elle dispose pour réserver des terrains à des fins d'espaces verts et d'espaces publics et s'associer aux forces vives du milieu pour concrétiser le concept de corridor culturel sur la rue Ottawa.

Finalement, la planification devrait viser à faire de Griffintown un modèle de développement durable. À l'instar de la grande majorité des intervenants, la commission considère que la

première condition pour y parvenir est de mettre le piéton au cœur des préoccupations. Jointe à un développement rapide et important de la desserte en transport en commun et à l'amélioration des corridors cyclables, le quartier devrait profiter pleinement de sa localisation près de tout et devenir un modèle de mobilité durable. La gestion des eaux, des déchets et des ressources, de même qu'un vaste chantier de verdissement font aussi l'objet de recommandations spécifiques.

La consultation s'est ouverte dans un climat marqué par le scepticisme. Compte tenu du grand nombre de projets immobiliers déjà autorisés ou en traitement, de très nombreux participants craignent que la Ville soit condamnée à réagir à ces projets privés qui se multiplient rapidement plutôt que d'exercer le leadership qu'on attend d'elle pour que le quartier se développe d'une manière cohérente et dans l'intérêt général à long terme.

Les commissaires font partie de ceux qui croient qu'il n'est pas trop tard, mais estiment que le temps presse et qu'il est urgent d'agir. Aussi, le rapport de la commission se conclut en présentant ce que la commission considère être les conditions préalables au développement harmonieux d'un quartier qui a su conserver sa personnalité pour mieux construire l'avenir.

L'Office rendra ce rapport public le 30 avril 2012, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

LR/II

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	1
1. Historique, mandat et démarche de consultation.....	3
1.1 Historique	3
1.2 Développements récents	4
1.3 Le mandat.....	6
1.4 Le processus de consultation	7
1.4.1 Une tournée de préconsultation.....	7
1.4.2 Colloque et journée <i>Portes ouvertes</i>	8
1.4.3 Interaction en ligne	8
1.4.4 Consultations formelles	9
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	11
2.1 Le processus de planification et de consultation publique.....	11
2.1.1 Une démarche positive, mais tardive	11
2.1.2 Les conditions pour assurer la pertinence de la démarche	12
2.2 La gouvernance concernant le secteur Griffintown.....	13
2.2.1 Rôle de la Ville et concertation	13
2.2.2 Innovation en matière de financement et de mise en œuvre	15
2.3 La planification du développement du secteur	17
2.3.1 La nécessité d'une vision d'ensemble	17
2.3.2 Les préalables à la planification	18
2.3.3 Visions d'aménagement et grands principes de planification	19
2.4 La mixité des usages.....	21
2.4.1 Pour un quartier diversifié	21
2.4.2 Préservation d'un bassin d'emplois	23
2.4.3 Création d'un milieu de vie	24
2.4.4 Confirmation de la présence culturelle et artistique	26
2.5 La prise en compte du patrimoine	28

2.5.1	Un patrimoine à sauvegarder.....	28
2.5.2	Le patrimoine comme moteur de revitalisation	30
2.6	La planification des espaces publics.....	31
2.6.1	Les rôles de l'espace public.....	32
2.6.2	La création d'un réseau de places publiques	32
2.6.3	La création d'un réseau d'espaces verts	34
2.7	Mixité résidentielle.....	35
2.7.1	La diversification de l'offre résidentielle.....	35
2.7.2	Les moyens préconisés.....	37
2.8	Cadre bâti	38
2.8.1	Limitation de la hauteur et de la densité	38
2.8.2	L'harmonisation avec l'existant	40
2.9	Mobilité des personnes.....	40
2.9.1	Des déplacements piétons et cyclistes privilégiés	41
2.9.2	Amélioration du transport en commun	42
2.9.3	Gestion de la circulation automobile dans un contexte de quartier habité	42
2.10	Création d'un quartier vert	43
3.	Les constats et l'analyse de la commission	47
3.1	Des éléments de vision.....	48
3.2	Des principes d'aménagement.....	51
3.3	Application des principes d'aménagement.....	66
3.4	Gouvernance et financement	71
	Conclusion	75
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	79
	Annexe 2 – La documentation	83
	Annexe 3 – Opération de consultation en ligne <i>griffintownselonvous.com</i> , Hiver 2011, Photos commentées.....	89

Introduction

Le 28 septembre 2011, le Comité exécutif de la Ville de Montréal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de tenir des activités d'interaction avec le public visant à dresser un état de situation du secteur Griffintown, à préciser les enjeux relatifs à sa mise en valeur et à formuler des orientations préliminaires répondant à un énoncé de vision.

Ce mandat correspond à la première étape d'une démarche qui en comprend deux. La deuxième étape correspondra à la tenue d'une consultation publique sur un plan de développement urbain intégré pour l'ensemble du secteur, élaboré à partir des conclusions de la présente étape. Elle devrait se tenir à l'automne 2012.

Des annonces ont été publiées dans différentes publications et 35 000 dépliants ont été distribués dans l'arrondissement du Sud-Ouest et dans le sud-ouest de l'arrondissement de Ville-Marie. Des affiches ont également été posées dans ces secteurs. Les différentes activités du processus de consultation se sont déroulées entre le 1^{er} octobre 2011 et le 16 février 2012. La commission a reçu 46 mémoires et entendu trois présentations verbales sans mémoire. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation sont disponibles aux annexes 1 et 2 respectivement.

Le présent rapport comprend trois chapitres. Le premier décrit le contexte du secteur Griffintown, le mandat et la démarche particulière de la présente consultation. Le second résume les préoccupations, les attentes et opinions des citoyens qui ont pris part à la consultation. Le troisième chapitre fait état de l'analyse de la commission ainsi que de ses recommandations.

La commission destine son rapport aux élus municipaux, afin de leur communiquer les préoccupations citoyennes et de contribuer, par son analyse, à une prise de décision éclairée quant aux enjeux soulevés par la consultation.

Le rapport est également rendu public pour que les citoyens se l'approprient et y trouvent un instrument de suivi utile au-delà du présent exercice de consultation. Rappelons enfin que toute la documentation reçue et produite dans le cadre de ce débat, y compris les transcriptions des séances publiques, est disponible sur le site web de l'Office de consultation publique de Montréal.

1. Historique, mandat et démarche de consultation

1.1 Historique

Le quartier Griffintown porte une histoire dont chacune des étapes a laissé des traces qui subsistent encore aujourd'hui.

Avant l'ère industrielle, le quartier faisait partie des faubourgs du Vieux-Montréal. Il était traversé par deux chemins est-ouest permettant de se rendre à Lachine en évitant les rapides. Ces chemins sont aujourd'hui les rues Notre-Dame et Wellington. Un troisième chemin, aujourd'hui la rue de la Montagne, reliait le Vieux-Montréal aux propriétés des Sulpiciens sur le mont Royal. Finalement, une rivière traversait ce faubourg et, dans son sillage, on retrouve aujourd'hui la rue William.

Dès 1805, la femme d'affaires Mary Griffin confiait à Louis Charland le soin de dessiner une grille de rue pour Griffintown. Cette grille orthogonale, encore existante aujourd'hui, précède celle de l'île de Manhattan à New York, considérée à tort par certains comme la plus ancienne en Amérique du Nord. C'est à partir de ce morcellement foncier que Griffintown accueille un quartier ouvrier et industriel, dont l'essor a été alimenté par l'ouverture du canal de Lachine en 1821, son élargissement en 1845, le développement du chemin de fer et l'ouverture du pont Victoria quelques années plus tard.

L'histoire de Griffintown est intimement liée à celle du canal de Lachine, berceau de l'industrialisation de Montréal, dont les rives ont présidé à l'industrialisation de Montréal, du Québec et du Canada au XIX^e siècle. Pendant près d'un siècle, Griffintown a été un quartier industriel et ouvrier dense et très actif.

Le déclin des industries lourdes et celui du canal de Lachine à la fin de la Deuxième Guerre mondiale, l'ouverture de la Voie maritime du Saint-Laurent en 1959, un changement de zonage interdisant la construction domiciliaire, puis la fermeture du canal en 1970 sont venus sceller le déclin du quartier.

Cette époque a aussi été marquée par la construction de l'autoroute Bonaventure, le remblaiement des bassins du canal, la destruction d'une bonne partie du patrimoine industriel et institutionnel, un exode de la population, la démolition de la majorité des résidences et la construction de bâtiments industriels de moins grande envergure, souvent d'un seul étage, et qui constituent une grande partie du bâti qu'on retrouve actuellement dans le quartier.

Cela dit, Griffintown est parsemé de traces de son passé industriel et ouvrier. La Ville de Montréal considère que 55 bâtiments, industriels comme institutionnels ou résidentiels, ont un intérêt historique et patrimonial. La grille de rue actuelle correspond à peu de choses près à celle qu'on retrouvait il y a un siècle et demi.

L'histoire de Griffintown va au-delà du patrimoine bâti. Griffintown a été au cœur de l'histoire industrielle, de l'histoire ouvrière et de celle de plusieurs communautés immigrantes de Montréal, particulièrement la communauté irlandaise, qui constituent autant d'éléments de patrimoine immatériel.

1.2 Développements récents

Après avoir été au cœur du développement industriel de Montréal, des premières vagues d'immigration ouvrière, des impacts des opérations de rénovation urbaine des années 1960, Griffintown se situe à nouveau au cœur d'un autre courant qui traverse Montréal: le repeuplement des quartiers centraux.

L'arrivée de l'École de technologie supérieure en 1997 dans un ancien complexe brassicole puis la conversion de l'usine Lowney en résidences au milieu des années 2000 préfigurent le redéveloppement du quartier et sa transformation en quartier mixte logeant habitations, bureaux, commerces, entreprises culturelles et industries légères.

De plus, la réhabilitation du bassin Peel et l'aménagement des berges du canal de Lachine en parc linéaire à la fin des années 1990, tout comme la réouverture du canal à la navigation de plaisance en 2002, sont venus augmenter l'offre récréotouristique et l'attrait du quartier.

Aujourd'hui, Griffintown fait l'objet d'une activité immobilière très importante. En plus des cinq projets réalisés depuis 2005 (liés à l'ÉTS et au projet Lowney) et qui ont fait tripler la population de Griffintown, dix-sept projets immobiliers sont actuellement autorisés, en construction ou en attente d'autorisation, totalisant 7 000 unités de condominiums, 1 200 unités de logement social ou communautaire, de l'espace commercial, une galerie d'art, une salle de spectacle, une tour à bureaux et un hôtel. D'autres projets sont en préparation.

Si on y ajoute les projets immobiliers qui ont été autorisés ou sont en traitement dans des secteurs limitrophes au quartier (par exemple l'îlot Windsor, juste au nord de Griffintown et le projet de condominiums M9, juste à l'est de l'autoroute Bonaventure), ce sont environ 12 000 unités de logement qui pourraient être érigées dans les prochaines années dans Griffintown et ses environs immédiats. Sans compter le développement prévu sur le territoire actuellement occupé par l'autoroute Bonaventure et ses emprises.



1.3 Le mandat

Le 28 septembre 2011, le comité exécutif de la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour que, dans un échange ouvert avec l'ensemble des acteurs intéressés, puissent être dégagées des orientations d'aménagement appuyées sur une vision d'ensemble du développement de Griffintown. La présente consultation publique constitue la première étape d'un processus de planification détaillée qui doit en comporter une deuxième qui, elle, débouchera sur un plan de développement intégré incluant notamment un cadre règlementaire propre à Griffintown.

Le mandat de la première étape vise à dresser un état de situation du secteur, à préciser les enjeux relatifs à sa mise en valeur et à formuler des orientations préliminaires répondant à un énoncé de vision, « et ce, dans le respect des décisions déjà prises par la Ville pour le secteur du PPU Griffintown – Secteur Peel-Wellington, pour le site des Bassins du Nouveau Havre et pour le projet du Quartier Bonaventure »¹. Selon le sommaire décisionnel qui précise la résolution du comité exécutif², les autorités municipales souhaitaient une interaction avec le public sur les enjeux suivants :

- La préservation et l'intégration du caractère du secteur (valeurs historiques et patrimoniales, architecture, échelle...);
- La diversification et l'intensification de l'occupation du secteur;
- La définition d'un réseau d'espaces verts et de lieux publics;
- La desserte en services de proximité, en équipements et en transport collectif;
- La gestion de la circulation et du stationnement;
- La cohabitation harmonieuse avec les activités existantes, aussi bien dans le secteur qu'à sa périphérie;
- L'affirmation de la vocation récréotouristique des abords du canal de Lachine;
- L'arrimage avec le projet Quartier Bonaventure, le Programme particulier d'urbanisme du secteur Peel-Wellington, les projets de l'École de technologie supérieure (ÉTS) de même qu'avec les quartiers limitrophes et leurs projets respectifs.

La consultation porte sur le secteur de planification détaillée de Griffintown³, soit un territoire de 83,6 hectares délimité par : l'autoroute Bonaventure à l'est, la rue Notre-Dame au nord, la rue George-Vanier à l'ouest, le canal de Lachine au sud.

Le secteur se trouve dans l'arrondissement du Sud-Ouest, adjacent aux quartiers Petite-Bourgogne, Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles. Il est bordé à l'est par la cité du multimédia, au sud-est par le Vieux-Montréal et au nord-est par le quartier des affaires, dans l'arrondissement de Ville-Marie.

¹ Document 1.4.

² Document 1.1.

³ Tel que définit au plan d'urbanisme.

Le secteur Peel-Wellington (un territoire de 22,4 hectares situé au sud de la rue Ottawa et à l'est de la rue du Séminaire) fait déjà l'objet d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) adopté dans le cadre du projet District Griffin mis de l'avant par le promoteur Devimco à la fin des années 2000, et qui avait fait l'objet d'une consultation menée par l'arrondissement du Sud-Ouest.

Même si les travaux de la présente commission excluent les décisions déjà prises par la Ville pour le secteur de ce PPU, ce secteur n'en fait pas moins partie de Griffintown et la commission devait en prendre connaissance, d'une part pour être en mesure de faire un état juste des lieux, préalable au développement d'une vision cohérente du quartier, et d'autre part pour voir à ce que les différentes parties du quartier s'arriment harmonieusement.

D'autres secteurs du quartier font aussi l'objet de décisions antérieures :

- Le site de l'ancien centre de tri postal de Poste Canada, un territoire de 9,6 hectares situé juste à l'ouest du secteur couvert par le PPU Peel-Wellington, fait l'objet d'un projet particulier permettant son redéveloppement par la Société Immobilière du Canada suite à une consultation publique sous l'égide de l'OCPM sur ce projet;
- Le projet de Quartier Bonaventure, mis de l'avant par la Société du Havre sur le territoire actuellement occupé par l'autoroute Bonaventure et ses emprises, qui avait lui aussi fait l'objet d'une consultation menée par l'OCPM, a été accepté par le comité exécutif de la Ville.
- Finalement, une partie du quartier, occupée par le campus de l'École de technologie supérieure (ÉTS), est déjà redéveloppé ou en voie de l'être.

1.4 Le processus de consultation

1.4.1 Une tournée de préconsultation

La commission a d'abord tenu à se familiariser avec Griffintown et à prendre connaissance de l'état de la réflexion sur la reconstruction du secteur. Elle a également pris connaissance des projets immobiliers qui germent dans Griffintown. La commission et ses représentants ont donc effectué une tournée de préconsultation au cours de laquelle ils ont entendu, lors de rencontres individuelles ou de groupes, une cinquantaine de personnes provenant de différents horizons : des résidents de Griffintown et des quartiers limitrophes, des intervenants du monde sociocommunautaire et du monde culturel, des promoteurs immobiliers présents dans Griffintown et les secteurs environnants, des gens de la communauté d'affaires, des représentants d'institutions présentes dans le quartier, des experts et des observateurs intéressés.

Des rencontres ont été tenues avec les représentants de la Ville Centre et de l'arrondissement du Sud-ouest.

Cette tournée a donc permis de faire un premier état du quartier et de constater l'existence de certains consensus, de priorités différentes et de plusieurs visions de ce que Griffintown est et doit devenir.

Les constats et les éléments de vision qui se sont dégagés de cette tournée de préconsultation ont été sommairement présentés lors de la deuxième étape de la consultation : le colloque et la journée *Portes ouvertes*.

1.4.2 Colloque et journée *Portes ouvertes*

La commission a choisi de tenir deux événements les 20 et 21 janvier 2012, soit un colloque et une journée *Portes ouvertes*, pour assurer l'information du public avant la présentation de mémoires.

Au cours de ces deux journées, les participants ont pu se familiariser avec l'histoire de Griffintown, prendre connaissance d'une série de projets en gestation et de ressources dans le quartier grâce à la contribution d'associations de résidents, de groupes culturels, de groupes sociocommunautaires, de défenseurs du patrimoine, de la Société Immobilière du Canada, de la Ville de Montréal et de la STM. L'Office offrait sur place une représentation 3D de Griffintown, incluant l'ensemble des projets immobiliers connus à cette date, pour permettre aux visiteurs de mieux visualiser le quartier tel qu'il se dessine actuellement.

Le colloque sur Griffintown a permis d'approfondir la réflexion autour de six enjeux liés au développement du quartier : l'authenticité, la mixité, la densification, l'animation du quartier, son efficacité et son caractère éco-responsable.

Ainsi, en plus des représentants de la Ville et de l'arrondissement qui ont présenté l'état des lieux et répondu aux questions de la salle, une brochette d'une douzaine de conférenciers, experts comme gens du milieu, ont alimenté la réflexion des participants. Trois cents personnes ont participé à ce colloque.

Environ cinq cents personnes ont participé à la journée *Portes ouvertes*, soit en découvrant l'exposition et les kiosques, soit en assistant à la présentation de l'état des lieux par les représentants de la Ville et en participant à l'assemblée publique et au café citoyen qui ont suivi.

1.4.3 Interaction en ligne

Dans le but de rejoindre un plus large éventail de personnes, la commission a lancé une campagne d'échange en ligne.

L'ouverture d'un site Internet (Griffintownselonvous.com), sur lequel la commission invitait les visiteurs à laisser leurs commentaires sur la base d'une série de photographies présentant des vues du quartier, a constitué la principale initiative en ligne. En plus de soumettre 44 de leurs

propres photos, les internautes ont émis 92 commentaires et opinions sur Griffintown qui ont été pris en considération dans la rédaction du présent rapport.

1.4.4 Consultations formelles

La commission a tenu quatre séances d'audition de mémoires durant la semaine du 13 février 2012, ce qui lui a permis d'entendre le point de vue de 49 personnes et groupes.

La commission tient à souligner la richesse et la grande qualité de ces mémoires et présentations. Souvent complémentaires les uns des autres, ils ont couvert un très large éventail de sujets. Tous ces mémoires, de même que la retranscription des audiences, se retrouvent sur le site Internet de l'Office.

En tout et pour tout, près de 1 000 personnes ont donc participé à l'une ou l'autre des activités de la commission.

Cette participation exceptionnelle, en nombre comme en qualité, est l'une des plus importantes que l'OCPM ait connue. La commission tient à remercier toutes celles et tous ceux qui ont ainsi pu nourrir la consultation.

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Le présent chapitre propose une synthèse des opinions exprimées au cours du processus de consultation publique. Les interventions du public ont pu avoir lieu lors de la première phase de consultation, soit lors du colloque et de la journée *Portes ouvertes*, tenus respectivement les 20 et 21 janvier 2012. Ces deux journées d'événement ont réuni près de 800 personnes. En parallèle, la commission a pu consulter 92 commentaires laissés sur le site mis en ligne pour l'occasion, « *Griffintown selon vous* ». La deuxième phase de la consultation a consisté en quatre séances d'audition des mémoires, qui ont eu lieu les 13, 15 et 16 février. Lors du colloque, 30 personnes ont adressé des questions ou exprimé leur opinion aux représentants de la Ville et aux panélistes, tandis qu'à la journée *Portes ouvertes*, 16 personnes sont intervenues. Par la suite, la commission a reçu 46 mémoires, dont 28 ont fait l'objet d'une présentation orale. À cela, s'ajoutent trois présentations orales sans dépôt de mémoire.

Les opinions des participants ont porté sur diverses thématiques, à savoir les usages, le développement résidentiel, le patrimoine, les espaces publics, la mobilité et les mesures écologiques. Elles ont également porté sur le processus de planification, sur les questions de gouvernance, sur les processus décisionnels et sur les moyens de mise en œuvre de la planification.

2.1 Le processus de planification et de consultation publique

2.1.1 Une démarche positive, mais tardive

Une quinzaine de participants est revenue sur la pertinence de la démarche de planification et de consultation publique. S'ils la saluent en général, ils s'accordent tous pour dire qu'elle arrive très tard. Ils mentionnent à ce titre le grand nombre de projets qui ont déjà été acceptés dans le secteur à l'étude ou qui sont en cours d'approbation⁴. Dès lors, selon ces intervenants, cela remet en question la pertinence de l'étape de planification et de participation citoyenne. Ainsi, un citoyen s'étonne de la tenue d'une consultation publique d'arrondissement sur un projet rue des Seigneurs, se tenant en parallèle : « *Development needs to happen in the correct procedural order. (...) How can a project be evaluated by the council or the citizens if we do not have the framework within which to judge it?* »⁵. Il en est de même pour cette citoyenne qui dit apprécier la démarche, même s'il lui semble qu'il est un petit peu trop tard vu le nombre de chantiers déjà en cours : « *it is obviously futile to make suggestions about height and density or what should be done with the various parcels of land already spoken for.* »⁶. Pour certains, la capacité de la Ville d'influencer le développement est moins grande qu'elle ne l'aurait été il y a quelques années,

⁴ M. Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 1; Joseph Baker, doc. 7.1.11, p. 1; David Hanna, doc. 7.1.28, p. 2; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 1; Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.8, p. 4 et 11; RESO, doc. 7.1.26, p. 4; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.2.9; Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 3; Phyllis Lambert, doc. 5.9, l. 1355-1370 et l. 2258-2260; Solidarité Saint-Henri / Table de concertation locale de Saint-Henri, doc. 8.2, l. 730-745; Francine Perron, doc. 5.8, l. 1050-1065.

⁵ M. Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 1.

⁶ Mme Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 1.

avant l'effervescence immobilière dans le secteur⁷. De plus, pour Projet Montréal, c'est un retard qui aboutira à des surcoûts pour la Ville si elle souhaite acquérir des terrains⁸.

D'autres participants restent sceptiques sur la démarche. Deux intervenants font référence à la démarche de planification de 2008 qui a abouti à l'adoption du projet particulier d'urbanisme (PPU) Peel-Wellington comme un précédent à ne pas reproduire. En effet, pour Héritage Montréal, le PPU Peel-Wellington a « *mené à l'autorisation de projets immobiliers majeurs sur la partie la plus ancienne (et authentique) de Griffintown mettant mal à partie son patrimoine et son caractère distinctif. Cette situation sème le doute sur l'efficacité de la présente consultation* », tandis que pour une citoyenne, « *on est ici pour essayer de réparer la fausse consultation publique qu'il y a eu il y a quelques années pour donner un projet clé en main à un promoteur.* »⁹ D'autres se demandent si les recommandations issues de la consultation seront prises en considération, contrairement, selon un citoyen, à la consultation de 2010, sur le projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure¹⁰. À ce chapitre, un propriétaire du quartier estime qu'il y a « *destruction of democratic process* »¹¹. Selon lui, il n'y a pas de suivi opéré par la Ville, après les études ou les consultations. Il prend pour exemple les recommandations issues d'un forum sur Griffintown qui s'est tenu en 1990, dont une seule a été accomplie 20 ans plus tard, soit la transformation des abords du canal en parc. Il estime, par ailleurs, que le rapport du conseil du patrimoine n'a jamais été utilisé.

Cependant, pour plusieurs, la tenue d'une consultation reste pertinente : pour un citoyen, il reste environ les deux tiers du territoire à planifier; pour le RESO, « *l'exercice actuel ne sera pas vain si la Ville de Montréal intervient de façon rapide et proactive dans son développement futur* »; et selon Culture Montréal, il est encore possible de produire un PPU cohérent¹².

2.1.2 Les conditions pour assurer la pertinence de la démarche

Un certain nombre de recommandations ont porté sur des décisions à prendre en parallèle du processus de planification dont certaines sont énoncées comme des conditions pour assurer la crédibilité de la démarche.

Tout d'abord, plusieurs ont souhaité qu'un moratoire soit établi sur les projets immobiliers dans Griffintown jusqu'à l'aboutissement du processus de planification. Certains souhaitent que ce moratoire s'applique à tous les permis de construction sur le territoire visé en cours

⁷ Solidarité Saint-Henri / Table de concertation locale de Saint-Henri, doc. 8.2, l. 730-745 ; Phyllis Lambert, doc. 5.9, l. 1355-1370 et l. 2258-2260 ; RESO, doc. 7.1.26, p. 4.

⁸ Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 4.

⁹ Héritage Montréal, doc. 7.2.18, p. 3; Natasha Alexandroff, doc. 5.9, l. 1213-1215.

¹⁰ David Hanna, doc. 7.1.28, p. 2; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 5.

¹¹ Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 3.

¹² Vicente Perez, doc. 5.9, l. 5735-5740; RESO, doc. 7.1.26, p. 4; Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 3.

d'approbation¹³ et d'autres sur certains types de projets : de plus de quatre étages, qui dérogent à la réglementation ou résidentiels¹⁴.

Ensuite, toujours selon un argument de crédibilité et de cohérence, il a été demandé à plusieurs reprises que le PPU Peel-Wellington soit révisé et un citoyen¹⁵ a recommandé que la nouvelle démarche de planification rende caduc le PPU. Certains souhaitent que les paramètres de hauteur et de densité soient revus à la baisse¹⁶. La Fondation Griffintown Horse Palace propose ainsi un maximum de huit étages et un taux d'implantation maximal de 70 %¹⁷. Un intervenant ajoute que certaines dispositions devraient être revues : la gestion de l'offre de stationnement pour permettre une planification détaillée applicable à l'ensemble du secteur; les principes d'aménagement comme le principe de non-fermeture de rue; l'affectation du sol de l'ensemble du secteur afin qu'elle tienne compte des fonctions mixtes et commerces¹⁸.

2.2 La gouvernance concernant le secteur Griffintown

La question de la gouvernance dans le redéveloppement de Griffintown a été abordée par environ la moitié des participants. Une partie des interventions a porté sur les acteurs de la planification et l'autre partie, sur les moyens de mise en œuvre et de financement.

2.2.1 Rôle de la Ville et concertation

Si la Ville a été interpellée pour assurer son leadership en matière de développement urbain, les interventions ont aussi abordé des avenues alternatives de concertation. « *It is the municipality's responsibility to control the development.* »¹⁹, affirme un citoyen. Comme lui, cinq autres intervenants ont exposé leurs attentes envers la Ville. Certains font le constat que la Ville n'a pas joué jusqu'à présent son rôle de leader, qu'elle n'a qu'une attitude réactive face aux projets urbains amenés par les promoteurs et qu'elle ne fait qu'exercer un rôle de négociateur avec eux²⁰. De même pour la DSP – CSSS Sud-Ouest, étant donné la vague de développement qui débute, c'est le moment opportun pour la Ville d'exercer un leadership fort et faire de Griffintown « *un cas exemplaire de développement favorable à la santé.* ». Or, l'établissement ajoute que pour y parvenir, « *il faudra non seulement établir des orientations claires, mais aussi les assortir de moyens concrets pour inciter, voire contraindre, tous ces acteurs à concourir au plan d'ensemble.* »²¹ Culture Montréal et la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) lancent un appel similaire, l'un afin que la Ville assume un rôle de force motrice en matière de mise en valeur du patrimoine et l'autre

¹³ Héritage Montréal, doc. 7.2.18, p. 8; Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.8, p. 11; Myke Hodgins, doc. 7.1.17, p. 2; Natasha Alexandroff, doc. 5.9, l. 1216-1218.

¹⁴ Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 8; Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 5; Louis Bourque, doc. 8.2, l. 1112-1116.

¹⁵ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 7.

¹⁶ Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 1 et 10; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 19-20 et 24.

¹⁷ Fondation Griffintown Horse Palace, doc. 7.1.18, p. 7.

¹⁸ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 19-20 et 24.

¹⁹ Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 3.

²⁰ Carole Cournoyer - Patrick Latendresse - Steeve Lemay, doc. 7.1.2, p. 4; Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 1-2; FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 8.

²¹ DSP – CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 3.

pour qu'elle mette l'urbanisme au centre des volontés municipales et planifie les espaces publics dans un souci de créer un sentiment d'appartenance et la cohérence de la communauté²². Un groupe de citoyens suggère une première solution : considérant « *l'absence de leadership qui peut caractériser la Ville de Montréal lorsque l'on parle du Griffintown* », selon eux, ils privilégieraient une gestion locale : « *nous sommes d'avis que notre destinée serait autrement mieux servie sous l'autorité de l'Arrondissement du Sud-Ouest puisque le rapport au citoyen est plus direct.* »²³

Quelques commentaires ont porté sur la division de la gestion selon les territoires administratifs par rapport à la cohérence de l'aménagement. Deux participants encouragent les arrondissements voisins du Sud-Ouest de Ville-Marie à briser la barrière institutionnelle en vue d'encourager une plus grande cohérence dans l'aménagement. L'ÉTS a évoqué l'axe nord-sud, notamment autour de la rue Peel, tandis qu'une citoyenne évoquait l'axe est-ouest autour de la rue Ottawa, pour favoriser la mise en place du Corridor culturel²⁴. Dans un même ordre d'idées, un autre groupe d'intervenants s'est demandé « *dans quelle mesure l'appartenance fédérale des bords du canal de Lachine affecte-t-elle le développement d'une vision d'ensemble cohérente des espaces publics, mettant l'emphase sur les rives du canal de Lachine comme l'espace public majeur du quartier ?* »²⁵

Par ailleurs, un certain nombre de propositions pour la gouvernance d'un secteur en redéveloppement comme Griffintown ont émané des interventions. Toutes sont basées sur une plus grande concertation. Certaines impliquent à la fois l'administration municipale, des représentants du milieu et les développeurs. D'autres font appel à un panel d'experts internationaux du milieu de l'urbanisme. Dans la plupart des cas, les citoyens – résidents, travailleurs ou commerçants – sont inclus dans le modèle de gouvernance, l'objectif étant de les intégrer ou de les tenir informés à toutes les étapes. Plusieurs suggèrent la mise en place d'un comité de travail, encore appelé comité de suivi qui serait impliqué dans la planification du secteur. Ce type de regroupement serait composé d'institutions universitaires, d'organisations communautaires et de regroupements industriels pour un citoyen²⁶, du département d'urbanisme, des développeurs, d'artistes, d'élus et de représentants des citoyens pour d'autres²⁷. L'un d'eux précise la mission du comité qui serait de s'assurer qu'une attention est portée aux priorités de la communauté, à la diversité et à la mixité sociale. C'est la Ville qui le mettrait en place et il s'appuierait sur des critères de design énoncés au préalable. De son côté, un participant prend l'exemple du partenariat entre l'ÉTS et McGill à l'origine du quartier de l'innovation et pense qu'il serait à étendre à d'autres groupes du milieu comme les commerçants, le RESO et à intégrer dans la planification du secteur²⁸. Le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier a souhaité l'inclusion des acteurs du milieu de l'habitation dans un

²² Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 5; FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 8.

²³ Carole Cournoyer - Patrick Latendresse - Steeve Lemay, doc. 7.1.2, p. 4.

²⁴ ÉTS, doc. 7.1.14, p. 7; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 3.

²⁵ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 2.

²⁶ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 9.

²⁷ Joseph Baker, doc. 7.1.11, p. 3 et doc. 8.1, l. 2365-2380; Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 4.

²⁸ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 28 et doc. 8.1, l. 1300-1302.

comité de travail sur Griffintown²⁹. Concernant une entité déjà en place, le CCU (comité consultatif en urbanisme), un citoyen souhaite qu'il soit élargi à des professeurs non-résidents, mais engagés³⁰.

Deux participants ont suggéré la mise sur pied d'un panel d'experts indépendants qui, pour l'un, serait composé d'urbanistes spécialisés dans le redéveloppement des quartiers historiques ouvriers et assistés de représentants de la communauté et, pour l'autre, aurait le mandat de faire le suivi des projets (avis tout au long du développement), de représenter auprès de la Ville et des promoteurs et d'initier des projets (recommandation de réalisation de projets publics)³¹. Le Quartier de l'innovation propose la formule des Business Improvement District (BID), ou encore celle des Business Improvement Area (BIA). Pour le regroupement, ce type de formule répond aux besoins de concertation locale : « avec une contribution financière obligatoire des propriétaires immobiliers et/ou des occupants, un tel instrument vise à améliorer la qualité de vie du secteur et à encourager la prise en charge des parties prenantes dans l'avenir de leur territoire »³².

En vue de s'assurer la participation citoyenne tout au long du développement, à la fois en amont et dans le suivi, plusieurs intervenants ont proposé que soit créé un lieu permanent de concertation, d'information, d'exposition et d'échanges sur le développement, comme un forum ou un bureau de projet³³. Plusieurs citoyens ont évoqué des expériences européennes – un « lieu d'exposition du projet urbain » à l'île de Nantes, en France; et un bureau de projet à Byker wall, Newcastle (UK) – auxquelles se référer. D'autres ont insisté sur la tenue de consultations des citoyens en amont des projets et aux moments stratégiques de la planification³⁴.

2.2.2 Innovation en matière de financement et de mise en œuvre

Des modes de financement et des outils de négociation novateurs sont souhaités. Pour le financement et la mise en œuvre des espaces publics et des parcs, ont tout d'abord été suggérés la création d'une charte de design, des outils comme des expropriations, des achats de terrains avant les modifications de zonage, une taxe de 1 % sur les nouvelles constructions et les réhabilitations, une nouvelle taxe foncière dédiée ou encore le partage des coûts d'aménagement avec les promoteurs immobiliers³⁵. La FECHIMM reprend un exemple exprimé lors du colloque sur Griffintown par l'architecte et consultant en design urbain Ken Greenberg de l'augmentation des taxes foncières pendant 20 ans pour un fonds dédié à la création

²⁹ Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 10.

³⁰ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 12.

³¹ Patrick Marmen, doc. 7.2.4, p. 4; Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.8, p. 11.

³² Quartier de l'Innovation, doc. 7.1.17, p. 8.

³³ Patrick Marmen, doc. 7.2.4, p. 5 et 6; Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2206-2215; Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 8.1, l. 2060-2080; Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 7.

³⁴ CRE-Montréal, doc. 8.3, l. 2621-2635; FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 8.

³⁵ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 4; Vivre en ville; doc. 8.1, l. 3030-3036; Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 8; Regroupement pour des voies réservées, doc. 7.2.14, p. 6; Hélène Génier, doc. 7.2.12.

d'espaces publics : « *Ce genre de procédé incluant une participation citoyenne dès les premières phases des projets a l'avantage de mobiliser le quartier autour d'un objectif commun et favorise l'instauration du milieu de vie.* »

En faveur des équipements publics et du logement social, ont été proposés des accords de bénéfices à la collectivité « community benefits agreement », ententes particulières entre des promoteurs privés et des organismes de la communauté en vue de bonifier les retombées culturelles et sociales; des contributions des propriétaires immobiliers à une réserve; des représentations de la Ville auprès du gouvernement pour ajuster les barèmes des programmes de subvention aux coûts de construction dans le centre-ville de Montréal; des acquisitions de terrains ou de bâtiments désaffectés; la mise sur pied d'un fonds de compensation ou encore la relocalisation d'industries³⁶.

Des mécanismes pour encourager la construction d'ateliers d'artistes ont, par ailleurs, été souhaités. Un participant suggère d'explorer diverses avenues pour inclure une proportion d'ateliers d'artistes dans les projets immobiliers: un pourcentage d'espaces réservés aux artistes dans la construction de nouveaux projets immobiliers (comme en France ou en Allemagne); une politique de rétention des ateliers d'artistes par laquelle la Ville donne 20 % en subvention du prix d'achat du local si l'artiste devient propriétaire (comme dans le quartier St-Roch, à Québec)³⁷. D'autres encouragent la Ville à insister auprès du gouvernement du Québec pour l'adaptation de certains programmes de subvention à la réalité du secteur, en matière de logement, d'espace de création et de soutien au développement économique³⁸. La FECHIMM reprend la suggestion de Ken Greenberg de demander aux promoteurs une cotisation supplémentaire de 1 % de l'impôt foncier pour les artistes et la culture.

Par ailleurs, deux types d'outils règlementaires ont été suggérés: des outils permettant la flexibilité dans la négociation des hauteurs et densités, tel un système de boni de densité; et d'autres assurant une limitation de la construction d'édifices de très grande hauteur et densité³⁹. Un autre participant propose d'évaluer la formule de 1 % pour la protection du patrimoine ou encore des options d'ordre fiscal telles que rendre la préservation du patrimoine déductible d'impôt ou des allègements fiscaux assujettis à des conditions comme l'accessibilité au public⁴⁰. D'autres ont constaté les besoins de réfection des infrastructures et suggèrent en conséquence des instruments tels que la Tax Increment Financing (TIF), qui permet de prélever des revenus sur la base de l'augmentation de la valeur foncière générée par les projets de développement, revenus qui sont ensuite dédiés aux investissements sur le domaine public du quartier. Selon le Quartier de l'innovation, avec les investissements prévus, le contexte est favorable à l'instauration de ce mécanisme fiscal⁴¹. Un citoyen croit que les promoteurs

³⁶ Groupe CDH, doc. 7.1.15, p. 5; Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 14; POPIR – Comité logement, doc. 7.1.16, p. 5; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 13; Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 5; Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 7.

³⁷ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 27;

³⁸ RESO, doc. 7.1.26, p. 17; Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 6.

³⁹ Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 9.

⁴⁰ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 26.

⁴¹ Quartier de l'Innovation, doc. 7.1.17, p. 8.

devraient couvrir les frais pour les nouvelles infrastructures⁴². Enfin, un participant propose des leviers de financement en amont tels qu'un fonds de développement; un fonds d'investissement (sorte de valeur anticipée de retour sur investissement), qui permettrait la planification en amont des projets et l'investissement dans les infrastructures publiques nécessaires à la réalisation des orientations retenues⁴³.

2.3 La planification du développement du secteur

2.3.1 La nécessité d'une vision d'ensemble

Selon près d'une dizaine de participants, le développement de Griffintown s'est fait ces dernières années par projets à la pièce, sans réflexion d'ensemble sur les services, les infrastructures ou même les usages⁴⁴. Or pour eux, cela pourrait avoir un impact négatif. Pour un citoyen, « *le constat immanquable est que nous tentons de construire Griffintown par sa couronne périphérique pour ensuite définir le noyau central avec ce qui reste. Cet état de choses est à l'inverse du procédé normal. En effet, le cœur de Griffintown défini par les rues William, Ottawa et Peel est éventré de tout sens.* », tandis que pour un autre, « *l'approche qui semble avoir dominé jusqu'à maintenant a été de répondre aux différentes initiatives des promoteurs projet par projet, à la pièce en somme. Or, des dizaines de projets, économiquement rentables et cohérents lorsqu'ils sont analysés un à un, ne donneront pas nécessairement un résultat global intéressant en bout de piste.* »⁴⁵ Mêmes inquiétudes pour Héritage Montréal qui fait le constat que la revitalisation du quartier telle qu'entamée affecte le caractère et l'échelle du quartier, notamment dans ses parties les plus anciennes⁴⁶. Le RESO, quant à lui, pense que si rien n'est fait, le secteur deviendra entièrement résidentiel et qu'une « *vision d'ensemble cohérente et intégrée de ce quartier urbain ancien s'avère incontournable pour en aborder le devenir socioéconomique à long terme* »⁴⁷. Un autre citoyen estime qu'il faudrait remédier au manque de coordination entre les projets de développement nord-sud (comme Bonaventure), qui relèvent d'une extension du centre-ville et les projets est-ouest (Corridor culturel rue Ottawa), à vocation culturelle et patrimoniale⁴⁸.

Trois participants ont évoqué des moyens suggérés pour développer cette vision. Un citoyen mise sur des démarches d'atelier ou de concours de design pour accompagner les documents règlementaires, et Culture Montréal établit comme priorité la définition d'un programme particulier d'urbanisme basé sur les arts, la culture et le patrimoine⁴⁹. Un autre citoyen mise

⁴² Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 3.

⁴³ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 9-10 et doc. 8.1, l. 1070.

⁴⁴ David Gamper, doc. 7.2.2; Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2215-2225; Natasha Alexandroff, doc. 5.9, l. 3885-3890; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 8.

⁴⁵ Gary Conrath, doc. 7.1.29, p. 5; Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 6.

⁴⁶ Héritage Montréal, doc. 7.2.18, p. 7.

⁴⁷ RESO, doc. 7.1.26, p. 3.

⁴⁸ Christian Roy, doc. 5.9, l. 4280-4285.

⁴⁹ Patrick Marmen, doc. 7.2.4, p. 6; Culture Montréal, 7.2.10, p. 4.

quant à lui sur une planification sans mégaprojets et basée sur une diversité de promoteurs, donnant comme exemple le réaménagement du secteur du St-Lawrence Market à Toronto⁵⁰.

Selon plusieurs participants, cet exercice de planification devrait permettre la coordination entre les différents projets et entre les arrondissements limitrophes⁵¹. Pour le promoteur Devimco, les normes et les balises d'aménagement définies dans le cadre du PPU Peel-Wellington devraient s'arrimer au contexte de planification du secteur Griffintown. Pour d'autres, ce sont les projets métropolitains en cours ou à venir – comme la réfection du pont Champlain, l'abaissement de l'échangeur Turcot, le développement des ateliers du CN – qui sont à prendre en compte, car ils auront des répercussions dans le secteur⁵².

2.3.2 Les préalables à la planification

Plusieurs participants ont recommandé d'agrandir le secteur de planification. Pour eux, le secteur élargi devrait intégrer les secteurs en revitalisation comme la Cité du Multimédia, Pointe-Saint-Charles, le secteur du marché Atwater; le quartier Bonaventure; les deux rives du canal de Lachine; les secteurs adjacents subissant les mêmes types d'évolution comme Chaboillez, la Pointe-du-Moulin, le secteur du Nordelec; les ateliers du CN; les grands axes comme Peel, Notre-Dame, Guy, Wellington⁵³. Selon ces intervenants, il est question de créer une cohérence au niveau de l'aménagement, du paysage, des parcours, des équipements et des infrastructures.

Pour d'autres, à l'occasion de cet exercice, il faudrait rouvrir la réflexion sur le Bassin Peel. En effet, plusieurs citoyens estiment que ce site, de par sa nature et sa localisation, occupe une place majeure dans le quartier, mais qu'il est actuellement sous-exploité et sans vocation. Un citoyen a recensé d'autres sites similaires qui ont connu un redéveloppement exemplaire : Distillery District (Toronto) ou Lyon Confluence, notamment. Pour d'autres, le manque de vision globale a entraîné des conflits entre projets, notamment le concours de design de la rue Smith, avec la vocation d'espace public emblématique du bassin Peel⁵⁴.

Dans plusieurs interventions, des études préalables ou un rappel des différentes démarches antérieures ont été sollicités comme base de travail. Partir de bilans de charrettes de design ou de consultations publiques, telles que l'atelier Les Dialogues de Griffintown ou la consultation d'arrondissement portant sur l'aménagement aux abords du canal de Lachine (2010), permettrait d'identifier les valeurs qui ressortent et donc ce que les gens attribuent au quartier⁵⁵. Des études ou recherches à faire ont été mentionnées, comme une étude typomorphologique, afin de mieux comprendre l'évolution historique et spatiale de ce quartier,

⁵⁰ Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2196-2200.

⁵¹ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 8.

⁵² Devimco, doc. 7.2.7; DSP – CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 3.

⁵³ Héritage Montréal, doc. 7.2.18, p. 6-7; Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 2; Patrick Marmen, doc. 7.2.4, p. 4; Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 5; Louis Bourque, doc. 8.2, l. 1117-1122; Daniel Gill, doc. 5.9, l. 4020-4025 et 4080-4085.

⁵⁴ Roland Hakim, doc. 8.3, l. 1125 à 1180; Roland Hakim et associés, doc. 7.1.10, p. 5 et 19; Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal; doc. 7.1.20, p. 2.

⁵⁵ Patrick Marmen, doc. 7.2.4, p. 5-6; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 9.

pendant qu'un citoyen appelle à une collaboration avec les universités, pour alimenter la réflexion⁵⁶.

Pour un participant, la planification doit se penser sur un horizon de 10 ans minimum voire 20 ans pour un autre, notamment pour définir un phasage des équipements⁵⁷. En vue de temporiser le développement, un autre groupe fait la proposition d'un concours annuel pour l'octroi des permis de construction : « *This contest would include a conservative, fixed limit on the surface area permitted to be developed annually and encourage promoters and their architects, by means of their proposals, to maximise the potential of their sites. Moreover, it would mitigate the current boom-bust cycle by encouraging long-term, steady, organic redevelopment of the neighbourhood.* »⁵⁸

2.3.3 Visions d'aménagement et grands principes de planification

Différents intervenants ont insisté sur un aspect du développement de Griffintown qu'ils jugeaient essentiel. On peut distinguer quatre façons de voir l'avenir du quartier, soit un quartier organique, un quartier innovant, un quartier durable, un quartier multifonctionnel.

Plusieurs participants sont venus défendre un développement organique du quartier, capable de préserver le génie du lieu⁵⁹. Pour eux, cela implique de partir de l'existant et de s'y insérer. Ils s'inscrivent en opposition aux types de développement que connaît le quartier ces dernières années et souhaitent une approche qu'ils considèrent plus sensible du quartier. Pour eux, les nouveaux développements – notamment ceux permis par le PPU Peel-Wellington – par leur échelle et leur nature, ne relèvent pas d'un développement organique, mais marquent plutôt une rupture. Un résident déplore ainsi l'implantation de mégaprojets et affirme « *we just need to be left alone and allow organic growth* »⁶⁰. L'enjeu est alors, selon eux, de préserver le caractère propre de Griffintown. Ils attendent de l'exercice de planification qu'il établisse des critères d'aménagement sensibles à la forme et à l'histoire du quartier (coutumes ouvrières, trame de rue, implantation et gabarit des bâtiments). Pour un citoyen, cela implique qu'il faille arrêter de démolir que ce soit les bâtiments du quartier ou l'autoroute Bonaventure⁶¹. Plusieurs participants insistent sur le fait que Griffintown est un quartier historique et que la spécificité de ce quartier, due à son histoire et sa localisation stratégique, devrait ressortir dans les nouveaux projets⁶². Pour mettre en œuvre cette vision, un citoyen suggère l'outil du projet de paysage, en ce qu'il « *visé plutôt l'identification de valeurs communes autant basées sur les racines passées de son identité, qu'ancrées sur les aspirations guidant son futur. Il se veut aussi une démarche de*

⁵⁶ RESO, doc. 7.1.26, p. 14; Jean-Claude Marsan, doc. 5.9, l. 3723-3727.

⁵⁷ Vision Montréal, 7.1.27, p. 1; Projet Montréal, doc. 8.1, l. 420-425.

⁵⁸ Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 7.1.8, p. 11.

⁵⁹ Josée Fillion, doc. 7.1.12, p. 4; Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 12; Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 1; Héritage Montréal, doc. 7.2.18, p. 6; Groupe CDH, doc. 7.1.15, p. 2; Vivre en ville, doc. 7.1.25, p. 3 -4.

⁶⁰ Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 8.

⁶¹ Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2325-2329.

⁶² Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 1; Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 3.

qualité en design des espaces publics pour en assurer l'appropriation et le développement d'un sentiment d'appartenance collectif. »⁶³

Plusieurs interventions ont mis l'accent sur le caractère innovant que Griffintown devrait affirmer⁶⁴. Selon eux, l'innovation doit transparaître dans les activités que le quartier va accueillir (axées sur la technologie, l'expérimentation, la recherche), le design des espaces publics et du cadre bâti, le transport, la gouvernance. Ils partent du constat que Griffintown a été l'un des berceaux de l'industrialisation nord-américaine et que cette spécificité doit être actualisée. De même, un citoyen voit les conditions propices à l'innovation dans Griffintown : sa proximité du quartier des affaires, du tourisme et la présence d'une production symbolique et artistique forte⁶⁵. Pour le Quartier de l'innovation, l'environnement propice à l'innovation signifie aussi sa capacité de rétention de la communauté créative – entrepreneurs, chercheurs, étudiants, artistes⁶⁶. Or deux participants concluent que les nouveaux développements ne s'inscrivent pas dans cette veine innovatrice, mais relèvent plutôt de la « banalité » ou d'une esthétique plus « fonctionnelle/traditionnelle »⁶⁷. Selon l'un d'eux, les artisans et les « porteurs de contenus » tels que les designers, les écoles, devraient intervenir dans le débat. Pour un citoyen, un quartier de l'innovation devrait se constituer autour des concepts d'« Urban Lab et de Living Lab »⁶⁸.

Un certain nombre de participants souhaite que l'on profite de la planification à l'échelle du quartier pour faire de Griffintown un quartier durable⁶⁹. Certains ont mis de l'avant les atouts du quartier dans cette perspective, soit son échelle humaine, la diversité de son cadre bâti, la présence du canal. Pour tous, dans un quartier qui se veut durable, le principe de base à mettre en œuvre est « l'obsession du piéton ». Les autres critères à prendre en compte selon eux sont la qualité des espaces bleus et verts; l'accessibilité au canal; l'implantation en fonction de l'ensoleillement et des effets éoliens; un bâti continu, mais aussi la place significative de l'emploi et la diversification des ménages. Le CRE – Montréal, recommande, quant à lui, d'appliquer des principes d'aménagement en fonction des modes de transport durable : développer l'offre commerciale autour des pôles d'accès au quartier piétons, cyclistes et en transport collectif, puis développer à partir de ces pôles et de ces parcours⁷⁰.

Une autre vision avancée par les participants est celle d'un quartier multifonctionnel⁷¹. Pour eux, Griffintown doit répondre aux enjeux selon une double échelle, locale et métropolitaine. Les développements futurs devront contribuer à constituer à la fois une vie de quartier, un pôle

⁶³ Patrick Marmen, doc. 7.2.4, p. 3 et 6.

⁶⁴ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 1; Quartier de l'Innovation, doc. 7.1.17, p. 6.

⁶⁵ Louis Bourque, doc. 8.2, l. 1020-1022.

⁶⁶ Quartier de l'Innovation, doc. 7.1.17, p. 5.

⁶⁷ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 1; Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 5.

⁶⁸ Louis Bourque, doc.7.1.24, p. 3.

⁶⁹ CRE-Montréal, doc. 8.3, l. 2600-2605; Roland Hakim & associés, doc. 7.1.10, p. 19; Vivre en ville, doc. 7.1.25, p. 3-4; Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 7.

⁷⁰ CRE-Montréal, doc. 8.3, l. 2450-2460 et l. 2500-2505.

⁷¹ RESO, doc. 7.1.26, p. 4; Les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 2;

professionnel d'innovation et un lieu de destination culturelle, commerciale et touristique. À ce titre, certains voient Griffintown comme une possible zone d'expansion de l'ouest du centre-ville et du faubourg des Récollets⁷². Cette vision implique certains principes comme la diversité du bâti, la mixité des usages et une échelle adaptée aux fonctions⁷³.

2.4 La mixité des usages

Les deux tiers des interventions ont évoqué la diversité des usages qui devra être planifiée dans le secteur Griffintown. Assurer la présence de multiples fonctions est un enjeu majeur pour ces participants, que ce soit dans le but de fournir des emplois aux résidents de l'arrondissement, d'offrir un milieu de vie complet aux résidents, ou encore de confirmer la présence culturelle.

2.4.1 Pour un quartier diversifié

Plusieurs participants ont tenu à affirmer leur vision d'un quartier mixte face à ce qu'ils perçoivent comme un développement uniforme de logements. Un citoyen déplore la perte de 165 petites entreprises qui logeaient à la Lowney et qui ont disparu avec le projet résidentiel⁷⁴. Pour un autre citoyen, « *La frénésie immobilière actuellement en cours étonne par son homogénéité et son uniformité : du résidentiel et encore du résidentiel, parfois assorti d'un volet commercial.* »⁷⁵ Selon lui, ce processus est déjà entamé sur les rives du canal de Lachine, celui-ci passant de corridor industriel à un « *long dortoir avec vue sur le canal* ». Or, il considère que la concentration d'un même type de fonction peut s'avérer peu productive et ne participera pas à créer un quartier convivial. À l'instar de ce citoyen, le RESO prévient : « *reproduire un espace urbain basé sur une relative monofonctionnalité, qu'elle soit résidentielle ou industrielle, serait re-commettre cette erreur historique, qui fut à la source même des problèmes de dévitalisation et de déstructuration de cet habitat ouvrier au cours de la seconde moitié du 20ème siècle* »⁷⁶. L'École de technologie supérieure (ÉTS), Vivre en Ville et Vision Montréal partagent le constat d'un développement qui se limite pour l'instant au résidentiel et insistent sur la nécessité de préserver une diversité d'usages⁷⁷. De même, pour une citoyenne la planification à l'échelle d'un quartier serait une bonne occasion de ne pas produire que du résidentiel⁷⁸.

Cette diversité devrait englober à la fois du résidentiel, du commerce de proximité, des espaces et équipements de loisirs, des lieux de travail (espaces à bureau, industries légères, etc.), de divertissement, et des services publics (éducation, santé, etc.), des activités culturelles et artistiques⁷⁹. Dès lors, le quartier peut répondre à de multiples enjeux, comme le souligne Vision Montréal : « *La mixité des usages est essentielle à la création d'un milieu de vie complet*

⁷² ÉTS, doc. 7.1.14, p. 7.

⁷³ Héritage Montréal, 7.2.18, p. 6.

⁷⁴ Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 6.

⁷⁵ Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 2 et 4.

⁷⁶ RESO, doc. 7.1.26, p. 6.

⁷⁷ École de technologie supérieure, doc. 7.1.14, p. 6-7; Vivre en ville, doc. 7.1.25, p. 3; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 27-28.

⁷⁸ Marie Lessard, doc. 5.9, l. 4170-4180.

⁷⁹ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 27; Bâtir son quartier, doc. 7.1.15, p. 5; École de technologie supérieure, doc. 7.1.14, p. 5; Quartier de l'Innovation, doc. 7.1.17, p. 7.

et animé, tandis que le maintien des entreprises et des emplois est une orientation stratégique favorable au développement du secteur.»⁸⁰ De son côté, Projet Montréal souhaite un quartier mixte, mais à dominante résidentielle⁸¹.

La mixité fonctionnelle est d'autant plus souhaitable qu'elle est déjà présente historiquement dans le quartier, ont souligné plusieurs participants. Le Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal a observé une « *texture unique* » du quartier de par la juxtaposition des tissus résidentiel et industriel. De ce constat, ils jugent qu'« *il y a déjà un équilibre d'usage mixte et diversifié à une échelle de milieu de vie qu'on ne peut dénaturer. On ne peut aller à contre-courant, et on se doit d'investir, supporter, servir et instiguer les éléments spontanés déjà en place.* »⁸² De même, les professeures Claudine Déom et Marie-Claire Blais, ont fait part des travaux de leurs étudiants dans le cadre d'un atelier portant sur la rue Ottawa. Il en ressort le constat d'une « *richesse visuelle, une richesse de texture et une richesse en usage également* » de Griffintown, observée à travers des lieux qui hébergent plusieurs usages (par exemple, une résidence, un atelier et un lieu de production ou transformation) ou à travers les usages éphémères, tels que des prestations artistiques⁸³.

Plusieurs participants ont partagé leur réflexion sur une répartition des différentes fonctions sur le territoire de Griffintown et au sein des bâtiments. Un certain nombre évoque la généralisation des rez-de-chaussée commerciaux⁸⁴. L'ÉTS, quant à elle, a présenté ses projets de développement, incluant une mixité d'usages à la fois dans un même bâtiment, à l'exemple de la future Maison des étudiants, qui accueillera commerces de proximité et bureaux, et sur son campus puisqu'il combine résidences étudiantes, locaux institutionnels, locaux pour industries⁸⁵. Un citoyen a proposé la répartition des usages selon le gabarit et le caractère des rues : la rue Peel pourra être réservée aux vocations industrielles et commerciales, sur des lots de grande taille, alors que la rue Ottawa pourra accueillir institutions culturelles et équipements collectifs⁸⁶. Pour les deux professeures en architecture, la rue Ottawa serait l'armature du nouveau quartier, car elle accueillait historiquement toute la vie communautaire et elle devrait donc être abordée comme telle⁸⁷.

Enfin, la FECHIMM est d'avis qu'il serait préférable de mettre en relation les notions de mixité et de densité, faisant ainsi appel au concept d'intensité. Celle-ci, à travers l'établissement de seuils de viabilité, permet « d'obtenir une approche beaucoup plus intégrée des territoires que de traiter de mixité sur un plan vocationnel et fonctionnel d'un bord et traiter de densité de l'autre côté, comme si ces deux choses-là n'avaient pas à voir l'une avec l'autre. »⁸⁸

⁸⁰ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 27.

⁸¹ Projet Montréal, doc. 8.1, l. 345-365.

⁸² Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 3-4.

⁸³ Claudine Déom et Marie-Claire Blais, doc. 8.1, l. 1525-1534 et l. 1585-1595.

⁸⁴ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 27-28; Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 12; Les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 2.

⁸⁵ École de technologie supérieure, doc. 7.1.14, p. 5.

⁸⁶ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 12.

⁸⁷ Claudine Déom et Marie-Claire Blais, doc. 8.1, l. 1645-1652.

⁸⁸ FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 7.

2.4.2 Préservation d'un bassin d'emplois

Quelques intervenants qui souhaitent assurer une mixité des fonctions estiment que pour l'heure, la priorité est la conservation de zones d'emploi. Un citoyen considère qu'actuellement, le nouveau Griffintown « *est insuffisamment centré sur la création d'espaces pour les nouvelles entreprises et les nouveaux emplois* »⁸⁹. Le directeur général du RESO exprime, quant à lui, une urgence, au vu de pressions immobilières qui menacent certains emplois déjà présents : « *ma crainte, c'est que dans le contexte actuel avec les taux d'intérêts qui sont très bas et avec la tendance au développement qu'on voit, c'est que malgré cette bonne volonté, cette vision de créer une diversité de fonctions et de vocations, c'est qu'on se retrouve assez rapidement malgré tout avec un secteur monofonctionnel, essentiellement résidentiel si on ne fait pas attention à préserver de la place et des espaces pour l'emploi.* »⁹⁰ Pour ces participants, la mise en œuvre passe par la préservation de zones à vocation industrielle, commerciale et de bureau dans la réglementation⁹¹.

Une diversité des emplois a aussi été mentionnée comme objectif de planification à quelques reprises. Deux intervenants souhaitent voir intégrés dans les projets immobiliers des espaces pour travailleurs autonomes avec services communs (salles de réunion, etc.)⁹². L'un d'entre eux, le RESO, recommande aussi l'implantation de services de proximité dans les projets multifonctionnels, la consolidation des industries légères œuvrant dans le secteur culturel telles que les imprimeries ou encore, le développement d'un quartier des brasseurs autour des brasseries déjà présentes et accueillant brasseries artisanales ou industrielles. Des partenariats entre institutions (ÉTS et commission scolaire) ou entre secteurs d'activités (artistes et ingénieurs) ont aussi été évoqués par un citoyen et un centre d'artistes⁹³. Pour sa part, une citoyenne souhaiterait voir plus d'encouragement pour les petites entreprises locales, comme des aides au loyer⁹⁴. Pour Projet Montréal, certains usages sont moins compatibles avec le milieu de vie souhaité et des relocalisations d'emplois manufacturiers devraient, selon eux, être envisagées⁹⁵. À cet égard, le directeur général du RESO soutient qu'il faut agir avec prudence, car ces relocalisations d'emplois pourraient aussi entraîner le déplacement des gens qui y travaillent et qui habitent le secteur⁹⁶. Par ailleurs, certains participants ont insisté sur la promotion de l'embauche locale et ainsi sur les possibilités d'emploi que le secteur devrait offrir aux résidents du Sud-Ouest⁹⁷.

Quatre participants ont évoqué le développement des emplois dans les nouvelles technologies. Le Quartier de l'innovation est venu présenter son objectif de « *favoriser le développement des*

⁸⁹ Bernard Girard, doc.7.1.4, p. 6.

⁹⁰ Pierre Morissette, doc. 5.9, l. 5907-5915.

⁹¹ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 12; RESO, doc. 7.1.26, p. 7.

⁹² Guy Biron, doc. 5.9, l. 4352-4355; RESO, doc. 7.1.26, p. 9.

⁹³ Gary Conrath, doc. 7.1.29, p. 2; Quartier éphémère /Fonderie Darling, doc. 8.3, l. 2380-2390.

⁹⁴ Victoria Leenders-Cheng, doc. 7.2.5, p. 3.

⁹⁵ Projet Montréal, doc. 8.1, l. 345-365.

⁹⁶ Pierre Morissette, doc. 5.9, l. 5924-5926.

⁹⁷ Guy Biron, doc. 5.9, l. 4345-4350 et 4365-4370; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.2.9, p. 5; RESO, doc. 7.1.26, p. 9.

entreprises québécoises innovantes dans un contexte où l'expertise des spécialistes des institutions universitaires apporte une synergie répondant aux besoins des PME et des grandes entreprises innovatrices »⁹⁸. Trois participants ont manifesté leur appui au projet, dont un citoyen qui pense que « *Le Griffintown a toujours été source d'innovations. Aujourd'hui, il y a amplement de place pour aller plus loin, entre autres en s'assurant que la mixité encourage la mise en place de lieux de travail axés sur l'expérimentation, la recherche, le développement, l'innovation et l'ensemble des services spécialisés qui y sont rattachés* »⁹⁹. Un second estime que le projet est une « *façon très pertinente de faire la ville, et de comprendre le rôle de la ville* » et est d'autant plus pertinent pour ce quartier qui se retrouve à la jonction de « *lieux éminents du tourisme, de l'administration privée, de la production imaginaire (multimédia), d'institution d'enseignement et de vulgarisation scientifique (ÉTS, centre des sciences), assis là où la culture industrielle et les procès du travail prennent une dimension historique inégalée* »¹⁰⁰. Enfin, pour le RESO, il pourrait s'agir d'une zone d'emploi d'intérêt public qui se développerait en complémentarité avec les institutions universitaires¹⁰¹. Toutefois, ce dernier estime qu'il reste beaucoup à faire pour développer un réel pôle d'emplois technologiques.

Enfin, le tourisme est un secteur d'activité à développer pour certains intervenants¹⁰². Selon un citoyen, le tourisme viendrait remplacer l'industrie comme activité économique génératrice de richesses pour la communauté et le quartier. L'intérêt, selon lui, serait que les projets pour développer le tourisme ne seraient pas coûteux, puisque les éléments principaux sont déjà en place. En effet, il mise sur le patrimoine, le canal, les calèches. Pour un autre citoyen, le tourisme pourrait s'appuyer sur sa nature de quartier innovant qui « *crée une condition touristique exemplaire* », tandis que pour le RESO, le tourisme pourrait se développer autour du pôle que constitueraient deux projets à l'étude, soit l'Auberge internationale du canal de Lachine et la Cité des Artistes, un complexe d'ateliers-résidences et d'ateliers-boutiques pour artistes.

2.4.3 Création d'un milieu de vie

Une douzaine de participants est revenue sur l'importance de créer un milieu de vie dans Griffintown. Pour une partie, un « milieu de vie » requiert de penser le quartier en fonction des besoins d'une famille, pour d'autres, cela implique de répondre aux besoins des résidents de toutes les couches sociales. Pour tous, il s'agit de créer un milieu convivial et fonctionnel, à échelle humaine, dans lequel il sera possible de résider, travailler, se récréer et avoir accès aux services. La FECHIMM définit quant à elle un milieu de vie comme « *complémentarité entre sa mixité sociale (les personnes) et fonctionnelle (variété des services offerts correspondants aux besoins des habitants du secteur)* »¹⁰³.

⁹⁸ Quartier de l'Innovation, doc. 7.1.17, p. 4.

⁹⁹ Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 5.

¹⁰⁰ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 1.

¹⁰¹ RESO, doc. 7.1.26, p. 12.

¹⁰² Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 4; Harvey Lev, doc. 8.3, l. 630-650; RESO, doc. 7.1.26, p. 15.

¹⁰³ FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 6-7.

Des équipements collectifs, comme une garderie, une école, des centres sportif et culturel, une bibliothèque, sont requis par plusieurs participants¹⁰⁴. La DSP – CSSS Sud-Ouest ajoute qu'il y a un besoin spécifique dans le secteur pour un CPE, le territoire du CSSS Sud-Ouest – Verdun étant celui où le taux de places disponibles en services de garde est le plus bas à Montréal¹⁰⁵. Les parcs, incluant des terrains de jeux pour enfants ou des jardins collectifs, ont aussi été mentionnés comme nécessaires à la création d'un environnement agréable et propice aux familles¹⁰⁶. Pour un citoyen, d'autres éléments entrent en jeu pour atteindre cet objectif, comme la mise en valeur du patrimoine, dont la préservation du Horse Palace; la sécurité piétonne dans les rues locales; et la mise en place du Corridor culturel¹⁰⁷. En ce qui concerne la planification de ces équipements, un intervenant suggère d'élargir la zone d'étude aux secteurs limitrophes dans le but de maximiser l'utilisation des ressources, sans exclure un partage de services avec les territoires voisins¹⁰⁸.

Le regroupement Solidarité Saint-Henri/Table de concertation locale de Saint-Henri met l'accent sur les espaces communautaires que la Ville devrait offrir¹⁰⁹. Pour ce faire, il suggère qu'une réserve de terrains ou encore d'espaces à l'intérieur des bâtiments soit constituée afin d'accueillir des organismes communautaires, des entreprises d'économie sociale, des CPE et des services de proximité qui desserviront la population la moins favorisée. L'Éco-quartier du Sud-Ouest espère également que le quartier verra s'établir des commerces et services de proximité abordables ainsi que des « *lieux collectifs et récréatifs (dont l'accès soit gratuit), afin de fomentier la vie communautaire* »¹¹⁰.

Par ailleurs, quatre intervenants ont demandé à ce que l'agriculture urbaine soit favorisée dans le quartier par la règlementation¹¹¹. Pour le Collectif de recherche en aménagement paysager et agriculture urbaine durable (CRAPAUD), la Ville devrait faciliter les initiatives individuelles et collectives, qu'elles proviennent d'institutions, d'organismes communautaires ou de citoyens, et inciter les promoteurs à inclure l'agriculture urbaine dans leurs projets¹¹². L'organisme fixe également un objectif à la Ville de Montréal : offrir entre 58 et 88 jardinets de jardins communautaires, soit environ 0,78 m² pour 1 000 m² de développement. Le CRE-Montréal encourage la diversité des espaces pouvant accueillir ce type d'usage, que ce soit sur les toits, le long des murs avec des plantes grimpantes, etc.¹¹³. Enfin, un citoyen ainsi que le CRAPAUD argumentent que l'agriculture urbaine participe au développement social d'une communauté. Pour le premier, c'est un type d'activité qui réunit un quartier et pour le second, l'agriculture

¹⁰⁴ Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 2; David Hanna, doc. 7.1.28, p. 6; Carole Cournoyer, Patrick Latendresse, Steeve Lemay, doc. 7.1.2, p. 6; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 5; Hélène Génier, doc 7.2.12; David Gamper, doc. 7.2.2.

¹⁰⁵ DSP – CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 5.

¹⁰⁶ Carole Cournoyer, Patrick Latendresse, Steeve Lemay, doc. 7.1.2, p. 6; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 5; DSP – CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 5; POPIR – Comité Logement, doc. 7.1.16, p. 5.

¹⁰⁷ David Hanna, doc. 7.1.28, p. 6.

¹⁰⁸ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 10.

¹⁰⁹ Solidarité Saint-Henri/Table de concertation locale de Saint-Henri, doc. 8.2, l. 800-815.

¹¹⁰ Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 2.

¹¹¹ CRAPAUD, doc. 7.2.16, p. 1; Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 2; Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2265-2272; CRE-Montréal, doc. 8.3, l. 2572-2576.

¹¹² CRAPAUD, doc. 7.2.16, p. 1.

¹¹³ CRE-Montréal, doc. 8.3, l. 2572-2576.

urbaine fait partie intégrante du développement : développement social, verdissement, lutte contre l'insécurité alimentaire, insertion et socialisation¹¹⁴.

En ce qui concerne le commerce, certains intervenants ont souligné le besoin en commerces et services de proximité (alimentation, banque, buanderie, etc.)¹¹⁵. À cela, ils opposent les commerces de destination, qu'ils ne croient pas, au contraire, nécessaires dans le quartier¹¹⁶. Le regroupement des finissants en design urbain pense, en effet, que cette typologie commerciale correspond davantage à l'offre du centre-ville qu'à la spécificité de la structure commerciale existante dans Griffintown¹¹⁷. Pour d'autres, la préoccupation est plutôt que tous les résidents soient desservis par l'offre commerciale et que celle-ci ne s'adresse pas uniquement à la population aisée. Pour s'en assurer, la Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé suggère quelques mesures comme l'attribution de terrains aux projets communautaires ou d'économie sociale, des avantages fiscaux, la création d'un « zonage d'intérêt social » pour sortir des secteurs de la spéculation et y implanter des commerces moins « rentables »¹¹⁸. La FECHIMM, enfin, pense que les commerces devraient inclure des coopératives de service à caractère innovant¹¹⁹.

D'autres intervenants ont montré l'importance de structurer cette offre commerciale, afin de ne pas le diluer et de le rendre durable. Ainsi, pour le CRE-Montréal et le RESO, il faudrait concentrer les commerces sur certaines rues¹²⁰. Les deux organismes proposent la rue Notre-Dame comme principale artère commerciale du secteur et, de ce fait, comme lieu d'intervention prioritaire. Pour le CRE-Montréal, la rue Notre-Dame possède déjà une base de commerces, elle possède également un gabarit approprié et se situe sur le trajet entre Griffintown et les stations de métro. De plus, ils estiment qu'il y a un grand intérêt à développer un axe commercial autour du transport en commun, ce mode de transport consommant le moins d'espace et la rue Notre-Dame pouvant accueillir des autobus facilement.

2.4.4 Confirmation de la présence culturelle et artistique

La place du secteur culturel et des artistes dans le quartier a fait l'objet de plusieurs interventions. Culture Montréal fait le constat d'une présence culturelle déjà importante : « *Griffintown est d'ores et déjà un creuset culturel consacré. Son territoire est déjà occupé ou ceint par des ateliers d'artistes, des entreprises créatives et organisations culturelles qui lui donnent une couleur et un dynamisme distinct* »¹²¹. Plusieurs estiment que Griffintown a le potentiel pour devenir un « quartier culturel » et que la présence des artistes y est essentielle¹²², à l'instar d'un citoyen, pour qui « *les key workers essentiels mais précaires dont il*

¹¹⁴ Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2265-2272; CRAPAUD, doc. 7.2.16, p. 1.

¹¹⁵ Les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 2; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.2.9, p. 4.

¹¹⁶ ÉTS, doc. 7.1.14, p. 8.

¹¹⁷ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.10, p. 3.

¹¹⁸ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.2.9, p. 4.

¹¹⁹ FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 7.

¹²⁰ CRE-Montréal, doc. 8.3, l. 2578-2593; 2591; 2645-2670; RESO, doc. 7.1.26, p. 7.

¹²¹ Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 4.

¹²² Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 6 ; FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 7.

faillie assurer la résidence seraient les artistes et les artisans »¹²³. Une autre intervention recommande de « *mettre à contribution les forces vives déjà présentes (entreprises créatrices) pour « lancer » les lieux de rassemblement et contribuer à la création d'une vie culturelle communautaire.* », donc que les entreprises existantes, en design, en photographie, interviennent dans la vie du quartier par le biais d'exposition ou d'ateliers¹²⁴. Le Quartier éphémère / Fonderie Darling a d'ailleurs souligné la contribution des artistes à la revitalisation du secteur dans les années 1990 en investissant le faubourg des Récollets, ce qui l'amène à conclure « *L'évolution récente de ce secteur tend ainsi à confirmer l'impact positif de la présence des artistes sur le développement harmonieux des quartiers* »¹²⁵.

Or, le directeur général du RESO évoque un réel « *défi* » à relever : « *à la limite, il y aura des moyens pour développer un secteur d'emplois si on prévoit la réglementation appropriée, mais le parent pauvre là-dedans, c'est toujours la culture, c'est toujours les arts, c'est toujours les artistes.* »¹²⁶ Les propositions pour garantir une place aux artistes concernent tout d'abord la production d'ateliers et de studios leur étant destinés, où ils pourraient à la fois résider et travailler¹²⁷. Quant à l'organisme Culture Montréal, il mise sur le soutien à la création de petits lieux de création et de diffusion, plutôt qu'à des salles de spectacle à grande capacité et recommande à la Ville de « *promouvoir et de faciliter la réalisation des projets initiés par le milieu* », ce qui implique un assouplissement de la réglementation municipale¹²⁸.

Dans cette même optique, plusieurs participants ont apporté leur soutien au projet de corridor culturel sur la rue Ottawa. Porté par différents membres de la communauté culturelle et artistique, ce concept vise à regrouper les offres culturelles et patrimoniales de la communauté depuis le Vieux-Montréal jusqu'à Saint-Henri. Le regroupement qui a fait naître le concept considère l'axe Ottawa comme une concrétisation du corridor culturel. Certains, comme l'organisme Héritage Montréal ou Vision Montréal, recommandent sa reconnaissance officielle et son inscription dans l'exercice de planification en cours¹²⁹. Selon trois intervenants, ce projet va contribuer à la revitalisation du secteur en mettant en valeur le patrimoine présent, en créant un lien avec les secteurs environnants et à l'intérieur de Griffintown, en s'appuyant sur une initiative du milieu et en créant un parcours culturel original¹³⁰. Des membres du projet, comme le Quartier éphémère / Fonderie Darling ou la Fondation Griffintown Horse Palace sont venus décrire le Corridor culturel plus en détail¹³¹. Le concept inclut la préservation du patrimoine et son recyclage, si possible, le soutien à la créativité du milieu, et l'aménagement d'une rue verte et partagée. « *Ce circuit culturel reliera les institutions culturelles du Vieux-Montréal aux points d'intérêts culturels et récréatifs du Sud-Ouest. Le Horse Palace offrira un*

¹²³ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 7.

¹²⁴ Les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 5.

¹²⁵ Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 2.

¹²⁶ Pierre Morissette, doc. 5.9, l. 5944-5946; 5953-5956.

¹²⁷ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 7; Hélène Génier, doc. 7.2.12; Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2274-2279.

¹²⁸ Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 6.

¹²⁹ Héritage Montréal, doc. 7.2.18, p. 7; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 24.

¹³⁰ Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 10; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 24; RESO, doc. 7.1.26, p. 15.

¹³¹ Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 3-5; Fondation Griffintown Horse Palace, doc. 7.1.18, p. 6; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 2.

relais vert rafraîchissant et hors du commun sur ce parcours. », précise le mémoire de la Fondation Griffintown Horse Palace. Le Quartier éphémère / Fonderie Darling ajoute que la rue Ottawa offre une perspective visuelle rare depuis la Fonderie Darling jusqu'aux Bassins du Nouveau Havre et qu'elle concentre déjà une densité d'ateliers d'artistes et d'espaces de création et de diffusion.

2.5 La prise en compte du patrimoine

Près de la moitié des intervenants ont souligné leur volonté de voir le patrimoine de Griffintown conservé et mis en valeur. Héritage Montréal considère que c'est un principe de base pour le développement de Griffintown, tout comme un citoyen qui estime que « *dans la mise en œuvre d'un écosystème urbain fécond et innovant, le traitement du patrimoine urbain et autres objets témoins me semble d'une importance déterminante.* »¹³² Un regroupement militant pour des voies réservées aux cyclistes souligne que « *la conservation du patrimoine bâti est aussi un facteur que nous croyons important.* », et pour un autre citoyen, « *il ne peut pas avoir de respect de l'environnement s'il n'y a pas un respect du passé* »¹³³.

2.5.1 Un patrimoine à sauvegarder

L'action pour la protection du patrimoine bâti est vue comme nécessaire, voire prioritaire, par un certain nombre d'intervenants. En effet, des constats pessimistes sur l'état du patrimoine ont été faits : laisser faire des autorités, démolitions, richesse patrimoniale sous-exploitée¹³⁴. Un citoyen propose ainsi son état des lieux : « *une attitude de laisser-faire, on laisse les promoteurs faire pas mal ce qu'ils veulent au grand dam de l'histoire et du patrimoine, on reçoit des recommandations très fortes du Conseil du patrimoine, des urbanistes de la Ville, de l'OCPM en 2010 (Bonaventure) et du public pour protéger le patrimoine et le mettre à l'œuvre, puis on ne fait rien pour protéger cette ressource. Après des années de recommandations très sérieuses, il n'y a toujours aucune protection et ces ressources se dégradent.* »¹³⁵

Des éléments précis du patrimoine urbain ont été relevés comme étant porteur de l'identité du secteur devant être préservés. Parmi ces éléments, les écuries du Horse Palace ont été citées par une dizaine d'intervenants comme lieu prioritaire à sauvegarder, comme l'énonce un citoyen, il faut « *préserver le peu de vestiges qui subsiste de l'ancien Griffintown dans leur totalité. Le Horse Palace représente un exemple évident de cet héritage.* »¹³⁶ Pour ces intervenants, l'intérêt patrimonial du lieu réside d'une part dans les bâtiments et leur intérieur,

¹³² Héritage Montréal, doc. 7.2.18, p. 6 ; Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 4.

¹³³ Regroupement pour des voies réservées, doc. 7.2.14, p. 3 ; Philippe Landry, doc. 5.9, l. 1318.

¹³⁴ Harvey Lev, doc. 5.9, l. 2870-2890 et doc. 7.1.5, p. 6 ; Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 6 ; Fondation Griffintown Horse Palace, doc. 7.1.18, p. 1-2 ; Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 2.

¹³⁵ David Hanna, doc. 7.1.28, p. 2.

¹³⁶ Gary Conrath, doc. 7.1.29, p. 2.

leur implantation caractéristique d'une époque, mais d'autre part, dans sa vocation d'écurie¹³⁷. C'est d'ailleurs le mandat que la Fondation Griffintown Horse Palace s'est donné et qu'elle est venue présenter, soit préserver et recycler les écuries du Horse Palace. Son objectif est plus précisément de « *maintenir l'activité équestre et y ajouter une offre d'équitation thérapeutique, et exploiter un musée pour éduquer et sensibiliser le public à l'histoire de Griffintown, l'habitat ouvrier du 19^{ème} siècle, et le rôle du cheval urbain.* »¹³⁸ Pour l'heure, elle attend de la Ville qu'elle procède à une acquisition des terrains, puis qu'elle signe un bail emphytéotique avec la Fondation, qui pourra alors restaurer les bâtiments et l'entreprise équestre et touristique. En effet, plusieurs participants ont évoqué le « *rôle moteur* » que pourrait jouer ce projet pour faire vivre le patrimoine, mais aussi pour attirer des familles à venir résider dans le secteur¹³⁹. De manière plus globale, pour deux citoyens, la présence d'écuries dans Griffintown est à préserver et même à développer¹⁴⁰. Ainsi, un de ces citoyens espère « *It might be the time to choose a location to build a traditional looking barn with a proper septic system attached to a couple of fields where the horses could graze when not at work. The horses would love it, the kids would love it, the tourists would love it.* ».

D'autres interventions ont fourni des listes d'édifices significatifs à protéger et à mettre en valeur, notamment par une protection légale provinciale ou municipale. En effet, si certains évoquent plus largement la protection du patrimoine industriel ou résidentiel¹⁴¹, des édifices ou des infrastructures précis ont été identifiés¹⁴² : l'édifice Rodier, la New City Gas, le poste de police de la rue Young, le poste d'incendie n°3, le planétarium Dow, l'ensemble résidentiel du 193-215 de la Montagne, le chalet de l'ancien parc Gallery, le poste de contrôle du CN, l'édifice de la Northern Electric, le Lachine Rapids Hydraulic & Land Company, l'ancienne St-Ann Kindergarten School, maison Mount temple place, la cheminée Dow, les Richmond's flats, le viaduc ferroviaire, le tunnel Wellington, le pont tournant, les Forges Cadieux, le parc Saint-Ann et les vestiges de l'église. La valorisation du canal de Lachine a aussi été souhaitée¹⁴³. La valeur patrimoniale du parc Gallery a, par ailleurs, été décrite par le regroupement des usagers du parc Gallery, comme argument dans leur défense de la vocation du parc : parc créé par des activistes dans les années 30 qui voulaient doter la communauté ouvrière d'un espace vert; son nom vient d'une famille très active politiquement dans le secteur et est resté un lieu d'événements communautaires (théâtre pour enfants, etc.) et sportifs avant de devenir un parc à chien¹⁴⁴.

¹³⁷ Héritage Montréal, doc. 7.2.18, p. 6-7; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 4; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 26; Quartier éphémère/Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 1; Gary Conrath, doc. 7.1.29, p. 2; David Hanna, doc. 7.1.28, p.3; Fondation Griffintown Horse Palace, doc. 7.1.18, p. 1-2; Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 4; Nadine Gomez, doc. 5.8, l. 2115-2120.

¹³⁸ Fondation Griffintown Horse Palace, doc. 7.1.18, p. 1-2.

¹³⁹ David Hanna, doc. 7.1.28, p. 3; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 4.

¹⁴⁰ Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 6; Jane Sorensen, doc. 7.2.11.

¹⁴¹ Hélène Génier, doc. 7.2.12; David Gamper, doc. 7.2.2.

¹⁴² Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 1; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 26; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 4; RESO, doc. 7.1.26, p. 13; Héritage Montréal, doc. 7.2.18; Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 7; Mme Carole Cournoyer - M. Patrick Latendresse - M. Steeve Lemay, doc. 7.1.2, p. 5; Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 3; Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 4.

¹⁴³ Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 5.

¹⁴⁴ Usagers du parc Gallery, doc. 7.1.1, p. 3-6.

D'autres éléments identitaires du quartier ont été mentionnés comme la trame urbaine et l'échelle des rues¹⁴⁵. Quant à Héritage Montréal, l'organisme souhaite que l'on élargisse la notion de patrimoine aux intérieurs de bâtiment, à l'immatériel et au domaine public (chaussée en pavés). Le patrimoine immatériel a, par ailleurs, fait l'objet de différentes interventions, qui ont manifesté une volonté de commémoration de la communauté irlandaise, d'événements marquants (écrasement d'un bombardier) ou de bâtiments aujourd'hui démolis ou encore de mise en valeur de l'histoire de Griffintown par l'entremise d'un centre où seraient exposés photos et artefacts¹⁴⁶.

2.5.2 Le patrimoine comme moteur de revitalisation

Plusieurs intervenants ont voulu démontrer que développement et protection du patrimoine étaient compatibles et que le patrimoine pouvait même être le moteur du développement. Culture Montréal estime que les lieux emblématiques de Griffintown « *constituent des ancrages culturels identitaires à partir desquels orienter le développement futur du secteur* »¹⁴⁷. Un participant a énoncé en ce sens une série de projets urbains dans lesquels le patrimoine avait servi de levier économique : le quartier St-Lawrence à Toronto, la restauration du marché public de Saint-Hyacinthe qui a généré la revitalisation du centre-ville ou encore Pearl district, à Portland, Oregon, où le plan directeur était d'abord orienté sur la mise en valeur du patrimoine à l'échelle du quartier, mais aussi sur la construction d'un tramway urbain et sur l'insertion de nouveaux projets sur les multiples terrains vacants¹⁴⁸. « *La conservation et la mise en valeur d'un maximum d'édifices et d'espaces publics existants qui servent de témoignage historique de Griffintown, constituent un geste incontournable dans la revitalisation de ce quartier* » croit le groupe CDH¹⁴⁹. Pour lui, il faut mettre les bâtiments existants – bâtiments classés patrimoniaux, usines, petits bâtiments ouvriers, écuries, etc. – ainsi que les parcs au cœur des nouveaux développements. Pour un autre participant, la valorisation du canal de Lachine, par exemple, passe aussi par la construction de nouveaux édifices résidentiels de grands volumes et hauteur à proximité immédiate¹⁵⁰. Toutefois, le groupe de finissants en design urbain prévient qu'il existe un « *risque de laisser flotter des bâtiments patrimoniaux dans un espace dissocié du génie du lieu, hors d'échelle, qui jadis fondaient la cohérence et la solidarité du cadre bâti* », jugeant que les projets actuels dans Griffintown sont génériques, effritent la structure urbaine et sont en rupture d'échelle avec leur environnement d'accueil¹⁵¹.

Pour d'autres, la présence du patrimoine ou d'éléments identitaires peut orienter l'aménagement. Les Justiciers urbains voient la mise en valeur du patrimoine bâti conjuguée à la création d'espaces publics. Ainsi, selon eux, il serait pertinent de « *créer un lieu de rassemblement, accessible à tous les citoyens, sur l'un de ces sites riches en histoire et*

¹⁴⁵ Vicente Perez, doc. 5.9, l. 5778-5781; Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 2; Quartier de l'Innovation, doc. 7.1.17, p. 7.

¹⁴⁶ Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 4; Jane Sorensen, doc. 7.2.11; Dominique Lavallée, doc. 5.8, l. 1570-1580.

¹⁴⁷ Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 4.

¹⁴⁸ David Hanna, doc. 7.1.28, p. 3-4.

¹⁴⁹ Groupe CDH, doc. 7.1.15, p. 2.

¹⁵⁰ Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 5.

¹⁵¹ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 2.

caractéristiques du secteur »¹⁵². Ils suggèrent à cet égard le site de la Sunoco qui, selon eux, présente des avantages pour accueillir des équipements favorisant l'interaction citoyenne (combinaison de centre communautaire, galeries d'art, parc) : proximité du canal, bonne capacité d'évolution du bâti. Quant à l'ÉTS, c'est l'aspect identitaire du paysage qui pourrait guider le réaménagement de la rue Peel : « *il faudrait insister sur la relation Montagne/Fleuve dans l'axe de la rue Peel en donnant un caractère distinctif à la rue, puisqu'elle offre un accès direct à deux attraits forts de l'histoire de Montréal, soit l'entrée Peel sur le Mont-Royal et sur les berges du canal de Lachine.* »¹⁵³

La reconversion de bâtiments est une avenue suggérée par plusieurs participants. Des idées ont été lancées, comme la conversion du planétarium Dow en lieu d'expression culturelle et artistique; redonner sa vocation à l'ancienne pouponnière historique sur la rue Éléonor; ou encore l'édifice Rodier converti en marché public, en musée, ou en café¹⁵⁴. Toutefois, l'attribution de nouveaux usages devrait être orientée : l'ÉTS recommande d'empêcher la reconversion de bâtiments industriels en stationnement intérieur ou en stationnement de surface, tandis que le Quartier de l'innovation juge que les bâtiments industriels ne devraient pas être reconvertis en immeubles résidentiels, un certain nombre d'entre eux pouvant maintenir et poursuivre leur fonction industrielle/travail. Une autre participante avait aussi déploré que les anciennes usines en bordure du canal soient reconverties en condos qu'elle juge inabordable pour la population qui habite dans les quartiers, ce qui « *n'est pas authentique du tout* »¹⁵⁵.

Un intervenant résume ainsi son point de vue sur le développement en lien avec le patrimoine : « *Les initiatives de développement doivent donc d'une part, s'harmoniser avec l'intérêt de la communauté de préserver le caractère particulier des lieux, et plus spécifiquement son patrimoine bâti et ses acquis culturels; et d'autre part, contribuer à un renouveau innovant mettant à contribution le secteur culturel et créatif, le tout en vue de créer un quartier-signature attractif pour les investisseurs, ses résidants et visiteurs.* »¹⁵⁶

2.6 La planification des espaces publics

Un grand nombre d'intervenants s'est prononcé en faveur d'un réaménagement complet de l'espace public et de la création de nouveaux espaces verts et places publiques. Pour eux, c'est un élément qu'il ne faut pas négliger et même à traiter en priorité.

¹⁵² Les Justiciers urbains, doc. 7.1.16, p. 4.

¹⁵³ ÉTS, doc. 7.1.14, p. 7.

¹⁵⁴ RESO, doc. 7.1.26, p. 12; David Hanna, doc. 7.1.28, p. 6; Carole Cournoyer - Patrick Latendresse - Steeve Lemay, doc. 7.1.2, p. 5.

¹⁵⁵ ÉTS, doc. 7.1.14, p. 8; Quartier de l'Innovation, doc. 7.1.17, p. 7; Valérie Simard, doc. 5.9, l. 4470-4480.

¹⁵⁶ Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 4.

2.6.1 Les rôles de l'espace public

Plusieurs fonctions sont attribuées à l'espace public. Son rôle unificateur est particulièrement ressorti de certaines interventions¹⁵⁷. Pour la FECHIMM, par exemple, c'est un facteur favorable à l'intensité, soit l'addition de la densité et de la mixité des fonctions : « *certaines facteurs peuvent faciliter la compatibilité entre ces deux types de mixité, telle l'ambiance sur rue. Dans cette optique, les places publiques doivent être considérées en priorité, dans une approche globale, avec une vision d'ensemble, ce qui engendrera un effet, non seulement d'attraction, mais aussi de rétention.* »¹⁵⁸ Un citoyen, quant à lui, met l'accent sur l'espace public comme lieu d'interaction et d'expression citoyenne, participant ainsi à créer la ville participative, en opposition à la ville spectacle : « *les places publiques, les voies de circulation, le mobilier et ainsi de suite doivent être conçus pour se prêter à l'intervention spontanée, à la rétention des mots, images, des sons citoyens, sinon à leur transmission, dans la ville.* »¹⁵⁹ Il donne l'exemple du parvis de la New City Gas, où l'art pourrait, selon lui, assurer la médiation culturelle et la résolution des tensions sociales.

D'autres participants évoquent l'espace public comme révélateur de l'identité du quartier. Pour les porteurs du projet de Quartier de l'innovation, l'aménagement du domaine public, par le mobilier urbain, le pavage, l'éclairage, la signalisation, etc. peut renforcer l'identité du lieu et créer une image de marque distincte et attractive¹⁶⁰. Un regroupement d'étudiants voit, de plus, les avantages au niveau l'appropriation du lieu par les citoyens¹⁶¹. Ils espèrent un effort pour créer une réelle signature pour le quartier.

2.6.2 La création d'un réseau de places publiques

Plusieurs participants ont exprimé le souhait de voir de nouveaux espaces publics qui permettraient de révéler les éléments marquants du quartier – comme les édifices emblématiques – et de créer une vie communautaire au cœur de Griffintown. Plusieurs types d'espaces publics ont été suggérés. Certains envisagent le réaménagement du domaine public selon la notion de parcours ou de promenade. Ainsi, Culture Montréal recommande à la Ville d'« *identifier et de développer des axes privilégiés de découverte du quartier, en faisant appel à l'art public et au design comme moyens privilégiés d'identification et de valorisation de ces parcours.* »¹⁶² Un citoyen pense, quant à lui, à un projet urbain qui créerait « *l'épine dorsale identitaire* » du quartier, et qu'il situerait sur les axes de la Montagne et William¹⁶³. Il identifie des points d'ancrage qui seraient marqués par des aménagements marquants : parc Saint-Ann; intersection William/de la Montagne; pointe au coin William/Ottawa/Guy. Pour Vision

¹⁵⁷ Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 5; Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 3 et doc. 8.3, l. 1845-1850.

¹⁵⁸ FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 7.

¹⁵⁹ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 6.

¹⁶⁰ Quartier de l'Innovation, doc. 7.1.17, p. 7; ÉTS, 7.1.14, p. 7.

¹⁶¹ Regroupement des étudiants finissant à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 3 et doc. 8.3, l. 1845-1850.

¹⁶² Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 5.

¹⁶³ Gary Conrath, doc. 7.1.29, p. 7.

Montréal, ces parcours prendraient la forme de « zones de rencontre » qui relieraient les places et parcs du quartier et qui seraient planifiées en fonction d'une valorisation du patrimoine ou de l'art public¹⁶⁴. Le parti politique désigne, par exemple, le secteur du corridor culturel de la rue Ottawa, comprenant notamment le Horse Palace réhabilité, la New City Gas et le parc triangulaire Saint-Ann.

D'autres participants ont évoqué un aménagement particulier de la rue Ottawa, qui interviendrait dans le cadre du corridor culturel¹⁶⁵. Elle pourrait, selon eux, devenir une rue partagée entre les usagers (piétons, cyclistes, calèches et pompiers). L'aménagement de petites places publiques de part et d'autre de cette rue a aussi été proposé, ou encore à chaque voie sans issue, pour y installer des lieux dédiés à la communauté, par exemple, des « poets' corner » ou « speakers' corner »¹⁶⁶. Par ailleurs, des lieux précis ont été suggérés pour l'aménagement de places publiques. Le square Chaboillez, le marché au foin (Hay Market square) et le square Gallery représentent pour Projet Montréal trois pôles publics importants du Griffintown historique qu'il faudrait faire revivre¹⁶⁷. Il suggère aussi l'aménagement d'une place publique au coin des rues Ottawa et Peel, inspirée des plans originaux, par remembrement de lots aux abords pour y implanter cafés et commerces. La Fonderie Darling souhaiterait une place publique devant son édifice.

L'objectif pour ces espaces est qu'ils soient fréquentés, conviviaux, sécuritaires et accessibles et qu'ils suscitent l'appropriation par la communauté. Dans ce but, des citoyens ont fait une série de suggestions. L'un énonce différentes mesures pour favoriser l'appropriation : l'intégration de l'art public à chaque coin de rue, l'installation massive de bancs et de poubelles, l'installation d'œuvres d'arts sur les murs, l'implantation de toilettes publiques. Un autre propose des critères de design urbain qui devront être modulés en considération des mœurs des gens, de leurs habitudes, et du type de personnes. Ces critères seraient relatifs à : la sécurité; la protection contre les intempéries; la séparation entre le trafic motorisé et les piétons et les cyclistes; aux espaces de jeux pour enfants et adolescents; aux espaces de rencontre, d'exercice et de repos pour les plus vieux; l'intégration de l'agriculture urbaine; aux espaces de performances et de diffusion artistique; la conservation des éléments patrimoniaux et enfin, à l'architecture nouvelle de qualité¹⁶⁸. Ces nouveaux espaces publics sont envisagés de petites dimensions, afin de permettre la conversation, les échanges¹⁶⁹. Pour le regroupement des organismes de promotion du Montréal métropolitain et les organismes Ex æquo et AlterGo, l'accessibilité universelle devrait être au cœur de la conception de l'espace public en intégrant ce principe à toutes les étapes de conception, de décision et de mise en œuvre des aménagements urbains et en se donnant les outils pour y parvenir¹⁷⁰. Pour d'autres, des

¹⁶⁴ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 17.

¹⁶⁵ Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 4; Claudine Déom et Marie-Claire Blais, doc. 8.1, l. 1520; Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.19, p. 1 et 9.

¹⁶⁶ Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 7.

¹⁶⁷ Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 7.

¹⁶⁸ Joseph Baker, doc. 7.1.11, p. 3 et doc. 8.1, l. 2310-2316.

¹⁶⁹ Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2301-2309.

¹⁷⁰ Ex æquo – ROPMM - AlterGo, doc. 7.1.21, p. 9.

principes d'aménagement sécuritaires, comme les mesures d'apaisement de la circulation aux abords des lieux de rassemblements, devraient être intégrés au design des espaces publics¹⁷¹.

2.6.3 La création d'un réseau d'espaces verts

Un grand nombre de participants a rappelé l'importance à leurs yeux de la présence d'espaces verts publics. Par trois fois, des intervenants ont souligné que les espaces verts privés, inclus dans les projets immobiliers, ne remplissaient pas le même rôle qu'un parc public, lieu de rassemblement, de jeux et marqueur de lien dans la ville¹⁷². Le CRE-Montréal, quant à lui, a insisté sur la distinction entre espace vert et espace public, l'un et l'autre n'ayant pas les mêmes bienfaits environnementaux¹⁷³. Ensuite, des participants ont parlé de la répartition de ces espaces verts et de la pertinence de créer un parcours vert, soit une succession d'espaces verts. Le parc linéaire du canal de Lachine est, dans ce cas-ci, souvent cité comme l'espace vert d'où partiraient ces parcours verts¹⁷⁴. L'amélioration et le verdissement des accès au parc linéaire ainsi que la poursuite de sa mise en valeur sont des enjeux qui ont été soulevés par plusieurs¹⁷⁵. Entre autres, le regroupement pour des voies réservées fait la suggestion d'agrandir le parc linéaire du canal entre les rues Georges-Vanier et des Seigneurs et de créer un parc perpendiculaire au canal entre les rues Chatham et Canning.

Des propositions de localisation de nouveaux parcs ont également été faites : un parc de quartier sur l'îlot Ann-Dalhousie¹⁷⁶; le square Chaboillez, sur son site initial; le parc Dow sur le site du planétarium¹⁷⁷; un parc intégrant des jeux pour enfants et/ou des terrains de sport au coin des rues Ottawa, William et Guy. Enfin, une promenade plantée sur la structure de l'autoroute Bonaventure a été suggérée par Quartier éphémère / Fonderie Darling, dans sa carte concept « *Regards sur Griffintown – Plan directeur proposé pour le secteur Peel-Wellington* », et contresignée par 27 citoyens et citoyennes¹⁷⁸.

Outre la création de nouveaux parcs, la préservation des quelques espaces verts existants a fait l'objet de différents commentaires. Trois participants ont appuyé les Usagers du parc Gallery dans leur action pour faire reconnaître et pérenniser le parc Gallery comme espace vert et parc à chiens¹⁷⁹. Le groupe de défense du parc a argumenté pour cette cause en rappelant la forte fréquentation du lieu, sa localisation stratégique à proximité du canal ainsi que sa valeur sociale : « *Malgré le sort changeant de Griffintown depuis les 40 dernières années, ce parc a su être un site constant de rassemblement communautaire et de fierté. L'objectif de ce document*

¹⁷¹ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.2.9, p. 5; DSP – CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 5.

¹⁷² Gary Conrath, doc. 7.1.19, p. 7; Victoria Leenders-Cheng, doc. 7.2.5, p. 5; Solidarité Saint-Henri / Table de concertation locale de Saint-Henri, doc. 8.2, l. 900-918.

¹⁷³ CRE-Montréal, doc. 8.3, l. 2555-2558.

¹⁷⁴ Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 5; RESO, doc. 7.1.26, p. 16.

¹⁷⁵ Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 7; Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 5; RESO, 7.1.26, p. 16; ÉTS, doc. 7.1.14, p. 7; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 23; Regroupement pour des voies réservées, doc. 7.2.14, p. 3 et 5.

¹⁷⁶ Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 7; Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 9; David Gamper, doc. 7.2.2.

¹⁷⁷ Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 7; ÉTS, doc. 7.1.14, p. 5; Carole Cournoyer - Patrick Latendresse - Steeve Lemay, doc. 7.1.2, p. 6.

¹⁷⁸ Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 12.

¹⁷⁹ Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 9; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 19; Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 5.

est de démontrer combien ce parc nécessite une protection légale contre le développement afin qu'il puisse continuer à desservir la fidèle communauté s'y rendant depuis des années, ainsi que les nouveaux résidents d'un avenir proche »¹⁸⁰. Ils ont également fait mention d'une pétition appuyant sa conservation de plus de 100 signatures. Une citoyenne recommande qu'en plus, soient aménagés un ou des parcs à chiens supplémentaires, vu le nombre important de nouveaux résidents dans les prochaines années¹⁸¹. De son côté, Projet Montréal souhaite que la Ville fasse l'acquisition des terrains de volley-ball situés au sud du parc Gallery, afin de pérenniser l'activité¹⁸². Enfin, deux citoyens ont regretté que le site de l'ancien centre de tri postal, aujourd'hui site des Bassins du Nouveau Havre, n'ait pas été transformé en parc, en raison du manque d'espace pour la création d'espaces verts¹⁸³.

2.7 Mixité résidentielle

Environ la moitié des participants s'est prononcée en faveur d'une mixité de population dans Griffintown, ceci impliquant une stratégie résidentielle faisant place à tous les types de logements.

2.7.1 La diversification de l'offre résidentielle

La revitalisation de Griffintown doit permettre à une population diversifiée et mixte de venir s'y installer, ont affirmé les participants qui ont évoqué le logement¹⁸⁴. D'une part, ils ont évoqué une mixité générationnelle, insistant sur la place des familles et des jeunes¹⁸⁵. Une citoyenne a attiré l'attention sur la localisation des logements pour personnes âgées, affirmant que si l'arrondissement en compte un grand nombre, il existe des lacunes, comme dans Pointe-Saint-Charles, où les aînés doivent quitter leur quartier¹⁸⁶. Certains constatent donc des difficultés à attirer les familles en ville en général, mais également que les unités de logements en construction ou en projet dans Griffintown ne s'adressent pas à ce type de ménage, mais plutôt à des personnes seules ou en couple¹⁸⁷. Pour la plupart, il y a un effort particulier à faire en ce sens en encourageant la production par le privé de grands logements abordables (trois chambres à coucher et plus) et notamment des maisons de ville, en fournissant des logements sociaux pour familles, mais aussi en adoptant différentes mesures d'aménagement adéquates pour les familles (verdissement, environnement sécuritaire, entre autres) et en planifiant les équipements publics tels que des écoles et des parcs¹⁸⁸.

¹⁸⁰ Usagers du parc Gallery, doc. 7.1.1, p. 1 et 17.

¹⁸¹ Hélène Génier, doc. 7.2.12.

¹⁸² Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 7

¹⁸³ Derek Robertson, doc. 5.8, l. 860-875; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 1.

¹⁸⁴ Regroupement pour des voies réservées, 7.2.14, p. 3; Culture Montréal, doc.7.2.10, p. 3; DSP – CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 4; Vicente Perez, doc. 5.9, l. 5795.

¹⁸⁵ Pierre Séguin, doc. 7.1.3, p. 1; Garry Conrad, doc. 5.9, l. 2630.

¹⁸⁶ Natasha Alexandroff, doc. 5.9, l. 3875-3880.

¹⁸⁷ Jason Prince, doc. 5.9, l. 5615; Jean Jacques, doc. 7.2.1, p. 1; POPIR – Comité logement. Doc. 7.1.16, p. 4.

¹⁸⁸ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 14; Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 12; Jean Jacques, doc. 7.2.1, p. 1; POPIR-Comité logement, doc. 7.1.16, p. 4; Carole Cournoyer - Patrick Latendresse - Steeve Lemay, doc. 7.1.2, p. 6; RESO, doc. 7.1.26, p. 10.

Outre la venue de familles, la mixité sociale a aussi été défendue. En effet, plusieurs participants se sont manifestés en faveur d'une offre résidentielle variée, qui comprenne des logements sociaux, différentes typologies de logements (immeubles d'appartements, maisons en rangée, duplex et triplex); différents modes d'occupation (condominium, coopérative, location) et une large échelle de prix¹⁸⁹. Ils ont mis l'accent sur les types de logements qui, selon eux, étaient en grande partie écartés des projets privés, soient les logements locatifs d'une part; les logements pour personnes défavorisées d'autre part (logements sociaux, communautaires, abordables); et les immeubles de petit gabarit (duplex, triplex, etc.)¹⁹⁰

De plus, plusieurs participants ont porté l'attention sur la gentrification qui était en train de commencer dans Griffintown avec les nouveaux projets, qui entraîne spéculation immobilière, hausse des loyers et des taxes foncières et évacue de ce fait les plus défavorisés ainsi qu'une partie de la classe moyenne¹⁹¹. Un citoyen signale à cet égard une relation entre forte densité et prix des logements à la hausse¹⁹².

Plusieurs estiment que la future offre résidentielle de Griffintown doit aussi, voire même doit en priorité, répondre aux besoins de l'arrondissement du Sud-Ouest en matière de logement¹⁹³. Certains éléments du portrait démographique de l'arrondissement ont été décrits : forte proportion de ménages locataires (soit 72 % de l'ensemble des ménages, selon le POPIR); présence de ménages à faible revenu, notamment de ménages avec enfants en situation de besoin impérieux; taux de ménages de trois enfants et plus supérieur à la moyenne de l'île (15,7 % comparé à 15,1 %, selon un citoyen)¹⁹⁴. Un citoyen fait également part d'un probable surpeuplement des logements, comparativement au reste de l'île¹⁹⁵.

Certains intervenants ont exprimé leur point de vue sur les avantages d'une telle mixité. Pour un citoyen, assurer la présence de personnes moins favorisées telles que des familles monoparentales est d'autant plus pertinent si Griffintown se confirme comme quartier de l'innovation, soit un « *quartier socialement qualifiant, éducatif* »¹⁹⁶. Pour le Groupe CDH, cela participe à la création d'une communauté active, en opposition à une communauté de transit ou dortoir, dans la mesure où les populations visées seront les artistes qui travaillent sur place, des familles avec enfants, ou encore les travailleurs des pôles d'emploi voisins¹⁹⁷. Enfin, Bâtir son quartier estime : « *La cohabitation des personnes de tous âges, toutes origines, toutes professions et tous revenus – à laquelle on réfère souvent par le terme mixité sociale –*

¹⁸⁹ Les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 3; FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 7; Groupe CDH, doc. 7.1.15, p. 4.

¹⁹⁰ Solidarité Saint-Henri / Table de concertation locale de Saint-Henri, doc. 8.2, l. 818-822.

¹⁹¹ Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 6; Pierre Séguin, doc. 5.8, l. 945-960 et doc. 7.1.3; Sylvie Rheault, doc. 5.8, l. 1980-1990.

¹⁹² Daniel Gill, doc. 5.9, l. 4067.

¹⁹³ Hélène Génier, doc. 7.2.12; POPIR – Comité Logement, doc. 7.1.16, p. 2; Pierre Morissette, doc. 5.9, l. 5929-5933; Vicente Perez, doc. 5.9, l. 5799-5803; Solidarité Saint-Henri / Table de concertation locale de Saint-Henri, doc. 8.2, l. 818-822.

¹⁹⁴ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 11; Solidarité Saint-Henri / Table de concertation locale de Saint-Henri, doc. 8.2, l. 765-768; POPIR – Comité Logement, doc. 7.1.16, p. 2.

¹⁹⁵ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 11.

¹⁹⁶ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 2 et doc 8.2, l. 1070-1075.

¹⁹⁷ Groupe CDH, doc. 7.1.15, p. 4.

représente une opportunité de développer un milieu de vie sain et diversifié, tirant parti des compétences et qualités de tous et chacun. »¹⁹⁸

Le groupe Vivre en ville estime, quant à lui, que la présence de bâti ancien dans le secteur est une opportunité pour offrir du logement plus abordable, les bâtiments existants étant souvent moins chers que les nouvelles constructions selon eux¹⁹⁹.

2.7.2 Les moyens préconisés

Un certain nombre de participants s'en remettent au logement social et communautaire pour s'assurer d'une mixité sociale dans Griffintown²⁰⁰. Ainsi, selon eux, le marché privé ne parviendra pas seul à amener cette mixité, que ce soit à travers la production de logements abordables, pour familles ou locatifs²⁰¹. Dès lors, ils estiment que la Ville doit s'assurer de la production de logements sociaux et communautaires : faire des réserves foncières, conserver un zonage industriel pour certaines zones pour éviter la spéculation, systématiser la Stratégie d'inclusion pour tous les projets et/ou augmentation du pourcentage demandé.

Plusieurs groupes ou individus ont mentionné la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* comme l'outil établi à travers lequel la mixité pourra se concrétiser. Pour ce faire, ils suggèrent certaines modifications. Tout d'abord, une citoyenne se demande dans quelle mesure le logement abordable sera vraiment abordable pour les résidents de l'arrondissement²⁰². Ensuite, une augmentation du ratio est souhaitée²⁰³. D'autres évoquent l'élargissement de la portée de la stratégie, qui pourrait s'appliquer à davantage ou à tous les projets²⁰⁴. Enfin, certains demandent de privilégier ou d'obliger l'inclusion des logements abordables sur le site même du projet²⁰⁵ et d'obliger à inclure des logements pour familles²⁰⁶. Le POPIR – Comité Logement fait la proposition d'utiliser les compensations financières issues de la Stratégie pour de l'achat-rénovation²⁰⁷. Pour le comité logement, cela pourrait permettre à des ménages à faible revenu de s'installer en coopérative, que ce soit dans le quartier ou ailleurs dans l'arrondissement. Le Groupe CDH propose, de son côté, de développer une approche de développement participatif de logements communautaires car, selon eux, cela permet le bon voisinage, l'entretien et la sécurité des lieux²⁰⁸.

Ce même groupe suggère, par ailleurs, trois secteurs potentiels pour accueillir des projets communautaires : le quadrilatère situé entre les rues Wellington et Ottawa, de la Montagne et

¹⁹⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 5.

¹⁹⁹ Vivre en ville, doc. 7.1.25, p. 3.

²⁰⁰ RESO, doc. 7.1.26, p. 10; David Gamper, doc. 7.2.2

²⁰¹ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.2.9, p. 3.

²⁰² Maureen Chin, doc. 5.8, l. 1422-1430.

²⁰³ Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 2.

²⁰⁴ Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 6; Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 3; Solidarité Saint-Henri / Table de concertation locale de Saint-Henri; doc. 8.2, l. 775-795; Projet Montréal; doc. 7.1.19, p. 13.

²⁰⁵ DSP – CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 5; RESO, doc. 7.1.26, p. 11.

²⁰⁶ M. Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 3;

²⁰⁷ POPIR- Comité Logement, doc. 8.4, l. 2594-2602.

²⁰⁸ Groupe CDH, doc. 7.1.15, p. 4.

Young, comprenant déjà la coopérative d'habitation Ste-Anne et le Griffintown Horse Palace; les terrains situés entre les rues Barré et William, Guy et de la Montagne, offrant un potentiel de requalification d'un site industriel; l'îlot compris entre les rues Notre-Dame Ouest et William, Canning et des Seigneurs, afin de retisser les liens entre les quartiers Pointe-Saint-Charles et la Petite-Bourgogne²⁰⁹.

2.8 Cadre bâti

Un peu plus de la moitié des intervenants ont donné leur opinion sur les hauteurs et les densités qui devraient être permises ainsi que sur l'intégration des édifices bâtis selon ces nouveaux paramètres par rapport aux bâtiments existants.

2.8.1 Limitation de la hauteur et de la densité

La majorité des personnes qui se sont exprimées sur les hauteurs est d'avis que celles-ci ne devraient pas augmenter drastiquement. Toutefois, si des intervenants ont exprimé une crainte des grandes hauteurs, la plupart s'entendent pour une densification du secteur, sous la condition que la densification du quartier ne se traduise pas en hauteurs excessives²¹⁰. La plupart s'est inscrit en réaction aux projets en cours qui peuvent atteindre entre 44 et 70 mètres (soit environ 14 à 23 étages) selon le Programme particulier d'urbanisme Peel-Wellington en vigueur. Ils doutent que des édifices de cette hauteur pourront assurer une bonne insertion avec l'existant – évoquant alors une rupture d'échelle – une qualité de vie, la convivialité et une vie de quartier²¹¹. Deux intervenants argumentent qu'il serait préférable de planifier la ville en fonction des enfants et des familles, tandis que Projet Montréal prône une « *échelle humaine* »²¹². Certains mentionnent aussi la perte de l'ensoleillement, et d'autres estiment que la construction de tours de condos ne favorise pas la mixité dans un milieu de petit gabarit et plus défavorisé, en ce que ces tours vont « *complexifier l'intégration physique des populations dans ces quartiers-là* »²¹³.

À l'inverse, l'ÉTS recommande d'augmenter la hauteur sur la rue Peel afin d'assurer « *un aménagement cohérent, stimuler le développement immobilier et confirmer le prestige de ce corridor* », dans la mesure où au nord du secteur Griffintown, dans l'arrondissement de Ville-Marie, la hauteur sur la rue Peel atteint 120 mètres et au sud, 60 et 70 mètres²¹⁴. De la même façon, le promoteur Devimco estime « *qu'il est important de privilégier un encadrement adéquat de la rue en permettant la réalisation de bâtiments en hauteur* », tandis que le promoteur Griffedor Holdings souhaiterait que les paramètres de hauteur et densité du PPU

²⁰⁹ Groupe CDH, doc. 7.1.15, p. 4.

²¹⁰ Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 5; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 7.2.9, p. 3.

²¹¹ Natasha Alexandroff, doc. 5.9, l. 3881-3884; Vicente Perez; doc. 5.9, l. 5755-5765; Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 4; Josée Fillion, doc. 7.1.12; Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 8.1, l. 2010-2015; Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 10; Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 3; Sylvie Rheault, doc. 5.8, l. 1980-1990.

²¹² Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 7.2.9, p. 3; Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2254-2259.

²¹³ Solidarité Saint-Henri / Table de concertation locale de Saint-Henri, doc. 8.2, l. 890-900; Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 8.1, l. 2010-2015; Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 2.

²¹⁴ ÉTS, doc. 7.1.14, p. 7.

Peel-Wellington (25 m, COS de 7,5 à 9) s'appliquent aussi au nord de la rue Ottawa, pour ne pas créer de dichotomie²¹⁵.

Huit participants ont proposé une hauteur maximale pour les futurs développements : la plupart opte pour du 4 à 6 étages²¹⁶ et quelques-uns proposent de monter jusqu'à 8 ou 10 étages, selon le gabarit des rues ou selon certains critères²¹⁷. Projet Montréal, ainsi qu'une citoyenne, souhaitent que les futurs développements favorisent la construction de maisons en rangées ou de duplex/triplex caractéristiques de Montréal²¹⁸. Vision Montréal et un citoyen jugent qu'il est difficile d'établir une hauteur théorique indépendamment de son lieu d'implantation. Pour le premier, il faut privilégier des hauteurs supérieures au bâti actuel tout en étudiant les conditions selon lesquelles on peut augmenter les hauteurs et densités. Pour le second, il faut fixer ces paramètres en fonction de l'occupation du sol et des dimensions du domaine public adjacent²¹⁹.

Au sujet de la densification, pour Bâtir son quartier, l'enjeu majeur sera « *la capacité à conserver une « certaine mesure » dans l'intensité du développement du site.* »²²⁰ Dans un même registre, Héritage Montréal demande à ce que la notion de capacité limite soit prise en compte dans la planification du secteur, cette mesure se définissant comme « *la capacité limite de transformation par démolition ou ajout de nouvelles constructions ou vocations, devrait tenir compte non seulement des paramètres fonctionnels usuels tels le transport, les services ou les espaces verts, mais aussi des dimensions identitaires propres à ce quartier ancien porteur d'une mémoire d'intérêt collectif.* »²²¹ Un citoyen estime qu'il faut rester dans les limites du développement durable : « *There is a need to densify the city but the price to be paid cannot be the environment* »²²². De son côté, Vivre en ville pense qu'une forte densité (100 logements à l'hectare) reste compatible avec des caractéristiques d'éco-quartiers, prenant en exemple des lieux comme le quartier durable de Stockholm, Hammerby Sjöstad. Toutefois, pour l'organisme, cette forte densité ne sera acceptable que sous certaines conditions comme la prise en considération de l'animation de la rue et de la présence du piéton²²³. Le regroupement des finissants en design urbain exprime également des réserves en ajoutant que le type de bâti qu'un taux d'implantation à 100 % entraîne ne correspond pas au type de bâti existant dans le secteur²²⁴. Enfin, une citoyenne pense que les terrains non bâtis actuellement devraient le rester et aménagés en parcs²²⁵.

²¹⁵ Devimco, doc.7.2.7; Griffedor Holdings, doc. 7.2.6.

²¹⁶ Natasha Alexandroff, doc. 5.9, l. 3881-3884; Judith Bauer, doc.7.1.13, p. 1; Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 4; Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2254-2259; Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 8.1, l. 2010-2015; Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 13; Lucia Kowaluk, doc. 5.8, l. 1660-1680.

²¹⁷ Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 13; Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 8.

²¹⁸ Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 10; Hélène Génier, doc. 7.2.12.

²¹⁹ Vision Montréal, doc. 8.1, l. 1235-1238 et doc. 7.1.27, p. 19; Daniel Gill, doc. 5.9, l. 4065.

²²⁰ Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 8.

²²¹ Héritage Montréal, doc. 7.2.18, p. 7.

²²² Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 4.

²²³ Vivre en ville, doc. 8.1, l. 2975-2980 et doc. 7.1.25, p. 4.

²²⁴ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 8.3, l. 1686-1690.

²²⁵ Jane Sorensen, doc. 7.2.11.

2.8.2 L'harmonisation avec l'existant

Des critères de design pour favoriser l'insertion des nouvelles constructions ont été énoncés par plusieurs intervenants. Pour insérer des édifices de plus grande hauteur, un certain nombre propose un recul par rapport à la rue, à partir des étages inférieurs²²⁶. Ils suggèrent aussi que des immeubles plus hauts soient prévus autour des parcs et places publiques, afin d'encadrer ces espaces²²⁷. Concernant les projets de grande envergure à proximité de maisons patrimoniales, deux citoyens, dont une résidente de maison patrimoniale de la rue de la Montagne, voudraient avoir l'assurance qu'ils s'harmoniseront avec le gabarit du bâti existant. Le premier citoyen propose « *d'humaniser les projets 'Super-Blocs' en fonction d'une taille Griffintown en s'assurant de l'intégration d'unités 'maison de ville' pour familles dans les niveaux rez-de-chaussée et premier étage des grands projets. La référence au gabarit des maisons historiques situées au 195-215 rue de la Montagne est jugée essentielle sinon incontournable.* »²²⁸ La résidente de la rue de la Montagne a déposé une pétition de 25 résidents pour assurer une harmonisation entre le futur projet en hauteur et la rangée de maisons patrimoniales en face du parc Saint-Ann, située en arrière du projet²²⁹. La pétition recommande de : préserver la convivialité des lieux et l'éclairage naturel en aménageant une cour intérieure entre les deux bâtiments; harmoniser les façades, en l'occurrence la façade arrière avec la façade avant des maisons; minimiser les inconvénients dus au chantier.

Enfin, en ce qui concerne l'apparence des bâtiments, certains participants ont mis l'accent sur la diversité architecturale, qui reflète déjà le style du quartier et qui devrait ainsi être encouragée²³⁰. Ainsi, les étudiants en design urbain font une suggestion : « *appeler différents architectes ou même de l'autoconstruction pour développer un milieu de vie multiple et varié.* » D'autres intervenants espèrent qu'un intérêt sera porté à l'architecture et ont exprimé leur désir de voir se bâtir le « *patrimoine de demain* » et d'affirmer l'identité de la ville comme « *ville de design* »²³¹.

2.9 Mobilité des personnes

La planification des déplacements est, aux yeux de plusieurs intervenants, primordiale et prioritaire dans l'exercice de planification du secteur Griffintown²³². Certains parlent de plan de mobilité durable, d'autres de TOD (« transit oriented development ») ou encore de PPU transport²³³. Ainsi, à l'instar de Vivre en ville, ils partagent l'idée que « *la coordination des déplacements, qui se font à la fois aux échelles locales et régionales, est essentielle à la création*

²²⁶ Josée Fillion, doc. 7.1.12 ; Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 8.1, l. 2010-2015; Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 8.

²²⁷ Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 8; Daniel Gill, doc. 5.9, l. 4065.

²²⁸ Gary Conrath, doc. 7.1.29, p. 2.

²²⁹ Josée Fillion, doc. 7.1.12.

²³⁰ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 8.3, l. 1663-1664 et 1820 ; Victoria Leenders-Cheng, doc. 7.2.5, p. 3.

²³¹ Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2284-2289; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 27.

²³² Fernando Lozano, doc. 5.9, l. 2710; Louis Bourque, doc. 8.2, l. 1120-1124.

²³³ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 8; Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 13; Christian-Hans Perrier, doc. 5.9, l. 4420-4435.

d'un milieu de vie convivial pour le piéton »²³⁴. Les interventions ont touché aux différents modes de déplacement, transport actif (marche et vélo), transport collectif et automobile.

2.9.1 Des déplacements piétons et cyclistes privilégiés

Différents groupes et citoyens ont souhaité la création de liens piétons et cyclistes efficaces et agréables, avec les secteurs environnants, aussi bien dans l'axe nord-sud – reliant Griffintown au centre-ville et à Pointe-Saint-Charles – que dans l'axe est-ouest, vers le faubourg des Récollets et la Petite-Bourgogne²³⁵. Pour un groupe, il faudrait insister sur le franchissement des obstacles physiques que sont le canal de Lachine, les chemins de fer du CN, l'autoroute Bonaventure et le tunnel Ville-Marie²³⁶. Plusieurs liens précis ont été identifiés. Dans l'axe nord-sud, il a été suggéré d'ajouter des liens qui franchissent le canal, soit par l'utilisation du pont tournant du CN, dans l'axe de la rue Smith réaménagée, soit dans l'axe des rues Georges Vanier-Laprairie et Guy-Montmorency²³⁷. Un intervenant souhaite la réalisation des tracés cyclables prévus dans le plan de transport, soit sur les rues Guy, Richmond, Prince et Queen²³⁸, tandis qu'un autre envisagerait ces aménagements sur les rues George-Vanier, du Séminaire, de la Montagne et Peel, entre le canal et le boulevard de Maisonneuve²³⁹. Dans l'axe est-ouest, les rues Ottawa et William sont identifiées pour accueillir les liens cyclables par le Regroupement pour des voies réservées, ainsi que par Vision Montréal, qui rappelle que ces tracés sont aussi inscrits dans le plan de transport²⁴⁰. Pour faciliter les déplacements vers l'ouest du secteur, le Regroupement pour des voies réservées souhaite également créer un lien cyclable et piétonnier entre l'intersection des rues Ste-Cunégonde et Georges-Vanier et la rue William, de même que la prolongation de la rue Basin jusqu'à la rue William. On a également souhaité davantage de stationnements pour vélo à deux reprises²⁴¹.

De même, les participants recommandent des aménagements piétons attrayants et sécuritaires à l'intérieur du quartier, notamment sur les liens avec le canal de Lachine, mais aussi sur les trajets vers les stations de transport collectif (métro et autobus)²⁴². Certains proposent des liens verts, privés ou publics (parcs, passages), pour permettre des déplacements piétonniers à l'intérieur du secteur, notamment à partir du canal²⁴³. Héritage Montréal considère qu'« *un réseau de « sentiers urbains » reliant le canal de Lachine et des espaces publics – square Chaboillez, Vieux-Port, Pointe-du-Moulin, ÉTS, église Saint-Joseph – revitalisés ou nouveaux, devrait être une des composantes heureuses du projet de revitalisation et de planification du*

²³⁴ Vivre en ville, doc. 7.1.25, p. 4.

²³⁵ Quartier de l'innovation, doc. 7.1.17, p. 7; Groupe CDH, doc. 7.1.15, p. 2; École de technologie supérieure, doc. 7.1.14, p. 8; Regroupement pour des voies réservées, doc. 7.2.14, p. 4; Gary Conrath, doc. 7.1.29, p. 2; Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 9; DSP – CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 7.

²³⁶ Groupe CDH, doc. 7.1.15, p. 2.

²³⁷ Regroupement pour des voies réservées, doc. 7.2.14, p. 13; Gary Conrath, doc. 7.1.29, p. 2.

²³⁸ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 13.

²³⁹ Regroupement pour des voies réservées, doc. 7.2.14, p. 4.

²⁴⁰ Regroupement pour des voies réservées, doc. 7.2.14, p. 4; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 13.

²⁴¹ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 13; Éco-quartier du Sud-Ouest; doc. 7.2.13, p. 4.

²⁴² Les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 3; ÉTS, doc. 7.1.14, p. 8; Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 2.

²⁴³ Quartier de l'Innovation, doc. 7.1.17, p. 7; Regroupement pour des voies réservées, doc. 7.2.14, p. 4.

secteur dans une optique de créativité et d'authenticité. » Un citoyen cible, quant à lui, les rues Ottawa et de l'Inspecteur comme colonne vertébrale d'un circuit vélo et piéton²⁴⁴.

Enfin, en termes d'aménagement de la voirie, plusieurs ont encouragé la Ville à profiter de la trame étroite et de l'échelle humaine des rues pour mettre le piéton au centre de leur réaménagement. Ainsi, il a été proposé de piétonniser certaines rues ou concevoir des sections de type « rue partagée ». L'ÉTS suggère la piétonnisation de la rue Murray, depuis la future place devant la maison des étudiants, au coin de la rue William, jusqu'au canal de Lachine, tandis que l'Éco-quartier du Sud-Ouest et Vision Montréal – tout comme les porteurs du projet de corridor culturel pour la rue Ottawa (cf. section 2.4.4) – proposent la création de rues partagées ou zones de rencontre, dans lesquelles tous les usagers partagent le même espace²⁴⁵. Par ailleurs, des aménagements favorisant un environnement plus convivial et sécuritaire pour le piéton ont été demandés : élargissement des trottoirs, verdissement, réduction des places de stationnement sur rue, intersections sécuritaires, mesures d'apaisement de la circulation automobile²⁴⁶.

2.9.2 Amélioration du transport en commun

Un déficit en matière de transport en commun sur le territoire de Griffintown a été signalé à quelques reprises²⁴⁷. Ainsi, pour un certain nombre de participants, il est urgent de développer ce mode de transport de façon à relier le quartier aux secteurs environnants²⁴⁸. Pour certains, il s'agit d'améliorer le service d'autobus en prévoyant des horaires adaptés aux besoins des résidents, en augmentant la fréquence des passages et la diversité des circuits²⁴⁹. Cette nouvelle offre devrait être mise en place dès les premières phases du redéveloppement, selon la DSP – CSSS Sud-Ouest²⁵⁰. Pour d'autres, il s'agirait aussi de débiter l'implantation du tramway sur Peel – de la Commune – Berri, tandis qu'un autre citoyen mise davantage sur le projet de système léger sur rail (SLR) reliant Montréal à la Rive-Sud : « *se doter d'un plan sérieux de transport durable, c'est évaluer le potentiel du SLR.* »²⁵¹

2.9.3 Gestion de la circulation automobile dans un contexte de quartier habité

La circulation de transit a été plusieurs fois abordée, tout comme l'utilisation de la voiture par les futurs résidents. Sept intervenants ont évoqué la problématique du transit des autobus provenant de la Rive-Sud. Cinq d'entre eux s'opposent fermement au projet de corridor Dalhousie, qui ferait passer un important flux d'autobus aux heures de pointe sur la rue

²⁴⁴ David Hanna, doc. 7.1.28, p. 4.

²⁴⁵ ÉTS, doc. 7.1.14, p. 7; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 14; Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 4.

²⁴⁶ DSP - CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 5; CRE-Montréal, doc. 8.3, l. 2508-2510; Natasha Alexandroff, doc. 5.9, l. 1220-1225.

²⁴⁷ Vivre en ville, doc. 7.1.25, p. 4; Louis Bourque, doc. 8.2, l. 1120-1124.

²⁴⁸ Hélène Génier, doc. 7.2.12.

²⁴⁹ Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 4; Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 9; Les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 3.

²⁵⁰ DSP – CSSS Sud-Ouest ; doc. 7.2.15, p. 7.

²⁵¹ Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 13; David Hanna, doc. 7.1.28, p. 5.

Dalhousie, vers la gare Bonaventure²⁵². Ils signalent l'incompatibilité du projet avec le milieu, que ce soit avec le projet de corridor culturel sur la rue Ottawa, le secteur résidentiel de la Lowney ou l'édifice patrimonial Rodier, qui devra être scindé en deux. La plupart demande à ce que soient pris en compte les alternatives aux autobus, comme les projets de SLR sur le pont Champlain ou le pont Victoria, et suggèrent d'autres solutions telles que la mise en service de nouveaux trains de banlieue²⁵³. D'autres suggèrent la répartition des autobus sur plusieurs rues ou leur intégration au futur boulevard urbain, sur l'emprise de l'autoroute Bonaventure. Par ailleurs, un citoyen fait une proposition pour désengorger le secteur Griffintown des automobiles : ajouter un nouveau pont sur le canal afin de connecter la rue Guy à la rue Bridge, sur l'autre rive²⁵⁴.

Sept interventions ont abordé la question des mesures pour décourager l'utilisation de l'automobile. Un seul participant s'est opposé à ce type de mesures, arguant que cela risquait de nuire au développement contemporain et au retour des familles²⁵⁵. Les autres intervenants ont recommandé le choix d'un urbanisme qui favorise les alternatives à la possession d'auto et à l'utilisation quotidienne de celle-ci. Ainsi, ils souhaitent un accroissement de la présence de services d'autopartage de type Communauto sur le territoire de Griffintown²⁵⁶ ou encore une gestion du stationnement durable, qui passerait par une tarification systématique du stationnement sur rue et une baisse voire une abolition du nombre minimal de cases dans les projets²⁵⁷.

2.10 Création d'un quartier vert

Pour plusieurs participants, la planification du secteur devrait intégrer des exigences en matière d'environnement, que ce soit au niveau du verdissement, de la gestion des déchets, de l'eau ou de l'efficacité énergétique.

Le verdissement a été mentionné à plusieurs reprises comme une priorité pour la qualité de vie dans le quartier. Il participe, pour les Justiciers urbains, à embellir l'espace public et ainsi à développer un sentiment d'appartenance : « *Des lieux agréables et occupés sont par définition mieux entretenus, moins vandalisés et plus sécuritaires* »²⁵⁸. Pour certains, il s'agit de verdir les rues et les ruelles. Cela impliquerait, selon un citoyen, d'utiliser les terrains privés pour la plantation d'arbres, dans les cas où l'emprise du trottoir n'est pas assez large tandis que pour Vivre en ville, il faudrait diminuer la place de l'auto afin de récupérer de l'espace à verdir ou encore, utiliser l'espace des bâtiments (murs végétalisés, toits verts)²⁵⁹. Pour le CRAPAUD, il

²⁵² Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 7; David Hanna, doc. 7.1.28, p. 5; Carole Cournoyer, Patrick Latendresse, Steeve Lemay, doc. 7.1.2, p. 4; Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 3; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 21.

²⁵³ David Gamper, doc. 7.2.2; Natasha Alexandroff, doc. 5.9, l. 2770.

²⁵⁴ Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 4.

²⁵⁵ Pierre Séguin, doc. 7.1.3, p. 3.

²⁵⁶ Bianca Bourgeois, doc. 5.9, l. 5405; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 20; Victoria Leenders-Cheng, doc. 7.2.5, p. 7; Les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 3.

²⁵⁷ CRE-Montréal, 8.3, l. 2535-2540; Les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 4.

²⁵⁸ Les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 3.

²⁵⁹ M. John Burcombe, doc. 7.2.8; Vivre en ville, doc. 8.1, l. 3060-3080.

serait alors opportun d'intégrer aux trottoirs des parcelles de jardinage ornemental comestible²⁶⁰. Pour un autre citoyen, il faudra alors porter attention à la qualité des plantations : « *It will be essential for the health of the vegetative material that the planted areas integrated into the concrete structure are large enough to support healthy sustained growth.* »²⁶¹

Le verdissement passe aussi, selon quelques participants, par la multiplication des toits verts ou réfléchissants²⁶². Les qualités écologiques de ce type de toit ont été vantées en ce qu'ils participent à la réduction des îlots de chaleur. De plus, certains ont insisté sur les possibilités d'utilisation de ces espaces verts. Vivre en ville considère que « *les toitures vertes, leurs vrais avantages, c'est d'agrandir un bâtiment à l'extérieur, ça devient un espace habitable* »²⁶³ et que, par conséquent, tous les toits verts devraient être accessibles. De même, un citoyen souhaiterait que les toits verts accueillent de l'agriculture urbaine²⁶⁴.

L'aménagement durable pourrait être, selon certains, une caractéristique de Griffintown. De la même façon que Vivre en ville se demande « *est-ce que les toitures vertes pourraient devenir quelque chose qui marquerait l'identité de Griffintown?* »²⁶⁵, un citoyen viserait l'objectif : « *Make Griffintown and PSC into a showcase of 21st design with a sustainability conscience.* »²⁶⁶ Plusieurs autres participants estiment que le quartier possède les acquis pour se développer comme un « *laboratoire de développement urbain* » ou encore pour atteindre la certification LEED Neighbourhood²⁶⁷. Vision Montréal rappelle que la réglementation de l'arrondissement a déjà été modifiée récemment en vue d'intégrer des critères d'aménagement durable (toiture blanche, verdissement de 20 % de la superficie d'un projet, surfaces de recouvrement des sols perméables entre autres) et qu'il faudrait aller plus loin. Le parti politique fait ainsi référence à Portland et sa Green Building Policy, qui exige notamment que tout nouveau projet qui reçoit des fonds de la Commission de développement de Portland prévoie l'aménagement de toits verts et/ou réponde à des standards d'efficacité énergétique. De même, pour le GRT Bâtir son quartier, la localisation du secteur (proximité des réseaux de transport, des pôles d'emploi et de service), ainsi que la possibilité de travailler sur le design à l'échelle du quartier sont des caractéristiques favorables à la visée d'une certification LEED Neighbourhood. Cette idée est partagée par le Conseil régional de l'environnement de Montréal qui pense que la planification à l'échelle d'un quartier dans son ensemble permet d'intégrer un système de récupération des eaux de plus grande ampleur – marais, bassins filtrants, etc. – ou encore de systématiser le verdissement des marges de recul ou les toits verts²⁶⁸.

Plusieurs de ces intervenants ont insisté sur l'efficacité énergétique des bâtiments. Un citoyen souhaite que soit instaurée la norme R-2000 ou des exigences d'efficacité semblables²⁶⁹. L'Éco-

²⁶⁰ CRAPAUD, doc. 7.2.16, p. 2.

²⁶¹ M. Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 4.

²⁶² M. John Burcombe, doc. 7.2.8; Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 8; Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 18 et 22; Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 3; M. Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 4; Vivre en ville, doc. 8.1, l. 3060-3080.

²⁶³ Vivre en ville, doc. 8.1, l. 3060-3080

²⁶⁴ M. Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 4.

²⁶⁵ Vivre en ville, doc. 8.1, l. 3060-3080.

²⁶⁶ M. Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 4.

²⁶⁷ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 18 et 22; Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 8; John Burcombe, doc. 7.2.8.

²⁶⁸ CRE-Montréal, doc. 8.2, l. 2565-2571.

²⁶⁹ John Burcombe, doc. 7.2.8.

quartier du Sud-Ouest, quant à lui, recommande de systématiser le recours à des experts en écohabitation, d'intégrer des systèmes d'énergies renouvelables aux bâtiments, et ce, dès le début des projets²⁷⁰.

La gestion de l'eau et celle des matières résiduelles ont également été l'objet de plusieurs remarques. À l'instar du CRE-Montréal, deux intervenants²⁷¹ aimeraient que soient prévus des systèmes de récupération de l'eau de pluie – résidentiel et commercial – des systèmes de récupération des eaux grises et leur réutilisation comme eau d'arrosage et pour les toilettes. L'un d'entre eux suggère que les bassins de rétention soient intégrés au réseau d'espaces verts. En ce qui concerne la gestion des matières résiduelles, deux participants considèrent que l'ampleur de la densification prévue d'un côté et la concomitance avec les projets d'usine de biométhanisation de l'autre, incitent à développer un système novateur de gestion des déchets. Le CRE-Montréal propose la généralisation de la collecte à trois voies, y compris sur la voie publique et l'Éco-quartier du Sud-Ouest, l'installation d'îlots récupérateurs dans les espaces publics extérieurs ou les aires communes intérieures ou encore l'aménagement de sites de compostage collectif²⁷².

²⁷⁰ Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 3.

²⁷¹ Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 3; M. Myke Hodgins, doc. 7.2.17, p. 4.

²⁷² CRE-Montréal, doc. 8.3, l. 2594-2600; Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13, p. 3.

3. Les constats et l'analyse de la commission

La consultation en vue de l'élaboration d'une vision et de principes d'aménagement du secteur de Griffintown a été l'occasion d'une expérience de participation publique nouvelle et fort intéressante à plusieurs égards. La richesse des interactions entre les experts, les citoyens et les professionnels de tous horizons ainsi que les représentants institutionnels a donné lieu à une récolte exceptionnelle d'idées sur l'avenir de Griffintown. Ce rapport se veut un recueil des idées émises, organisées et analysées par la commission et sur lesquelles, nous l'espérons, la communauté pourra poursuivre son action.

L'analyse de la commission tiendra compte de tout ce qui a été lu et entendu, lors de la tournée de préconsultation, lors du colloque sur l'avenir de Griffintown, à travers la consultation en ligne et finalement lors de la période d'audition des mémoires. L'analyse s'articulera autour des points suivants : les éléments de vision; les principes d'aménagement; des exemples de mise en œuvre; le financement; la gouvernance et les urgences.

Quelques grands messages

Quelques grands messages doivent apparaître d'entrée de jeu, en guise d'introduction, parce qu'ils ont été présents à tous les moments.

Respecter un processus décisionnel transparent, ouvert et crédible. L'histoire récente du réaménagement de Griffintown a connu plusieurs soubresauts et plusieurs débats et il est clair que les façons de faire autant que les décisions qui ont été prises dans le passé, ont laissé des traces profondes qui ont entaché la crédibilité des autorités municipales. La présente consultation en a subi le contrecoup malgré les approches inclusives et transparentes mises de l'avant par l'Office.

Un très grand nombre de commentaires et de questions ont porté sur l'importance d'associer au grand jour toute la communauté dès l'amont de l'exercice de planification et de réglementation de la reconstruction de Griffintown. Le quartier a contribué à mettre Montréal au cœur de la révolution industrielle et, à l'avenir, contribuera aussi à son rayonnement. De plus, ce grand morceau de ville bénéficiera d'investissements publics majeurs à cause notamment de sa localisation stratégique à proximité du centre-ville et du canal de Lachine. Il fait partie du patrimoine montréalais, l'ancien et le nouveau.

S'il est un message qui est ressorti avec force, c'est bien celui d'une volonté de voir le développement se faire au profit du plus grand nombre de Montréalais et d'une manière prévisible, en mettant à profit toutes les compétences et en donnant à tous la chance d'influencer ou d'être associé aux décisions d'aménagement dès l'amont et tout au long de la reconstruction du quartier.

De l'avis de la commission, le dialogue a été rétabli, mais tout cela est bien fragile. Ils sont nombreux à souhaiter que la communication avec le milieu soit favorisée et qu'un mécanisme

de concertation soit mis en place. Les prochaines étapes seront donc déterminantes. Nous y reviendrons plus loin.

Ralentir le rythme du développement immobilier. Selon la grande majorité des intervenants, le développement immobilier se déroule à un rythme beaucoup trop rapide compte tenu de l'absence d'une vision claire de l'avenir du secteur. La nécessité pour les élus d'adopter une approche proactive au lieu de laisser place à une collection d'interventions individuelles souvent dictées par les promoteurs a été mentionnée à de très nombreuses reprises. Plusieurs réclament un moratoire sur le développement immobilier jusqu'à ce que la planification soit terminée et souhaitent que la Ville réaffirme son leadership sur la revitalisation du quartier.

Certains mentionnent qu'un territoire aussi riche que Griffintown mérite que l'on prenne le temps de bien le développer et qu'il s'agit là d'un projet qui pourrait prendre jusqu'à 20 ans. D'autres recommandent, comme cela se fait dans d'autres grandes villes, d'ouvrir certaines zones au développement et de le suspendre ailleurs jusqu'à ce que l'aménagement du domaine public soit complété en fonction d'un plan directeur et que la gestion des déplacements soit en bonne voie de solution dans les zones sélectionnées.

Aménager immédiatement le domaine public. L'emphase à mettre sur l'aménagement du domaine public à court terme a fait consensus. La structure de l'espace public doit faire l'objet de tous les égards, car elle remplit généralement le rôle d'armature qui assure la cohésion territoriale d'ensemble et facilite la cohérence d'un milieu de vie. Les espaces publics et les espaces verts devraient être planifiés et même créés en amont parce qu'ils démontrent le caractère que l'on veut donner au quartier et annoncent une qualité de vie.

Miser sur l'existant, l'intégrer, le transformer. Il s'agit de reconstruire Griffintown depuis Griffintown, de le revitaliser à partir de l'existant et d'y employer toute la richesse de ses couches antérieures. Surtout ne pas tout détruire, mais bien reconnaître les éléments constitutifs du quartier et les protéger, tout en les intégrant dans la vie de tous les jours, dans les nouveaux aménagements.

Miser sur la diversité. Mixité de populations, diversité des usages et des fonctions, diversité de gabarits, de formes urbaines. C'est un milieu de vie mixte et de qualité, plutôt qu'un secteur résidentiel, unifonctionnel que l'on souhaite créer dans Griffintown, avec des zones d'emplois, des services de proximité, des équipements collectifs, des coins plus résidentiels, des espaces publics et des espaces verts. La densité n'est pas rejetée, mais tous s'accordent à dire qu'il faut l'encadrer. La mixité sociale et la présence de familles sont souhaitées dans un contexte où les lieux sont pensés dans le respect des compatibilités sociales et fonctionnelles.

3.1 Des éléments de vision

À l'issue de la tournée de préconsultation, la commission dégagait des éléments de vision autour de cinq dominantes. Il s'agissait bien là de dominantes et non pas de visions exclusives puisque la très grande majorité des personnes rencontrées aurait pu compléter leur perspective

par des combinaisons optimales. Nous rappellerons ici ces dominantes en guise de toile de fond.

Pour certains, Griffintown, dont la proximité avec le centre des affaires est un atout majeur, devrait se présenter d'abord comme l'extension du centre-ville vers le sud. Ceux-là privilégient un développement dense avec édifices en hauteur, commerces et résidences d'affaires, des axes nord-sud efficaces qui facilitent les connexions entre le centre-ville et le canal de Lachine. Ils valorisent la construction d'un quartier urbain marqué d'une personnalité forte. Pour d'autres, Griffintown appartient résolument au Sud-Ouest. Pour ceux-là, le quartier doit se construire comme un milieu de vie, arrimé le mieux possible aux quartiers environnants et son développement doit être vu comme une occasion de dynamiser les environs et de donner accès au canal. La mixité sociale constitue ici un objectif de premier ordre tout comme l'arrivée de services de proximité à la portée de tous.

Pour d'autres, c'est l'histoire et le patrimoine du quartier qui sont vecteurs de développement. Griffintown devrait être vu comme l'extension du Vieux-Montréal vers l'ouest. L'avenir du secteur devrait reposer sur la construction d'un paysage authentique, d'une identité singulière où l'offre culturelle sous toutes ses formes jouerait un rôle de premier plan. Pour d'autres encore, le pôle de développement devrait être l'innovation. On parle alors d'un quartier peuplé d'une population jeune et dynamique, d'un quartier branché et animé, à la pointe des dernières tendances de l'aménagement éco-responsable qui combine résidences et entreprises de pointe, institutions d'éducation supérieure et de recherche dans un mélange stimulant.

Finalement, d'autres voient Griffintown simplement comme un milieu de vie en soi qui devrait être aménagé pour être le plus autonome possible et répondre à l'ensemble des besoins de ses résidents. On parle alors d'un développement de type village avec pôle commercial, pôle famille de moindre densité, d'une mixité de fonctions.

Au terme de cette consultation, la commission a donc tenté de dégager des présentations faites par les experts, des échanges qui ont suivis et des mémoires qui ont été déposés, des éléments de vision et des principes d'aménagement rassembleurs, qui pourraient inspirer l'élaboration d'un plan directeur pour Griffintown.

La thématique centrale - La création, l'innovation, une identité à déployer

L'histoire de Griffintown est riche de découvertes et d'imagination. Quartier d'innovation technique, il a été le berceau de la révolution industrielle. Quartier d'innovation urbanistique, il a été le premier quartier jouissant d'une planification incluant sa grille de rue orthogonale, la première sur le continent. Quartier d'innovation sociale, il a été un quartier ouvrier dense, un quartier d'immigration actif, doté d'institutions avant-gardistes : premiers logements sociaux, premiers triplex de Montréal, garderies permettant aux femmes de travailler à l'extérieur.

Son histoire récente est riche également. Les anciens et nouveaux résidents du quartier se sont montrés audacieux eux aussi en investissant un espace plus ou moins désaffecté pour l'habiter,

l'occuper de façon surprenante parfois, non-conformiste et créative. Pour citer Culture Montréal, « *Griffintown est d'ores et déjà un creuset culturel consacré. Son territoire est déjà occupé par des ateliers d'artistes, des entreprises créatives et organisations culturelles qui lui donnent une couleur et un dynamisme distinct.* » Soulignons d'ailleurs que la New City Gas sera l'hôte, au mois de mai 2012, de C2-MTL une conférence unique en son genre qui réunira les thématiques commerce et créativité et les grands noms qui y sont accolés.

Installée dans le quartier depuis 1997, l'ÉTS a agrandi son campus pour accueillir, au carrefour d'innovation INGO, des PME québécoises dont elle est la partenaire du développement. Avec l'arrivée de l'Université McGill, cette partie du quartier confirme sa vocation de pôle institutionnel de recherche et d'innovation²⁷³. Au XIX^e siècle, l'ouverture du canal de Lachine a attiré dans Griffintown toute une gamme d'entrepreneurs audacieux qui ont dégagé de nouvelles avenues pour les industries grâce à leurs activités et à leurs techniques innovantes. L'ÉTS et l'Université McGill, ainsi que le réseau de petites et moyennes entreprises québécoises qui s'associent à elles, actuellement dans la recherche de nouvelles technologies, poursuivent en quelque sorte une histoire commencée au XIX^e siècle²⁷⁴.

Toute cette mouvance sociale, technologique, culturelle, ne demande qu'à mieux s'exprimer dans un milieu de vie animé et diversifié, autour d'une communauté mixte, composée d'un large éventail socioéconomique de résidents, de travailleurs et de familles²⁷⁵.

L'innovation et la création font donc partie depuis toujours du quotidien de Griffintown et de son identité. Dans la mesure où cette dominante est comprise comme une passerelle jetée entre le passé et l'avenir, un chantier à la fois physique, social et environnemental, l'innovation pourrait s'avérer être un fil conducteur qui permette de regrouper plusieurs éléments de vision déjà évoqués et leur donner un sens.

Un quartier innovateur se devrait d'accueillir une diversité de résidents, de faire place à l'imagination en faisant appel à une diversité de formes urbaines, à une architecture qui fait revivre les bâtiments anciens tout en les renouvelant, à la mise en place de techniques écoresponsables d'utilisation de l'eau, de l'énergie, de l'espace, du soleil. L'aménagement innovateur se devrait de surprendre aussi au détour d'une rue où le piéton découvre un paysage intime, une œuvre d'art, un coin de ville. L'espace devrait y être pensé pour encourager la rencontre, la conversation.

La commission propose :

- **que la Ville utilise les concepts de création et d'innovation physique, sociale et environnementale comme un fil conducteur dans sa planification détaillée de la reconstruction d'un milieu de vie de qualité à Griffintown.**

²⁷³ Quartier de l'innovation – Vecteur de développement stratégique. Doc 4.1

²⁷⁴ Bernard Girard, doc. 7.1.4, p. 5

²⁷⁵ Quartier de l'innovation, doc. 8.4, l. 957-965

3.2 Des principes d'aménagement

La commission a identifié cinq principes d'aménagement qui reprennent les éléments de vision en les déployant et en les précisant sous différents angles qui font l'objet de préoccupations.

Principe 1 - Capitaliser sur la ressource que représente le patrimoine

« Griffintown n'est pas un quartier vide »²⁷⁶.

« Vous avez ces éléments de richesse à Griffintown : il faut les reconnaître, il faut travailler avec. »²⁷⁷.

Les traces de l'histoire qui subsistent dans Griffintown sont un levier formidable sur lequel il faut s'appuyer pour favoriser son redéveloppement. Cette opinion a été exprimée par une très grande majorité d'intervenants, qu'ils soient du monde communautaire ou institutionnel, économique ou culturel, des experts ou des résidents. L'histoire et le patrimoine sont ici vus comme ayant une forte valeur ajoutée qui contribue à faire de Griffintown un lieu doté d'une personnalité intense et évocatrice.

En tablant sur le génie du lieu, il serait donc possible de faire de Griffintown un quartier attirant, un endroit où vivre et se promener seraient des expériences tout simplement agréables, mais aussi stimulantes pour les sens comme pour l'imagination et la créativité. Comme le mentionne l'ÉTS en citant Jane Jacobs, « *Les idées nouvelles commencent dans les vieux bâtiments* »²⁷⁸.

Reconnaître les éléments emblématiques et les protéger tout en les intégrant dans la vie de tous les jours

Un certain nombre de bâtiments historiques ont été d'emblée reconnus par tous comme ayant un caractère emblématique pour le quartier²⁷⁹. Ils font partie de son histoire industrielle et ouvrière. Tous répertoriés par la Ville de Montréal comme ayant une valeur patrimoniale²⁸⁰, il y aurait lieu, en les protégeant, d'en faire des pôles de développement, d'aménagement et d'animation du quartier.

L'ancien complexe de la New City Gas, entre les rues Ann et Dalhousie au sud de la rue Ottawa, est un exemple exceptionnel d'architecture industrielle. Aussi, il serait opportun de ne pas le banaliser et d'en faire un élément marquant des développements qui se feront sur les îlots qui l'environnent.

²⁷⁶ Shauna Janssen, Doc. 5.9, l. 6020

²⁷⁷ Kenneth Greenberg, Doc. 5.9, l. 940

²⁷⁸ Quartier de l'innovation, doc. 4.1, p. 23

²⁷⁹ David Hanna, doc. 5.4, pp. 29-37

²⁸⁰ Planification détaillée du secteur Griffintown : analyse du cadre bâti, doc. 3.2.2

La transformation de l'ancien complexe brassicole Dow en bâtiment principal de l'ÉTS marque déjà l'entrée au quartier par la rue Peel. Il y aurait lieu de protéger les autres bâtiments faisant office de portes d'entrée aux rues du quartier : **l'édifice Rodier**, rue Notre-Dame; l'ancienne **Lachine Rapids Hydraulic & Land Co**, rue de la Montagne; les **deux anciennes banques** qui se font face à l'intersection des rues Notre-Dame et des Seigneurs.

Intégralement préservés, ces bâtiments devraient être vus selon plusieurs comme des monuments permettant de structurer l'aménagement de l'espace plutôt que comme des contraintes au développement.

Le Horse Palace (rue Ottawa), plus ancienne écurie urbaine sur le continent, est active d'une manière ininterrompue depuis 150 ans et elle recèle, si on préserve sa fonction, un potentiel d'animation du quartier. C'est l'une des plus anciennes résidences ouvrières à Montréal et la seule dont tous ses aménagements subsistent : résidence sur rue avec cour profonde, écurie et bâtiments en arrière-cour. Notons que sur les 116 monuments historiques classés à Montréal, il n'y a aucune résidence ouvrière.

L'ancien poste de police (rue Young) est le plus ancien qui subsiste à Montréal.

À cette liste, plusieurs ont ajouté **les résidences de rue de la Montagne** face au parc Saint-Ann, **les plus anciens triplex de Montréal** situés rue Barré, **l'ancienne garderie** de la rue Eleanor **et le premier édifice à logements de Montréal**, rue Richmond. Le complexe industriel de la **Northern Electric**, **les bâtiments en triangle** dont l'édifice Rodier ont aussi été mentionnés par plusieurs²⁸¹.

Par ailleurs, la Ville devrait présenter dans sa planification détaillée les mesures qu'elle entend prendre pour commémorer les événements majeurs qui ont marqué le quartier et préserver les usages emblématiques qui, comme la présence des chevaux, ont marqué son histoire.

Respecter la grille de rue et s'en inspirer dans l'aménagement du quartier

*« La mise en valeur du patrimoine urbain, c'est aussi la capacité à savoir tirer profit des qualités de la trame formelle préexistante. »*²⁸²

*« Il faudrait s'assurer de garder la trame de rues pour garder une perméabilité du secteur par rapport aux quartiers environnants. »*²⁸³

La grille de rue du quartier date, pour toute la partie du secteur située à l'est de la rue de la Montagne, du plan cadastral conçu par Louis Charland en 1806 à la demande de Mary Griffin²⁸⁴. Ce plan orthogonal est le premier sur le continent. Or, on le sent menacé par le développement

²⁸¹ RESO, doc. 7.1.26, p. 13, Judith Bauer, doc. 7.1.13, p. 4, Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 26

²⁸² Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 3

²⁸³ Vicente Perez, doc. 5.9, l. 5780

²⁸⁴ Présentation de la Ville de Montréal, doc. 5.9, l. 1792-1797

immobilier, suite notamment aux décisions prises à l'occasion du PPU Peel-Wellington. De l'avis général, il faut conserver la trame de rues et éviter les fermetures²⁸⁵.

De plus, plusieurs des rues existantes ont un caractère particulier et sont d'une largeur comparable à celles du Vieux-Montréal. Ce contexte requiert des aménagements particuliers, tant sur le domaine public que privé²⁸⁶. Sur le domaine public, ces rues étroites se prêtent à l'intimité et à la convivialité. Elles commandent une place prépondérante aux piétons et une circulation automobile lente et peu abondante. Sur le domaine privé, elles commandent des dégagements pour éviter la création d'un effet de couloir, d'un sentiment d'écrasement pour le piéton et de l'absence de lumière. Ainsi, compte tenu de l'étroitesse des rues, il faut voir à ce que la densification actuellement en cours permette au quartier de respirer.

Comprendre la genèse de la forme urbaine et son potentiel de recyclage

Tout quartier doit avoir un cœur qui agit comme pôle identitaire et catalyseur du sentiment d'appartenance. Traditionnellement, la zone marquée par les édifices institutionnels situés sur la rue Ottawa à l'est de la rue de la Montagne, de même que les parcs Chaboillez et du marché au foin, constituaient le cœur de Griffintown²⁸⁷. Ce pôle identitaire a été démembré avec la disparition des institutions communautaires et la construction de l'autoroute Bonaventure qui a retiré à Griffintown toute sa partie est.

Le Griffintown d'aujourd'hui est le fruit de ces transformations successives. Ainsi, et notamment dans le cœur du quartier, on se retrouve aujourd'hui avec quelques très grands îlots difficiles à traverser. Ils coupent l'accès au canal, rendent la marche moins facile pour aller d'un endroit à l'autre et, par là, diminuent la convivialité qu'on cherche à créer. Bref, appropriés pour la production industrielle, ils le deviennent moins lorsque la fonction résidentielle reprend le dessus.

En consultant les cartes anciennes, on peut constater que des rues et des passages ont déjà existé sur ces grands îlots²⁸⁸. Si la fermeture de rues est à éviter, la réouverture de rues ayant déjà existé pourrait en revanche être favorisée²⁸⁹.

Actuellement, le redéveloppement de Griffintown se fait surtout par sa périphérie : le long du canal et, avec l'ÉTS, près de la rue Notre-Dame. Le quartier demeure exempt d'un cœur pouvant agir comme pôle d'appartenance. Des aménagements marquants dans ce qui est susceptible de devenir le nouveau cœur du quartier, soit la zone comprise entre les rues de la Montagne et Guy, William et Ottawa permettraient de remédier à cela. Les pointes d'îlots triangulaires qu'on retrouve dans cette zone se prêtent particulièrement bien à des aménagements marquants qui

²⁸⁵ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 2

²⁸⁶ David Hanna, doc. 5.9, l. 3071-3076

²⁸⁷ Gary Conrath, doc. 7.1.29, p. 5

²⁸⁸ Johnston's complete map of Montreal, 1872, collection numérique de la Bibliothèque nationale du Québec

²⁸⁹ Pierre Gauthier, doc. 5.9, l. 3458-3462

pourraient devenir emblématiques. On pourrait considérer, par exemple, l'installation d'œuvres d'art public et la mise en valeur des bâtiments triangulaires intéressants.

La commission propose :

- **que la Ville capitalise sur la ressource que représente le patrimoine pour reconstruire Griffintown;**
- **que la Ville établisse à court terme les jalons d'une stratégie de protection et de mise en valeur du patrimoine qui inclut les éléments constitutifs du quartier et notamment les bâtiments emblématiques, la grille de rue - qu'elle prenne le parti de les protéger et en fasse autant de centres de revitalisation;**
- **que la Ville marque le nouveau cœur du quartier par des aménagements solennels, dignes du patrimoine d'un quartier de l'innovation et de la création.**

Principe 2 - Créer un milieu de vie mixte multifonctionnel en liens avec les territoires limitrophes

« Griffintown présente une diversité, un paysage vernaculaire associé à la juxtaposition des échelles résidentielle et industrielle qui offre une texture unique au quartier. »²⁹⁰

À l'heure actuelle, le développement de Griffintown se fait surtout par la construction d'édifices à condos de grand et moyen gabarit. La crainte est généralisée que l'on y retrouve assez rapidement, si rien n'est fait, un secteur monofonctionnel, essentiellement résidentiel, avec peu d'espaces laissés aux emplois, aux parcs, aux équipements et services publics²⁹¹. Certains souhaitent toutefois une dominante résidentielle alors que d'autres préfèrent parler d'équilibre des usages.

Répartir les usages dans l'espace urbain

Pour la majorité des intervenants, Griffintown devrait faire vivre au mieux l'expérience urbaine, c'est-à-dire la possibilité de résider, travailler, combler ses besoins essentiels à proximité, dans un contexte convivial. Griffintown est suffisamment grand pour accommoder tout cela.

Toutefois, les axes de circulation créent des contextes qui influencent le développement et la répartition des usages. La rue Peel et le futur boulevard Bonaventure sont de grandes artères de transit en lien direct avec le quartier des affaires, à proximité du quartier international et de la cité du multimédia. À l'ouest de la rue de la Montagne, et plus particulièrement de la rue Guy, c'est davantage avec la Petite-Bourgogne et les autres quartiers du sud-ouest que l'interaction semblerait naturelle grâce à des rues étroites ou des axes secondaires de circulation. Par ailleurs, les liens avec le canal peuvent être établis autant à partir de la partie est que du centre ou de l'ouest du quartier.

²⁹⁰ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, pp.3-4

²⁹¹ Par exemple, RESO, doc. 7.1.26, p. 6

Certains secteurs de Griffintown, pour des raisons de proximité du centre-ville ou d'achalandage, sont donc plus propices à l'arrivée d'édifices en hauteur. D'autres, plus à l'intérieur du quartier, se prêteraient à des constructions de plus petit gabarit, plus propices à l'établissement de familles si les espaces publics qui leur sont nécessaires s'y retrouvaient. D'autres encore pourraient constituer des lieux d'activité commerciale et des pôles d'emplois importants.

Le repeuplement de Griffintown devrait être une occasion d'affermir le rôle d'artère commerciale de la rue Notre-Dame. Certains ont souhaité que la programmation commerciale qui pourrait être élaborée permette le maintien de petits commerces de quartier à prix accessibles et non pas seulement le développement de commerces branchés souvent cher²⁹². La majorité des intervenants militent d'ailleurs en faveur de commerces de proximité plutôt que de destination. Cela n'empêche pas qu'une attention particulière soit apportée à desservir les besoins de visiteurs. Les rues Ottawa et William, nous y reviendrons, pourraient développer une vocation particulière de corridor culturel.

Plusieurs encouragent la superposition des fonctions urbaines avec, par exemple, la présence de commerces au rez-de-chaussée et de résidences ou de services publics aux étages supérieurs²⁹³. Ce modèle de diversité s'applique déjà partiellement. Faut-il le déployer et le répercuter partout sur le territoire ? D'autres parlent plutôt de zones réservées à des usages spécifiques à déterminer par règlement.

Encourager la diversité sociale et la mixité des modes d'occupation

Les édifices à condos dans Griffintown répondent de toute évidence à un besoin chez les gens seuls et en particulier les jeunes professionnels sans enfant. Si la tendance se maintenait, Griffintown compterait peu d'enfants et les familles qui sont susceptibles de s'y établir le seraient surtout dans les coopératives d'habitation²⁹⁴. Par ailleurs, les créateurs dont on souhaite fortement la présence risqueraient d'être chassés des lieux où ils travaillent ou qu'ils habitent.

On constate que, même si le secteur immobilier privé fournit un certain nombre de logements dont la taille serait propice aux familles, ces logements sont souvent, à cause de leur prix élevé, achetés par des ménages établis dont les enfants ont quitté le foyer familial²⁹⁵. Les logements qualifiés d'abordables au sens de la stratégie d'inclusion ne sont pas nécessairement des logements familiaux et rien ne garantit qu'ils soient effectivement attribués à des familles avec enfants. Sans compter que les infrastructures qui leur sont nécessaires font défaut actuellement, ce qui diminue l'attrait du quartier pour les ménages avec enfants.

²⁹² Vicente Perez, doc. 5.9, l. 5576

²⁹³ Par exemple, les Justiciers urbains, doc. 7.1.6, p. 2

²⁹⁴ Anick Germain, doc. 5.9, l. 3672-3675 et groupe CDH, doc. 8.2, l. 3269

²⁹⁵ Cameron Charlebois, doc. 5.8, l. 5686

Certains évoquent les difficultés appréhendées de gestion de la présence de familles dans des édifices en hauteur et militent pour que des parties du territoire soient réservées à des projets coopératifs de 4 à 6 étages qui leur seraient destinés avec services de proximité, espaces et équipements publics qui répondent à leurs besoins. Il pourrait en être de même pour les ateliers d'artistes. Enfin, plusieurs ont réclamé une offre résidentielle variée, incluant des logements locatifs à une large échelle de prix.

Faire de Griffintown un quartier d'innovation physique, mais aussi sociale et environnementale implique la recherche de moyens innovateurs pour attirer et retenir une population diversifiée, dont les familles avec enfants.

Préserver les zones d'emplois

On compte encore plusieurs centaines d'emplois industriels dans Griffintown²⁹⁶. Par exemple, la minoterie située tout à l'ouest du secteur procure de nombreux emplois, tout comme les deux microbrasseries actives dans le cœur du quartier. Ces dernières pourraient d'ailleurs constituer, avec la Brasserie McAuslan et la Brasserie Sans Gluten plus à l'ouest, l'armature d'un quartier des brasseurs qui, renouant avec la longue histoire brassicole du secteur, représenterait un attrait nouveau pour le secteur. Ces entreprises génèrent peu de nuisances à notre connaissance²⁹⁷.

À l'inverse, lorsqu'une entreprise génère des nuisances importantes, soit par ses activités, soit parce que le terrain qu'elle occupe empêche d'aménager correctement le quartier, la Ville ne devrait pas hésiter à prendre les devants et à voir comment elle pourrait l'aider à se relocaliser ailleurs à Montréal.

L'ÉTS est le plus important générateur d'emplois de Griffintown et le développement de la grappe innovante qu'elle met de l'avant pourrait en générer davantage, directement ou par effet d'entraînement. L'institution nous a clairement exprimé que, pour que Griffintown soit propice au développement des activités d'innovation, il devait devenir un milieu de vie agréable, diversifié et stimulant. En clair, si le quartier est attirant pour ceux et celles qui sont susceptibles de travailler dans les domaines liés aux innovations technologiques, il sera propice à l'innovation²⁹⁸. Des aménagements et services répondant aux besoins des travailleurs autonomes – on nous a mentionné, par exemple, l'internet sans fil dans certains espaces publics – pourraient constituer un atout.

Le secteur culturel génère lui aussi son lot d'emplois. En plus des galeries qui y ont pignon sur rue et des créateurs qui y ont installé leur atelier, toute une panoplie d'entreprises connexes sont actives et génèrent au total des centaines d'emplois : imprimeurs, photographes,

²⁹⁶ Présentation de la Ville de Montréal, doc. 5.2, p. 20-22

²⁹⁷ RESO, doc. 7.1.26, p. 8-9

²⁹⁸ Yves Beauchamp, directeur de l'ÉTS, doc. 8.4, l. 957-965

graphistes, etc.²⁹⁹ Non seulement ces activités ne constituent pas un frein au développement de Griffintown mais elles ajoutent à la vie du quartier et augmentent son attrait.

Des mesures réglementaires pour protéger ces activités et éviter que les créateurs soient les premiers chassés, tel que l'expérimente actuellement l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, pourraient être mises à profit. La construction de logements-ateliers pour créateurs et autres travailleurs autonomes pourrait aussi être encouragée.

La commission propose que la Ville réaffirme son leadership sur le développement de Griffintown :

- **qu'elle vise à faire de Griffintown un milieu de vie mixte et un espace multifonctionnel où les usages sont répartis en tenant compte des gabarits souhaités et du caractère des rues;**
- **Qu'elle favorise une offre résidentielle variée incluant des logements locatifs à une échelle de prix convenant à une large clientèle;**
- **que la présence de créateurs et de familles avec enfants provenant d'une diversité d'origines socioéconomiques soit favorisée;**
- **qu'elle s'assure d'une mixité de modes d'occupation et particulièrement de l'implantation de projets coopératifs avec services de proximité et espaces publics répondant aux besoins des familles avec enfants;**
- **que la Ville protège les ateliers d'artistes existants par une réglementation adéquate ou qu'elle favorise leur regroupement dans des lieux adéquats;**
- **que la Stratégie d'inclusion continue de s'appliquer à tous les projets de 200 unités et plus, de plein droit ou non et que l'arrondissement poursuive ses efforts concernant les projets de 200 unités et moins;**
- **Qu'une certaine flexibilité de mise en œuvre permette notamment d'attribuer des fonds aussi à l'achat-rénovation pour des projets coopératifs.**

Principe 3 - Mettre la densité au service de la qualité de vie

« L'enjeu de la densité qui se pose dans Griffintown doit aller de pair avec une conscience de son effet à l'échelle humaine. »³⁰⁰

Le secteur de Griffintown est actuellement peu densément peuplé et le bâti existant est généralement d'assez faible hauteur. À l'extérieur des secteurs où la réglementation a été changée ces dernières années à la faveur du PPU Peel-Wellington ou de projets particuliers, les hauteurs autorisées ne permettent généralement que des bâtiments de 3, 4, parfois 6 étages.

D'entrée de jeu, personne ne remet en question la nécessité de densifier l'occupation du secteur et tous reconnaissent qu'une certaine densité est nécessaire pour favoriser notamment la mise en place de réseaux de transport en commun efficaces ou d'équipements et de services

²⁹⁹ Présentation de la Ville de Montréal, doc. 5.8, l. 472-480

³⁰⁰ *Vivre en ville*, doc. 7.1.25, p. 4

de proximité à distance de marche. On a tenu à rappeler toutefois que densité n'est pas synonyme de hauteur.

Encadrer les hauteurs

En revanche, les gens redoutent les grandes tours qui s'érigent, sur des rues étroites, dans la partie est du quartier et, de façon plus ponctuelle, aussi dans l'ouest du quartier. Ils les considèrent étrangères au lieu et craignent qu'elles viennent entraver la qualité de vie, repousser les familles dont la venue est souhaitée et créer des espaces sans soleil ou sombres très souvent durant l'année³⁰¹. On compte actuellement dans Griffintown, avec les seuls projets déjà autorisés et en chantier³⁰², environ 100 unités d'habitation à l'hectare, soit une densité semblable à celle qu'on retrouve dans l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie.

Même si l'exemple du Plateau-Mont-Royal (150 logements/hectare) a été plusieurs fois mentionné comme un exemple de quartier dense ayant conservé une échelle humaine, la consultation n'a pas permis de déterminer clairement une cible de densité. Pour certains, il ne faut plus autoriser de projets dépassant 8 étages³⁰³, la hauteur référence étant plutôt 6 étages³⁰⁴ pour assurer qualité de vie et sécurité des résidents. D'autres ont suggéré d'identifier plutôt les conditions à mettre en place pour assurer la qualité de vie du quartier en combinant densité, hauteur et type de logement, cela, afin de convenir de critères d'implantation et d'intégration³⁰⁵.

La question qui demeure toutefois en suspens, porte sur les critères qui devraient présider à la répartition des hauteurs sur le territoire. Par exemple, les édifices de l'ÉTS longent la rue Notre-Dame près de la rue Peel. Les très grandes tours sont situées au sud-est entre Ottawa et le canal. Quelle hauteur privilégier le long de la rue Peel ? Quels usages et conséquemment quelles hauteurs y associer le long des rues Young et Murray ? Quelles hauteurs autoriser en bordure du canal ? Et au nord du complexe des Bassins du Nouveau-Havre érigé à forte densité en bonne partie à huit étages ?

Il faut donc encadrer la densification et, selon la majorité des intervenants, limiter les grandes hauteurs dans un quartier où la trame historique commanderait une toute autre approche. Il s'agit d'abord et surtout de penser l'espace en fonction de l'activité et de la vie qu'on veut y créer. La volonté qui s'affirme au terme de la consultation publique, c'est celle qui fait de Griffintown un quartier varié, à échelle humaine où le piéton se sent confortable et en sécurité.

³⁰¹ Joseph Baker, doc. 8.1, I.2254-2259, Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 8.1, I. 2010-2015

³⁰² Ville de Montréal, doc. 3.3.5

³⁰³ David Hanna, doc. 5.9, I. 3051

³⁰⁴ Natasha Alexandroff, doc. 5.9, I. 3881-3884, Judith Bauer, doc.7.1.13, p. 1, Bâtir son quartier, doc. 7.1.23, p. 8

³⁰⁵ Vision Montréal, doc. 8.1, I. 1235-1238, Daniel Gill, doc. 5.9, I. 4065.

Allier patrimoine et densité

À cet égard, plusieurs craignent que, même si les édifices emblématiques du quartier ne sont pas démolis, ils se retrouvent complètement écrasés par des bâtiments dont l'échelle est sans commune mesure avec la leur. Pensons au *Horse Palace*, maison de trois étages, accolée à un édifice de huit étages³⁰⁶ ou aux maisons de la rue de la Montagne qui pourraient trouver une tour de 16 étages dans leur cour³⁰⁷. Il existe, il faut le dire, des exemples assez réussis de mise en valeur de bâtiments historiques par des édifices en hauteur dont l'architecture sert de faire-valoir. Toutefois, cela ne va pas de soi et demande beaucoup d'attention³⁰⁸.

Le plan directeur aurait avantage à s'inspirer de la notion d'aire protégée qui entoure les bâtiments historiques à Montréal ou à mettre de l'avant, dans les environs, une architecture qui garantisse le respect et la mise en valeur des bâtiments historiques³⁰⁹. Une densité bien mise en œuvre peut favoriser la conservation du patrimoine³¹⁰.

Éviter le sentiment d'écrasement : dégagements et espaces verts

La forte densité peut être compatible avec les caractéristiques appréciées des éco-quartiers européens. Les quartiers denses et agréables à vivre sont toutefois dotés de généreux espaces publics avec verdure et/ou accès à l'eau. La reconstruction de Griffintown devrait permettre de doter le secteur d'espaces verts de bonne dimension, de lieux de rencontre et de donner de meilleurs accès au canal Lachine. Même dans les zones où de fortes hauteurs sont déjà autorisées, il faudrait s'assurer que le quartier puisse respirer, que les vues intéressantes soient maintenues, qu'on puisse jouir de la lumière du jour pendant une bonne partie de l'année. Il faudrait aussi s'assurer que les hauteurs soient adoucies par des espaces verts dont l'importance devrait croître avec la hauteur des bâtiments à proximité³¹¹. Pour plusieurs, la construction de grands projets couvrant 100 % de l'îlot ne devrait pas être autorisée³¹².

Dans le but d'éviter cette sensation d'écrasement et d'étouffement, les hauteurs devraient donc être modulées en tenant compte de la largeur de la rue sur laquelle se trouve le bâtiment³¹³. Une rue large s'accommode mieux des hauteurs qu'une rue étroite.

Dans les zones où les hauteurs autorisées sont moindres, il est néanmoins possible d'atteindre une certaine densité avec des bâtiments en rangée³¹⁴.

³⁰⁶ David Hanna, doc. 8.2, l. 2497

³⁰⁷ Josée Fillion, doc. 8.2, l. 1659-1664

³⁰⁸ Victoria Leenders-Cheng, doc. 7.5.5, p. 3

³⁰⁹ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 2

³¹⁰ Bernard Girard, doc. 5.9, l. 1333-1339

³¹¹ Daniel Gill, doc. 5.9, l. 4065, Projet Montréal, doc. 8.1, l. 170-175

³¹² Fondation Griffintown Horse Palace, doc. 7.1.18, p. 7, Vision Montréal, doc. 8.1, l. 940

³¹³ Gary Conrath, doc. 8.4, l. 2097

³¹⁴ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 7.2.9, p. 3

La commission propose :

- de moduler les hauteurs selon le caractère et la largeur des rues, selon les usages souhaités et le patrimoine bâti existant;
- de ne plus autoriser de grande hauteur sans dégagement approprié pour permettre au quartier de respirer.

Principe 4 - Créer des parcs et animer le quartier

« La structure de l'espace public collectif doit faire l'objet de tous les égards, car elle remplit généralement le rôle d'armature qui assure la cohésion d'ensemble » Pierre Gauthier

« C'est la qualité des espaces publics qui donne une valeur à un lieu » Kenneth Greenberg

Les gens qui sont susceptibles de vouloir s'installer à Griffintown viendront y chercher une expérience urbaine, c'est-à-dire l'animation de la ville. Cette opinion a été émise tant par les résidents actuels qui se sont exprimés que par les futurs résidents avec qui la commission a pu échanger sur une base plus informelle lors de la journée *Portes ouvertes* du 21 janvier 2012.

Agrandir et aménager à court terme le domaine public

Pour la plupart des participants, milieu culturel, résidents, experts, monde sociocommunautaire, institutions et milieu d'affaires, c'est l'aménagement du domaine public qui donne le ton au développement d'un quartier et il a été le grand oublié jusqu'à maintenant. Griffintown manque cruellement d'espaces publics, de lieux de rencontres et d'espaces verts, alors même que ce sont eux qui permettent aux quartiers denses de respirer, aux quartiers mixtes de bien vivre leur mixité.

Un grand nombre de participants ont proposé que Griffintown conserve les parcs dont il dispose actuellement : le parc du Faubourg Sainte-Anne, le parc Gallery, le terrain de volleyball et ceux qui sont prévus sur le site des Bassins du Nouveau Havre et à la Pointe des Seigneurs, tout comme le parcours vert de la rue Smith. Toutefois, compte tenu de leur petite taille et de la densité attendue dans le quartier, plusieurs ont proposé l'ajout d'un parc qui pourrait desservir les familles³¹⁵ alors que des résidents sont venus en réclamer un qui desservirait les édifices du complexe Lowney³¹⁶. La préservation de l'actuel Square Chaboillez et la transformation de ses alentours en espace vert ainsi que le réaménagement de l'ancien Square le long de la rue Notre-Dame ont également retenu l'attention³¹⁷. La mise en réseau de ces espaces verts dans un trajet pédestre qui traverserait la partie est du quartier serait sûrement un atout appréciable³¹⁸.

³¹⁵ Projet Montréal, doc. 8.1, l. 270-275

³¹⁶ Carole Cournoyer, doc. 5.4, l. 566

³¹⁷ Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 7

³¹⁸ Quartier de l'innovation, doc. 7.1.17, p. 7

Le parc linéaire du canal de Lachine constitue un équipement collectif de grande envergure. Sa piste cyclable pourrait être davantage mise à profit pour les gens du quartier si des liens pédestres et cyclables s'y rendant étaient aménagés³¹⁹. Ce lieu historique national, l'une des plus belles pistes cyclables en milieu urbain au monde selon le magazine Times, gagnerait à être mieux relié à Griffintown.

Pour affirmer son caractère créatif et innovant, le quartier pourrait inclure des lieux d'expression culturelle à la disposition des résidents³²⁰. Sur certaines places stratégiquement situées pour structurer l'espace, des œuvres d'art publiques pourraient marquer le caractère culturel du quartier³²¹. On a aussi suggéré la création du coin du poète et de la place des débats.³²²

Développer le concept de corridor culturel

La rue Ottawa et son prolongement, la rue William à l'ouest, comportent déjà une belle concentration de lieux culturels et patrimoniaux pouvant constituer l'armature d'un corridor culturel allant des portes du Vieux-Montréal, avec la Fonderie Darling, jusqu'à la limite ouest du quartier avec la galerie l'Arsenal. Le parcours passe par la salle de spectacle de la New City Gas, le cul-de-sac Dalhousie, lieu d'expression artistique spontanée, les écuries du Horse Palace et son potentiel d'animation, le projet de cité des artistes, porté par le RESO, la concentration de créateurs installés sur la rue Murray puis dans le complexe industriel de l'ancienne Northern Electric à l'ouest de la rue Guy et le Centre des arts de Montréal³²³.

De très nombreux intervenants ont proposé de reconnaître l'importance de ce corridor culturel et d'en consolider le développement³²⁴ en aménageant la rue Ottawa de manière à souligner son caractère culturel et patrimonial, en favorisant l'expression culturelle dans les lieux publics qui la bordent, en mettant en valeur les éléments phares du patrimoine et de l'histoire et en favorisant le développement d'une vocation commerciale particulière sur cette rue.

Aménager des rues d'ambiance et des zones de rencontre

La morphologie du quartier se prête particulièrement bien à l'utilisation des rues pour donner de l'ambiance, augmenter l'animation du quartier et développer son caractère convivial et intimiste³²⁵.

Un peu partout sur le territoire, des espaces verts de petite taille favoriseraient aussi la vie sociale et les interactions entre citoyens, condition pour que la mixité se vive dans

³¹⁹ Regroupement pour des voies réservées, doc. 7.2.14, p. 4

³²⁰ Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 7

³²¹ Gary Conrath, doc. 8.4, l. 2207

³²² Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 7

³²³ Quartier éphémère / Fonderie Darling, doc. 7.1.9, p. 3-5

³²⁴ RESO, doc. 7.1.26, p. 15

³²⁵ Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 3 et doc. 8.3, l.1845-1850

l'harmonie³²⁶, sans compter qu'ils assurent ces dégagements si nécessaires pour que les quartiers denses respirent et voient la lumière du soleil³²⁷.

Le concept de zones de rencontres est assez répandu en Europe, mais peu en Amérique du Nord. Il y aurait lieu d'innover dans Griffintown et de tenter l'expérience d'aménager des zones de rencontres sur certaines rues résidentielles étroites. Ces rues, en plus de porter à la convivialité, deviendraient autant de corridors de transport actif reliant les espaces publics. L'expérience de rue partagée réalisée dans l'arrondissement du Sud-Ouest pourrait être mise à profit³²⁸.

Les façades aveugles et les projets qui tournent le dos à la rue ne favorisent pas l'animation. Il faudrait, au contraire, favoriser les projets qui sont ouverts sur la rue et contribuent aussi à l'instauration d'un sentiment de sécurité³²⁹. La présence de patrimoine, l'offre culturelle, certaines activités commerciales, la présence d'équipements collectifs, de parcs, de gestes architecturaux et d'art public pourraient constituer autant d'opportunités de créer l'ambiance et d'inviter à la rencontre.³³⁰

La commission propose :

- **que la Ville intègre au plan de développement une stratégie d'aménagement du domaine public et des espaces verts privés et publics ainsi que des accès au canal de Lachine;**
- **que soit développé avec les forces vives du milieu le concept de corridor culturel sur les rues Ottawa et William et qu'il soit intégré au plan de développement de Griffintown;**
- **que la Ville réfléchisse à la création de rues d'ambiance et de zones de rencontre.**

Principe 5 - Faire de Griffintown un modèle de développement durable

Le redéveloppement d'un quartier central de l'importance de Griffintown est une occasion qui ne se reproduira pas de sitôt. Aussi, plusieurs nous ont fait valoir qu'il fallait la saisir à pleine main et poser dès maintenant des gestes pour faire en sorte que Griffintown devienne un modèle de développement durable et de respect de l'environnement.

Un quartier durable est un quartier doté d'une belle mixité de fonctions où les gens peuvent subvenir à la majorité de leurs besoins de base à distance de marche. C'est un quartier où le piéton a été placé au cœur des pensées pendant toute la planification et l'aménagement; où l'on s'est attardé à rendre conviviaux et efficaces les modes de transport autres que l'automobile; où on a cherché à consacrer le plus d'espace possible à la verdure; où on s'est

³²⁶ Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2301-2309

³²⁷ DSP-CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 5

³²⁸ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 17

³²⁹ CRE-Montréal, doc. 8.3, l. 2450-2460

³³⁰ Claudine Déom et Marie-Claire Blais, doc. 8.1, l. 1645-1652

préoccupé des questions relatives à la gestion de l'eau, des matières résiduelles et de l'énergie; où on a pris soin de mettre en place les conditions favorables à ce qu'y réside une communauté bien vivante qui s'approprie son quartier et le fait bien évoluer.

Bref, le développement durable, parce qu'il concerne tous les aspects du développement et de l'aménagement d'un quartier, n'est pas une notion qu'on peut plaquer après coup³³¹.

Plusieurs nous ont fait valoir que l'attrait de Griffintown est important et que la Ville peut se permettre, sans remettre en cause le redéveloppement, de poser aux promoteurs des exigences élevées, incluant de hauts standards environnementaux. La commission souscrit à cette évaluation. D'autant plus que le défi qui se pose actuellement dans le quartier n'est pas que le redéveloppement se fasse vite³³². C'est qu'il se fasse bien.

Améliorer la desserte en transport en commun

Pour de nombreux participants, la planification des déplacements est prioritaire et devrait tenir compte des déplacements à la fois aux échelles régionale et locale. Cela est particulièrement vrai dans Griffintown.

Actuellement aucun circuit d'autobus ne traverse Griffintown dans l'axe est-ouest pour le relier aux autres quartiers du Sud-Ouest ou à la Cité du Multimédia. Dans l'axe nord-sud, la fréquence des autobus est très limitée. L'accès aux stations de métro n'est pas convivial quand il n'est pas menaçant pour le piéton qui doit, dans la partie est près de l'ÉTS et du complexe Lowney, traverser une rue Notre-Dame très large et des voies d'accès à l'autoroute Ville-Marie. Le transport actif n'y est pas favorisé non plus. Les pistes cyclables restent à implanter³³³ tout comme les postes d'accès à BIXI et à Communauto³³⁴. Il devrait être facile, agréable, et sécuritaire, tant pour les cyclistes visiteurs que les résidents, de découvrir et redécouvrir Griffintown.

Le risque est grand que, si la desserte en transport en commun et en transport actif n'est pas améliorée rapidement, les résidents et les usagers déjà fort nombreux, développent l'habitude d'utiliser leur automobile et que cette habitude ne devienne difficile à changer par la suite. À l'instar de plusieurs intervenants, la commission croit que la desserte en transport en commun de Griffintown devrait être planifiée dès l'amont et améliorée dès maintenant.

Mettre le piéton au cœur de l'aménagement du quartier

Le transport en commun et la marche sont des compagnons naturels. Le plan de développement intégré devrait en priorité viser l'instauration d'un cadre agréable et sécuritaire pour le piéton dans Griffintown, tant par des interventions sur le domaine public que des

³³¹ Kenneth Greenberg, doc. 5.9, l. 617-624

³³² David Gamper, doc. 7.2.2

³³³ DSP-CSSS Sud-Ouest, doc. 7.2.15, p. 7

³³⁴ Projet Montréal, doc. 7.1.19, p. 13, Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 20

exigences posées aux développeurs privés³³⁵. Des trottoirs avec arbres aménagés de préférence du côté ensoleillé, des mesures d'apaisement de la circulation à l'extérieur du réseau artériel pourraient être envisagées.

Sur certaines rues résidentielles, les zones de rencontre pourraient contribuer à l'atmosphère piétonne de certaines parties du quartier. L'étroitesse des rues se prête bien à de tels aménagements qui les transformeraient en autant de trajets piétons agréables dans l'axe nord-sud permettant de mieux relier le quartier au canal.

La mise en place d'un corridor culturel pourrait transformer les rues Ottawa et William en rues d'ambiance avec forte présence culturelle, mise en valeur du patrimoine, commerces d'atmosphère tels galeries et cafés avec terrasse. Un ou des parcours permettant aux piétons de passer d'un espace vert à l'autre, incluant des espaces relevant du domaine privé dont l'accès public serait préservé, pourraient également être aménagés.

Des traverses sécuritaires sur les rues passantes ont été réclamées. En priorité, la circulation devrait être ralentie sur la rue Peel aux abords de l'ÉTS³³⁶, compte tenu du grand nombre d'étudiants, et la rue Notre-Dame devrait être réaménagée pour faciliter l'accès des piétons au métro Bonaventure³³⁷.

Verdir

Le quartier compte actuellement peu d'espaces verts. Le verdissement est d'autant plus indispensable dans Griffintown qu'il permet d'adoucir les effets de la forte densité.

Sans délai, la Ville devrait prendre les moyens nécessaires en vue de combler, à terme, les 10 hectares d'espaces verts qui manquent actuellement au quartier pour qu'il atteigne la norme montréalaise³³⁸. Un vaste effort de plantation devrait être consenti en bordure de rue, actuellement dépourvue de végétation³³⁹. Dans l'aménagement des rues et trottoirs, il faudra probablement récupérer de l'espace actuellement dédié aux véhicules pour verdir davantage³⁴⁰.

Toits verts, espaces permettant l'introduction de l'agriculture urbaine, balcons aménagés, façades verdies, pour contrer les îlots de chaleur, toutes ces possibilités devraient faire partie de l'éventail des mesures envisagées par la Ville³⁴¹.

De plus en plus de villes à travers le monde ont comme objectif de permettre aux piétons de toujours avoir accès à un espace de verdure privé ou public, à moins de 5 minutes de marche.

³³⁵ Vivre en ville, doc. 8.1, l. 2870-2875

³³⁶ École de technologie supérieure, doc. 8.4, l. 133-136

³³⁷ Patrick Latendresse, doc. 8.4, l. 330-340

³³⁸ Présentation de la Ville de Montréal, doc. 5.9, l. 2095

³³⁹ Ibid

³⁴⁰ Natasha Alexandroff, doc. 5.9, l. 1220-1225

³⁴¹ Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13

Ainsi conçu, l'aménagement permet plus facilement de créer des réseaux verts, des parcours piétons agréables et sécuritaires et d'animer la ville. Les entrées et les sorties de quartier sont aussi renforcées par des voies cyclables et piétonnières en lien avec les quartiers limitrophes.

Gestion environnementale

Une gestion environnementale requiert une concertation de divers intervenants et une attention constante afin d'assurer l'atteinte des objectifs fixés.

À cause de la proximité du canal de Lachine, la gestion des eaux pluviales prend une importance particulière dans Griffintown. En effet, les débordements du réseau viennent remuer les sédiments du canal, contaminer l'eau et entraîner sa fermeture. Cette question fait l'objet d'une préoccupation aux différentes étapes de la planification détaillée.

Pour ce qui est de la gestion des déchets, l'absence de ruelles et l'étroitesse des rues et trottoirs demandera des efforts particuliers si l'on veut éviter que la densification en cours n'apporte de graves problèmes. Aussi, les projets domiciliaires devraient-ils inclure des lieux de collecte aménagés, tant pour les déchets que pour les matières organiques et le recyclage.³⁴² Dans les espaces communs extérieurs, l'installation de composteurs collectifs pourrait être encouragée.³⁴³ La proximité de jardins communautaires et collectifs, le cas échéant, constituerait un débouché direct pour le compost. Une attention devrait aussi être portée à cette question dans l'aménagement des appartements. Dans les plus petites unités de condominium, où chaque pouce carré compte, l'aménagement des cuisines devrait prévoir des espaces pour les matières recyclables et organiques.

Les certifications environnementales indépendantes comme LEED sont une façon de mesurer les progrès accomplis et certains promoteurs sont déjà exemplaires à cet égard. Par ailleurs, les outils développés dans le cadre de la Stratégie environnementale de la Ville pourraient s'avérer intéressants pour tenir compte et comptabiliser aussi les progrès réalisés en dehors des certifications.

La commission propose :

- **que l'aménagement du quartier soit pensé pour répondre d'abord aux besoins du piéton, son confort et sa sécurité et que le cycliste fasse l'objet d'une préoccupation constante;**
- **que la desserte en transport en commun soit prévue dès maintenant, en tenant compte du rôle stratégique de Griffintown dans les déplacements régionaux et locaux;**
- **que la Ville mette en place à court terme des traverses sécuritaires pour piétons et cyclistes sur les rues passantes et particulièrement à l'intersection Peel - Notre-Dame, pour faciliter l'accès au métro Bonaventure;**

³⁴² CRE- Montréal, doc. 8.3, l. 2594-2600

³⁴³ Éco-quartier du Sud-Ouest, doc. 7.2.13

- **que la Ville prenne les moyens nécessaires pour réserver des espaces bien situés à des fins de parcs ou d'espaces publics;**
- **que la Ville voit à ce que les complexes domiciliaires prévoient l'aménagement de lieux de collecte et de recyclage des déchets et matières organiques.**

3.3 Application des principes d'aménagement

Lors des différentes phases de la consultation publique, autant la tournée préliminaire que le colloque, la journée portes ouvertes et la remise des mémoires, les citoyens et organismes qui se sont impliqués ont présenté leur vision de Griffintown, ainsi que des principes qu'ils aimeraient voir appliqués dans la planification du secteur. De plus, beaucoup d'entre eux ont fait part à la commission de propositions concrètes sur la manière d'appliquer ces principes, que ce soit les types d'aménagement qu'ils imaginent pour l'espace public, la localisation des différents usages ou encore le nombre d'étages maximum.

Si la présente étape de consultation en est une d'amont – en préalable à la réalisation d'un document de planification intégrée pour le secteur – la commission ne peut que constater d'une part, l'urgence d'agir, le redéveloppement étant déjà entamé, et d'autre part, l'avancement des idées et des propositions des participants. La réflexion sur l'avenir de Griffintown a débuté depuis un certain temps déjà et a été nourrie par plusieurs consultations publiques (pensons à celles sur les projets de réaménagement de l'autoroute Bonaventure ou des Bassins du Nouveau Havre ou encore à celles portant sur le PPU Peel-Wellington et sur le développement des abords du canal de Lachine). Ainsi, pour la commission, s'il semble impératif de se doter d'une vision d'ensemble pour assurer la cohérence et la viabilité du quartier, il l'est tout autant de réfléchir en parallèle à la concrétisation de cette vision. Plusieurs applications possibles des principes énoncés précédemment ont été identifiées, reprenant ainsi certaines des propositions faites durant la consultation publique. Ces applications sont à prendre à titre d'exemples pouvant nourrir le futur plan de développement urbain intégré.

La revitalisation de la rue Notre-Dame

Des besoins en termes de commerces de proximité ont été exprimés à plusieurs reprises durant la consultation publique et la rue Notre-Dame a été identifiée par certains intervenants comme la première artère commerciale du secteur.

Une confirmation de la rue Notre-Dame comme artère commerciale principale serait pertinente. La rue Notre-Dame accueille un grand nombre de bâtiments d'intérêt patrimonial, dont l'édifice Rodier, la brasserie Dow ou encore les deux banques aux coins de la rue des Seigneurs (Bank of Montreal et Merchant's Bank)³⁴⁴. La présence de ces édifices, la plupart en coin de rue, donnent un caractère particulier à la rue et la notion de porte d'entrée s'y concrétise. Située sur le trajet depuis les stations de métro les plus proches (Bonaventure, Lucien-L'Allier, Georges-Vanier), elle serait sur le trajet de nombreux résidents ou travailleurs du

³⁴⁴ Patri-Arch, *Planification détaillée du secteur Griffintown : analyse du cadre bâti*, mars 2007, doc. 3.2.2, p. 13

quartier. En effet, la rue Notre-Dame accueille certains des plus importants pôles d'emploi du quartier, soit l'ÉTS et le centre de design, au coin de Guy. Le bassin de clients potentiels est donc important, et ce, dès à présent.

Par ailleurs, une ligne d'autobus tout au long de cette portion de rue favoriserait sa vocation commerciale, tout en améliorant l'accessibilité du secteur et des pôles comme l'ÉTS. Actuellement, à l'est de la rue Guy, la rue Notre-Dame n'accueille plus de ligne d'autobus.

L'aménagement du domaine public serait aussi requis. Le large gabarit de la rue Notre-Dame entre la rue Peel et la rue Dalhousie est menaçant pour les piétons en provenance du complexe Lowney ou encore de l'ÉTS qui souhaitent se rendre à la station de métro Bonaventure. Le rétrécissement de la chaussée, un passage piéton prioritaire à l'intersection Peel/Notre-Dame, le verdissement des excédents d'emprises de rue en rappel du Square Chaboillez, par exemple, contribueraient à améliorer le sentiment de sécurité des usagers tout en mettant en valeur les bâtiments significatifs de ce secteur. L'aménagement sécuritaire des intersections sur toute la portion de la rue favoriserait également le lien entre Griffintown et la Petite-Bourgogne, et notamment l'accès au pôle d'équipements publics entre les rues des Seigneurs et Richmond (école de la Petite-Bourgogne, centre sportif de la Petite-Bourgogne, parc Herb-Trawick), qui sera vraisemblablement fréquenté par les résidents de Griffintown. L'ajout de mobilier urbain (bancs, poubelles, etc.) pourrait également être pertinent.

La création de petites places publiques serait propice à l'animation du quartier. Le projet de maison des étudiants de l'ÉTS comprendra une place publique³⁴⁵. Il serait intéressant d'étudier la possibilité d'aménager cet espace public ouvert sur la rue Notre-Dame, aussi bien pour animer la rue que pour intégrer le campus au quartier.

Un cœur de quartier destiné aux familles

L'un des secteurs qui semblerait approprié pour accueillir des familles est le cœur du quartier, soit le secteur situé entre les rues Guy et de la Montagne. L'îlot entre les rues Barré et William ainsi que les terrains vacants au nord de la rue Barré pourraient faire l'objet d'un programme de redéveloppement destiné aux ménages avec enfants. La localisation de ce secteur derrière l'axe commercial de la rue Notre-Dame et à proximité des futurs bassins rouverts du canal en fait un lieu privilégié pour l'aménagement d'un milieu de vie familial. Les nouveaux bâtiments pourraient s'inspirer de la typologie déjà présente sur les rues Barré – rue qui a d'ailleurs accueilli le premier triplex à Montréal³⁴⁶ – Lusignan ou Versailles.

On a suggéré que la Ville prenne une réserve foncière et redonne à l'îlot son lotissement ancien. Par la suite, une distribution progressive des terrains pourrait être organisée. La Ville pourrait y favoriser l'implantation de logements abordables et communautaires. Un concours annuel auprès d'architectes de la relève s'organiserait pour le développement privé d'un ou plusieurs

³⁴⁵ Doc. 8.2, l. 165-170.

³⁴⁶ Patri-Arch, *Planification détaillée du secteur Griffintown : analyse du cadre bâti*, mars 2007, doc. 3.2.2, p. 6

lots par année. Les critères applicables mettraient de l'avant des objectifs de performance éco-énergétique pour les futurs bâtiments. L'îlot pourrait également être doté d'un petit parc meublé d'équipements pour enfants en lien avec les espaces récréatifs prévus à l'emplacement des bassins n°3 et 4, le canal Lachine et les parcs et équipements publics de la Petite-Bourgogne.

L'îlot triangulaire entre les rues Ottawa, William et Saint-Thomas pourrait être traversé par une ou deux allées piétonnes et cyclables dans l'axe nord-sud, afin de prolonger les espaces publics des Bassins du Nouveau Havre jusqu'au secteur familial et la rue Notre-Dame. Dans cet îlot, les bâtiments à usages mixtes de faible gabarit seraient conservés dans la mesure du possible et des usages similaires seraient encouragés : restaurants et brasseries, ateliers d'artistes, usages divers et hétéroclites marqueraient ce lieu propice à la socialisation et à l'appropriation par les résidents. Si de nouveaux bâtiments étaient projetés sur les deux îlots triangulaires entre de la Montagne et Guy, la Ville pourrait encourager le renouvellement de la forme architecturale du bâtiment triangulaire présent dans Griffintown (édifice Rodier, l'édifice du Lachine Rapids Hydraulics and Land Company) qui fonctionne comme point de repère.

Les rues étroites du réseau tertiaire, comme les rues Barré, Lusignan, Versailles, de l'Aqueduc et leurs prolongements vers les Bassins du Nouveau Havre feraient l'objet de programmes de verdissement. Un aménagement novateur de type rue partagée serait applicable dans ce secteur, de manière à créer un milieu familial, où la rue pourrait aussi faire office de ruelle.

La concrétisation du corridor culturel de la rue Ottawa

Certaines sections de la rue Ottawa et son prolongement vers l'ouest, sur la rue William, pourraient donner plus de place au piéton et au cycliste : pas de distinction chaussée et trottoir, stationnement sur rue limité, fermeture temporaire à la circulation des véhicules pour la tenue d'événements particuliers prise en compte, etc. Les sections à privilégier seraient celles correspondant à un cœur de quartier, où la densité d'équipements publics, de commerces et d'activités seraient suffisante pour animer un tel type d'espace. La rue pourrait être ponctuée de petits espaces publics agrémentés de bancs et de verdure, en fonction des espaces résiduels ou vacants, mais aussi, autant que possible, en relation avec les bâtiments d'intérêt patrimonial.

La mise en place d'un corridor culturel serait aussi l'occasion d'offrir un statut particulier aux écuries et au passage des chevaux à travers le quartier, en intégrant des éléments de mobilier urbain qui en rappellent la présence et en assurent la pérennité. La mise en valeur du Horse Palace et de l'écurie de la rue Basin contribuerait à marquer le caractère du corridor culturel.

Des locaux commerciaux s'implanteraient dans les nouveaux complexes immobiliers à construire sur la rue Ottawa entre les rues Ann et de la Montagne, tantôt coté sud, tantôt coté nord et dans les îlots triangulaires, à l'ouest de la rue de la Montagne, pour ainsi compléter l'offre commerciale de la rue Notre-Dame.

Au sein de ce corridor, la place des artistes, de leurs ateliers et de leurs galeries seront aussi au cœur de l'animation. Face à la pression résidentielle sur ce type d'usages, la commission pense que différentes avenues devraient être explorées, à la fois pour maintenir les ateliers d'artistes déjà présents, mais aussi pour favoriser leur création. À l'instar du logement social et communautaire, pourquoi ne pas exiger que chaque complexe immobilier offre des locaux à faible taux pour loger les artistes ?

En s'inspirant de la récente initiative de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal pour maintenir les ateliers d'artistes dans le secteur Saint-Viateur Est, l'arrondissement pourrait définir des dispositions règlementaires afin d'encadrer la superficie maximum et la localisation des usages industriels, commerciaux et de bureau, et prohiber au besoin toute construction et conversion à des fins résidentielles³⁴⁷. De telles dispositions s'appliqueraient dans certains secteurs de part et d'autre de l'axe Ottawa, là où se concentrent déjà le type d'usage recherché et là où le bâti offre un potentiel pour ce type d'usage. Comme dans le cas du secteur Saint-Viateur Est, ces dispositions pourraient être soutenues par une modification de l'affectation du sol dans le Plan d'urbanisme sur un territoire choisi. Ainsi, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal propose l'affectation « *secteur d'emploi* » assortie des objectifs suivants : « *consolider les activités liées à la création artistique et à l'innovation technologique* » et « *prohiber tout nouvel usage résidentiel* ». Dans un contexte de spéculation immobilière comme en connaît Griffintown présentement, la commission croit que délimiter ce type de zones d'emploi en partant des concentrations existantes serait nécessaire. L'emplacement prévu pour le projet de Cité des artistes porté par le RESO, par exemple, serait propice à bénéficier de telles mesures. De même, à l'ouest de la rue des Seigneurs, jusqu'au site industriel de la Robin Hood, se trouve un amalgame de bâtiments à usage mixte sur une trame de rues et de ruelles étroites. Le secteur apparaît peu propice à l'implantation de bâtiment de fort gabarit. Conserver sa trame ancienne et son gabarit actuel permettrait d'y conserver et d'y mettre en valeur un parc immobilier accueillant pour des activités diverses, reliées à la création artistique notamment.

Le canal de Lachine intégré au quartier

Une grande section de la Rive-Nord du canal dans Griffintown va être ouverte et mise en valeur par le projet des Bassins du Nouveau Havre. Ce projet devrait permettre la création de parcours verts à travers les espaces publics prévus sur les bassins 3 et 4. Pour les autres sections, on pourrait penser à des accès signalés de manière claire par un mobilier urbain distinct. À l'est, le pôle du bassin Peel a parfois été associé à un pôle récréotouristique, axé notamment sur les activités nautiques. Ce pôle, qui est aussi la porte d'entrée du canal, est à développer parallèlement à la mise en valeur de la rue Smith et des développements immobiliers la bordant. Le verdissement de ce secteur aujourd'hui aride semblerait être une priorité. Un premier lien vert partirait de ce secteur, relayé par la rue Smith réaménagée et le futur parc Dalhousie. La mise en valeur du viaduc ferroviaire longeant le bassin Peel serait également appropriée.

³⁴⁷ Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *Modification du plan d'urbanisme et contrôle intérimaire – Saint-Viateur Est*, février 2012, http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_PMR_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PR%C9S_FINALE-WEB_2012-02-29.PDF

Le pôle Wellington pourrait être un second départ de parcours vert. Les abords du pont sont à revoir et à rendre plus sécuritaires et conviviaux d'autant plus que de nouveaux logements vont venir s'implanter à proximité. Un nouvel usage du tunnel ainsi que l'utilisation du pont tournant pour piétons et cyclistes sont aussi des interventions à étudier à court terme. Un autre départ de lien vert pourrait se faire au niveau de la rue du Séminaire, par le réaménagement de l'entrée au parc linéaire et par la confirmation des usages du terrain de volley de plage et du parc Gallery. À l'ouest, les interventions au pôle St-Gabriel comprendraient la réalisation du parc archéologique, le prolongement de la piste multifonctionnelle sur la Rive-Nord jusqu'à la rue Sainte-Cunégonde, et la mise en valeur de l'ensemble de la Sunoco.

Enfin, le canal de Lachine profiterait d'un trajet d'autobus le longeant sur une section. La rue Basin, entre des Seigneurs et Wellington, pourrait accueillir cette ligne, ce qui permettrait également aux nouveaux commerces de la rue de profiter de cet achalandage.

La rue Peel : l'épine dorsale du Quartier de l'innovation

Dans le contexte d'un quartier de l'innovation présenté lors de la consultation et appuyé par plusieurs participants, de la présence de l'ÉTS et de ses partenaires et du développement mixte à l'intersection de la rue Wellington, la rue Peel peut être l'axe majeur pour accueillir les emplois et être une vitrine de l'innovation. De par les usages que la rue accueille et va accueillir, sa fonction d'axe de transit, son gabarit ainsi qu'en raison de son statut de lien entre le canal et la Montagne, via le centre-ville et le square Dorchester, la rue Peel dans son ensemble devrait être traitée comme un axe majeur.

Les îlots en front de la rue Peel entre Wellington et William pourraient accueillir des bâtiments en harmonie avec la hauteur de ceux de l'ÉTS. Comme cela a été suggéré à quelques reprises, il pourrait être envisagé d'intégrer à la rue un ou plusieurs espaces publics. Ces espaces s'inscriraient aussi dans une succession d'espaces verts ponctuant la rue depuis le mont Royal jusqu'au bassin Peel (square Dorchester, futur parc du planétarium). La mise en valeur de la rue pour les trajets piétonniers est une priorité : agrandissement des trottoirs, intersections stratégiques (dont Peel/Notre-Dame et Peel/Ottawa) sécurisées, mobilier urbain, rez-de-chaussée ouverts sur l'extérieur. Augmenter la fréquence du transport en commun sur la rue Peel et intégrer une piste cyclable reliée au réseau existant favoriseraient également le renforcement de cet axe.

Lorsque les bâtiments en hauteur sur les rues étroites de part et d'autre de la rue Peel se concrétiseront, il serait pertinent de prévoir un aménagement en conséquence : la portion éclairée (côté est) réservée aux piétons et la portion sombre, délimitée par des bollards, réservée à la circulation des véhicules. Afin d'assurer un ensoleillement minimal favorable aux piétons et le verdissement des rues, les projets immobiliers qui s'y implanteraient devraient aussi comporter des espaces verts ouverts sur rue. Ces rues comporteraient peu ou pas d'aire de stationnement et des îlots de verdure pourraient y être aménagés vis-à-vis les espaces verts privés.

3.4 Gouvernance et financement

Jusqu'à maintenant, aux yeux de la plupart des participants, la Ville de Montréal s'est contentée de réagir aux différents projets soumis par les promoteurs privés et de négocier avec eux des aménagements à la pièce. De l'avis général, c'est aux pouvoirs publics que revient le rôle de donner le ton, par la planification, de l'aménagement du quartier dans une perspective de bien commun.

Coordination publique dans Griffintown

Le redéveloppement de Griffintown est une vaste entreprise. On parle ici de la création d'un nouveau milieu de vie dans un quartier central déjà existant, au patrimoine riche mais fragile, où se développent librement des visions parfois divergentes et où cohabiteront, à terme, 10 000 ou 15 000 personnes, des entreprises, des commerces et des institutions publiques.

La tâche est à la fois considérable et délicate pour que le quartier dans son ensemble, et pas seulement chaque projet pris individuellement, soit agréable à vivre. D'entrée de jeu, la commission convient qu'une coordination efficace et une intervention proactive de la ville s'imposent dans Griffintown même si divers facteurs les rendent compliquées.

Souvent, les friches industrielles ou commerciales sont de vastes propriétés appartenant à un faible nombre de propriétaires. Ainsi, les pouvoirs publics peuvent les acquérir, généralement à prix raisonnable parce que les lieux sont désaffectés, ce qui leur permet d'en planifier l'aménagement en commençant par le domaine public, lotir les terrains qui sont ouverts au développement et ensuite les revendre à des développeurs privés qui doivent alors se plier au plan d'ensemble qui a été établi préalablement.

C'est cette séquence dans le développement qu'on retrouve dans plusieurs projets, à l'étranger comme l'Île de Nantes ou plus près de chez nous comme l'Éco-quartier de la Pointe d'Estimauville à Québec. C'est aussi ce qui semble s'esquisser sur le site de Blue Bonnets à Montréal. Souvent, la totalité des interventions entourant ce type de projets de développement (planification d'ensemble, séquençage du développement, aménagement du domaine public) est confiée à une institution unique, ce qui facilite la coordination.

Mais Griffintown n'est pas une ancienne friche industrielle. C'est un quartier ancien, ce qui est bien différent. Il est déjà loti, déjà doté d'une grille de rues étroites et ses propriétés appartiennent à une foule de propriétaires, grands et petits. De plus, le quartier est toujours habité, des industries sont encore actives et des institutions en croissance sont déjà présentes. On ne peut pas travailler dans Griffintown comme sur un terrain vacant, à partir de rien.

En outre, ce n'est pas une décision des pouvoirs publics qui a donné le signal de départ du redéveloppement du quartier, mais l'arrivée de deux mégaprojets couvrant la majorité du territoire visé par le PPU Peel-Wellington et le terrain de l'ancien centre de tri-postal. Le signal

de départ qu'ils ont donné a provoqué l'éclosion très rapide d'une foule d'autres projets de construction et, avec la flambée des prix qui a suivi, l'achat de l'ensemble des terrains par la Ville pour mettre en œuvre la séquence de développement idéale était devenu très difficile.

Ainsi, les particularités de Griffintown, un manque de planification et un enchaînement très rapide d'événements expliquent la situation qu'on connaît aujourd'hui avec des interventions privées qui dictent les interventions publiques. Mais si on ne peut pas refaire l'histoire, on peut quand même proposer des réalignements et un certain rattrapage. En mandatant l'Office de consultation publique, la Ville de Montréal a souhaité ainsi associer la population à la planification détaillée de l'ensemble de Griffintown.

Financement des investissements publics

La nécessité d'investir substantiellement sur le domaine public a été abondamment exposée au cours de la consultation.

D'une part, une sérieuse mise à niveau des infrastructures municipales s'impose. Dans certains cas, elle devait être effectuée, peu importe qu'il y ait redéveloppement ou non. Par exemple, l'égout collecteur, qui contamine le canal par ses débordements, et l'aménagement des rues Notre-Dame et Peel, carrément menaçantes pour les piétons en provenance de l'ÉTS et du complexe Lowney.

Dans d'autres cas, les investissements vont au-delà de la mise à niveau. Ils visent à transformer le domaine public pour le rendre propice à de nouveaux usages, favoriser et accompagner la requalification du quartier. Seuls ces derniers sont visés par les suggestions de financement qui suivent.

En plus des infrastructures de base que sont les rues, trottoirs et réseaux souterrains de tous ordres, il faudra investir pour mettre en place les espaces et équipements publics nécessaires au développement.

Rapidement, la Ville pourrait rédiger et rendre public un plan complet des investissements qu'elle compte effectuer pendant les cinq prochaines années. Ce plan devrait être accompagné de la prise de réserves foncières importantes qui devraient permettre de combler, à terme, le minimum de 10 hectares³⁴⁸ de parcs et espaces publics qui manquent au quartier. Elle devrait, de plus, envisager la possibilité de réserver des terrains pour des logements communautaires de plus petit gabarit à l'intention des familles ou des services qui leur sont nécessaires.

Les investissements s'échelonneront dans le temps, en fonction du séquençage du développement du quartier qui sera prévu dans la planification détaillée. Reste qu'il s'agira d'investissements importants et qu'on ne peut pas passer outre l'enjeu de leur financement.

³⁴⁸ Estimation de la Ville de Montréal, doc. 5.9, l. 2095

Premièrement, Griffintown jouit d'un allègement financier qui facilite les investissements sur le domaine public. En effet, la majeure partie du quartier est considérée comme se trouvant dans le centre-ville³⁴⁹ et, ce faisant, l'aménagement du domaine public, incluant les infrastructures, relève de l'ensemble des municipalités de l'île de Montréal.

Deuxièmement, il est possible de s'appuyer sur les revenus accrus découlant du développement de Griffintown pour préparer dès maintenant un plan d'immobilisation. Ce mode de financement, qui permet d'investir dès le départ sur le domaine public, a été recommandé par plusieurs intervenants³⁵⁰. Le redéveloppement du quartier générera des revenus importants pour la Ville. Si l'on ne considère que les projets autorisés ou en voie d'autorisation, ils généreront des revenus de 26 millions de dollars par année en taxes foncières lorsqu'ils seront complétés³⁵¹. On parle ici d'une somme de 520 millions de dollars sur 20 ans, sur la base des seuls projets actuels. Même si elle n'utilise qu'une partie de ce demi-milliard pour aménager le domaine public, la Ville peut investir substantiellement.

Troisièmement, on a insisté sur la plus value qu'accorde un aménagement soigné de l'espace public aux propriétés à proximité. Cette évaluation semble avoir été acceptée par plusieurs intervenants puisqu'ils ont été nombreux à suggérer, sous différentes formes, une contribution accrue des promoteurs au développement et à l'aménagement du quartier.

Dans le cadre de projets de développement domiciliaire, la Ville demande déjà aux promoteurs d'assumer le coût des infrastructures municipales qui se trouvent sur leur propriété, mais c'est elle qui assume les infrastructures sur le domaine public, même lorsqu'elles ne sont mises en place que pour permettre au promoteur de réaliser son projet³⁵². La Ville pourrait songer à mieux partager les coûts des infrastructures avec ceux qui en seront les premiers bénéficiaires. Cette façon de faire est d'ailleurs assez répandue dans plusieurs municipalités du Québec dans le cas de nouveaux développements.

D'autres formes de contributions ont été suggérées : mieux financer les activités culturelles et l'art public par le biais des accords de développement³⁵³, une contribution pouvant s'élever à 1 % du montant du projet³⁵⁴ ou 1 % pour la protection du patrimoine³⁵⁵ ou encore contribution à un fonds servant à aménager des espaces accessibles au public³⁵⁶.

³⁴⁹ Toute la partie située à l'est de la rue Guy, conformément au décret 1229-2005 du gouvernement du Québec. Voir budget 2012 de la Ville de Montréal, annexe 3, pp. 1-2

³⁵⁰ Quartier de l'innovation, doc. 7.1.17, p. 8

³⁵¹ Évaluation effectuée par la Ville de Montréal, doc. 6.2.1

³⁵² Ville de Montréal, Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux nécessaires à la réalisation de projets résidentiels

³⁵³ Culture Montréal, doc. 7.2.10, p. 5, David Hanna, doc. 5.9, l. 3220

³⁵⁴ Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 8 et FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 7

³⁵⁵ Vision Montréal, doc. 7.1.27, p. 26

³⁵⁶ Harvey Lev, doc. 7.1.5, p. 8 et FECHIMM, doc. 7.2.3, p. 7, Vision Montréal, doc. 7.1.27

Gouvernance

La participation impressionnante et la qualité des interventions lors de la consultation démontrent qu'il existe une possibilité et un désir que soit établi un dialogue constructif et constant entre la Ville et la population sur le redéveloppement de Griffintown. Ce dialogue est aussi nécessaire entre tous les services de la Ville qui doivent contribuer pour arriver à terme.

La formule du *bureau de projet* présente des avantages en ce qu'elle s'appuie essentiellement sur la participation effective de tous les services municipaux, de la Ville Centre comme de l'arrondissement, auxquels peuvent s'ajouter des expertises externes, notamment universitaires³⁵⁷. Par ce bureau de projet, chargé de coordonner l'ensemble des activités de planification d'aménagement du quartier et doté des ressources appropriées pour le faire, les résidents pourraient constamment obtenir de l'information sur les divers projets de développement immobilier qui sont sur la table dans Griffintown³⁵⁸.

Le redéveloppement de Griffintown s'échelonnera sur plusieurs années, nécessitant des ajustements constants. Il y aurait lieu d'informer et d'impliquer davantage la population pendant toutes ces années en instaurant un dialogue permanent³⁵⁹. Le bureau de projet devrait avoir pour mandat de susciter et d'instaurer cette interaction constante avec les citoyens, les groupes communautaires, culturels et environnementaux, les promoteurs, les institutions et places d'affaires.

Sur le plan commercial, la Ville devrait créer un groupe de travail chargé de planifier une programmation commerciale susceptible de bien répondre aux besoins de la population et d'améliorer le taux de survie des commerces. Une participation à la fois des commerçants et des propriétaires d'espaces commerciaux faciliterait la mise en place de cette programmation. En ce qui concerne les milieux d'affaires, il a été suggéré qu'ils puissent se doter d'un organisme inspiré des « business improvement district » qu'on retrouve en plusieurs villes nord-américaines en créant une corporation financée par les contributions de l'ensemble des commerces, propriétaires d'édifices non résidentiels, entreprises et institutions³⁶⁰. Une SDC élargie, qui inclurait tous ces intervenants - et possiblement d'autres - et dont le territoire couvrirait l'ensemble du secteur, pourrait être une avenue intéressante. Cet organisme pourrait ainsi soutenir des activités susceptibles d'animer le quartier sous divers aspects : commercial, culturel, historique ou environnemental, incluant le verdissement.

Plus largement, une table permanente devrait être mise sur pied pour réunir les forces vives qu'on retrouve dans Griffintown et ainsi susciter le dialogue, la concertation et les maillages.

³⁵⁷ Jean-Claude Marsan, doc. 5.9, l. 3723-3727, Louis Bourque, doc. 7.1.24, p. 9

³⁵⁸ Joseph Baker, doc. 8.1, l. 2206-2215

³⁵⁹ Comité pour un sain redéveloppement de Griffintown, doc. 8.1, l. 2060-2080

³⁶⁰ Quartier de l'innovation, doc. 7.1.17, p. 8

Conclusion

De l'avis général, le réaménagement d'un espace urbain de l'importance de Griffintown, aux portes du centre-ville de Montréal et du quartier historique, mérite que l'on prenne le temps nécessaire pour bien faire le travail. Certains ont prétendu que le défi s'étendrait sur 10 à 15 ans et la vision déployée dans ce rapport porte sur un projet urbain d'envergure qu'il faut soigner à travers chaque aménagement, chaque construction, chaque édifice.

Le mandat confié à l'Office par le comité exécutif spécifie que les décisions déjà prises par la Ville pour le secteur Griffintown-Peel-Wellington, les Bassins du Nouveau-Havre et pour le projet du Quartier Bonaventure doivent être respectées. Au vu des enjeux et des visions du développement apportés par les participants, planifier de façon cohérente la reconstruction de ce quartier historique en excluant une partie significative de son territoire s'avère très difficile.

De plus, ailleurs sur le territoire sous examen, d'autres projets ont été autorisés récemment impliquant des dérogations à la réglementation en vigueur. Il faut rappeler que plusieurs intervenants ont protesté contre l'autorisation de projets en l'absence de vision d'ensemble, certains arguant que les décisions déjà prises et qui continuent à se prendre vont définitivement gâter le paysage et faire perdre à Griffintown sa personnalité. La commission considère qu'il n'est pas encore trop tard pour infléchir la tendance, mais estime que le temps presse et qu'il y a urgence. De l'avis général, le rythme actuel du développement est trop rapide et la Ville doit sortir d'une situation où elle ne peut que réagir à la pression des développeurs pour rattraper le retard qu'elle a pris sur l'élaboration d'un plan d'ensemble.

Ainsi, en vue d'assurer la pertinence du futur plan de développement urbain intégré et la protection d'attributs essentiels, la commission propose des mesures à prendre dès maintenant.

Protéger le patrimoine urbain. Une forte pression s'exerce actuellement sur le patrimoine bâti et même sur la trame de rue. Pour donner la chance au quartier de se recréer à partir de ce qu'il possède – des bâtiments emblématiques pour la communauté, une trame de rue unique, une concentration de témoins du passé ouvrier et industriel, entre autres – une des premières préoccupations devrait être la prise en charge du patrimoine.

La commission propose :

- **que la Ville établisse à court terme les premiers jalons d'une stratégie de protection et de mise en valeur du patrimoine du quartier incluant notamment les bâtiments emblématiques et la grille de rue;**
- **Qu'elle prenne le parti de les protéger et d'en faire des centres de revitalisation.**

Encadrer le développement immobilier. On peut comprendre la volonté de la Ville de profiter au maximum et rapidement de l'engouement actuel des promoteurs et des acheteurs pour Griffintown. Plusieurs projets sont en attente d'autorisation, un peu partout sur le territoire.

Or, de l'avis général, la réelle valeur du quartier, celle qui confirme la qualité de vie espérée, se construira avec l'aménagement d'un domaine public, riche de son passé et porteur de son avenir. Il en va de l'intérêt autant des développeurs privés ou institutionnels que des résidents, des usagers et de la collectivité montréalaise, de faire en sorte que la revitalisation puisse se faire à partir d'une vision partagée et cohérente³⁶¹. C'est là, à notre avis, le gage d'un dynamisme qui dure à travers le temps.

Le plan de développement intégré devient donc une pièce maîtresse essentielle, un cadre pour toute autorisation de projet.

La commission propose :

- **que seuls soient autorisés des projets qui respectent les hauteurs prévues dans la réglementation actuelle jusqu'à ce que le plan de développement urbain intégré soit adopté;**
- **que les projets de grande hauteur de plein droit ne soient autorisés qu'en obligeant l'intégration d'espaces verts en proportion pour alléger leur présence sur rue et permettre au quartier de respirer;**
- **que la Stratégie d'inclusion de logements abordables continue de s'appliquer à tous les projets de 200 unités et plus, de plein droit ou non et que l'arrondissement poursuive ses efforts concernant les projets de 200 unités et moins.**

L'aménagement du domaine public, lui aussi, tire de l'arrière, qu'il s'agisse des espaces publics et des espaces verts à implanter ou plus simplement des trottoirs à refaire dans les zones déjà construites. Il n'est de l'intérêt de personne de laisser traîner ce volet de la revitalisation du secteur.

À très court terme, la Ville devrait s'assurer de la disponibilité d'espaces utilisables à des fins de parcs ou d'espaces publics. Elle devrait également prendre les moyens nécessaires pour protéger l'accès à des terrains où pourraient être développés des logements abordables destinés aux familles avec enfants.

Les artistes représentent un atout pour Griffintown, quartier de l'innovation et de la création. Ils sont souvent parmi les premiers chassés de leur lieu de travail lorsque s'amorce un processus d'embourgeoisement.

La commission propose :

- **que la Ville mette en place rapidement les réserves foncières nécessaires ou mise sur d'autres moyens et notamment les outils règlementaires pour mettre de côté des terrains à des fins de parcs, d'espaces publics et de logements coopératifs destinés aux familles;**

³⁶¹ Gérard Beudet, doc. 5.9, l. 4600-4610; Cameron Charlebois, doc. 5.9, l. 5155-5160

- **qu'elle utilise les moyens appropriés, y compris la réglementation pour préserver les ateliers d'artistes.**

Assurer la cohérence et l'efficacité. La Ville Centre et l'arrondissement du Sud-Ouest travaillent déjà ensemble sur le projet de reconstruction de Griffintown. Toutefois, le nombre de requêtes concrètes qui s'ajoutent au quotidien au travail de planification pour que progressent les travaux semble peser lourd sur une équipe réduite. La mise en place d'une équipe dédiée, dotée d'un mandat clair, d'un échéancier précis de travail et d'un budget à la hauteur du défi et des retombées attendues, favoriserait sûrement une reprise en main par la Ville du leadership du redéveloppement.

La commission propose :

- **qu'un bureau de projet en bonne due forme réunissant Ville Centre et arrondissement du Sud-Ouest soit mis en place. Tous les services de la Ville qui sont concernés par la reconstruction de Griffintown devraient y être représentés. Le bureau devrait pouvoir faire appel à des ressources externes.**

La requalification de Griffintown s'échelonne sur plusieurs années. Les contextes évolueront sûrement durant ce temps, mais sur un horizon prévisible, pour que le quartier demeure attrayant, effervescent, la Ville aurait avantage à s'associer les forces vives du milieu.

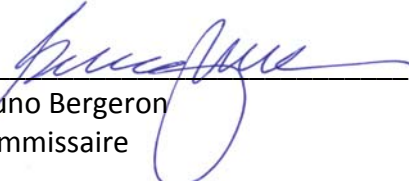
- **Qu'une table de concertation réunissant les acteurs du milieu soit mise en place le plus rapidement possible. Le bureau de projet devrait l'associer aux différentes étapes du développement du quartier.**

La commission tient à réitérer, au terme de cet exercice de consultation publique, ses remerciements à tous ceux qui ont apporté leur contribution. Le nombre des interventions et la qualité des réflexions, l'intérêt que continue de susciter la reconstruction de Griffintown, devraient être le gage d'un projet porteur pour l'ensemble de la communauté montréalaise.

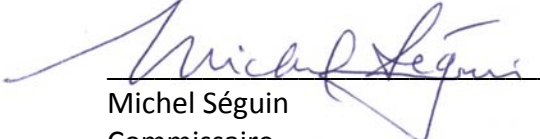
Fait à Montréal, le 13 avril 2012.



Louise Roy
Présidente de la commission



Bruno Bergeron
Commissaire



Michel Séguin
Commissaire

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du Comité exécutif de la Ville de Montréal le mandat de tenir des activités d'interaction avec le public visant à dresser un état de situation du secteur Griffintown, à préciser les enjeux relatifs à sa mise en valeur et à formuler des orientations préliminaires répondant à un énoncé de vision, conformément à la résolution CE11 1553 du 28 septembre 2011.

Les objectifs du mandat sont tout d'abord de présenter un état de situation sur le secteur et d'en valider les conclusions quant à un diagnostic commun et de préciser les enjeux de mise en valeur du secteur. Ces enjeux sont notamment : la création d'un milieu de vie, de travail et de divertissement unique de grande qualité assurant une cohabitation harmonieuse avec les activités existantes aussi bien dans le secteur qu'à sa périphérie; la préservation et l'intégration du caractère du secteur (valeurs historiques et patrimoniales, architecture, échelle, etc.); la diversification et intensification de l'occupation du secteur; la desserte du secteur en services de proximité et en équipements; la desserte du secteur en transport collectif; la gestion de la circulation et du stationnement; la définition d'un réseau d'espaces verts et de lieux publics; l'affirmation de la vocation récréotouristique des abords du canal de Lachine; l'interface du secteur avec le projet Quartier Bonaventure tel qu'approuvé dans sa forme révisée; la consolidation du campus universitaire de l'École de technologie supérieure (ÉTS) et l'arrimage avec la vision du Quartier de l'innovation préconisée par l'institution; l'arrimage avec la mise en valeur du secteur Peel-Wellington telle que balisée par le Programme particulier d'urbanisme en vigueur et avec le projet Les Bassins du Nouveau Havre; l'arrimage avec les quartiers limitrophes et leurs projets respectifs.

Enfin, les autres objectifs du mandat sont de formuler et valider un énoncé de vision touchant l'ensemble du secteur ainsi que des orientations préliminaires répondant aux enjeux retenus.

La consultation publique

Dès la formation de la Commission, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative au projet. Entre le 12 et le 19 janvier 2012, des annonces sont parues dans les journaux La Voix Pop, Métro et 24H.

Près de 35 000 dépliants ont été distribués dans l'arrondissement du Sud-Ouest et dans la section sud-ouest de l'arrondissement de Ville-Marie. Des affiches ont également été posées à divers endroits de la ville et une campagne publicitaire *Facebook* et *Google* a été lancée. Aussi, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une tournée de préconsultation a été faite par la commission au cours de l'automne 2011. Lors de rencontres individuelles ou de groupes, une cinquantaine de personnes provenant de

différents horizons ont été entendues : des résidents de Griffintown et des quartiers limitrophes, des intervenants du monde sociocommunautaire et du monde culturel, des promoteurs immobiliers présents dans Griffintown et les secteurs environnants, des gens de la communauté d'affaires, des représentants d'institutions présentes dans le quartier, des experts et des observateurs intéressés. Des rencontres ont également été tenues avec les représentants de la Ville Centre et de l'arrondissement du Sud-Ouest.

La Commission a également tenu deux événements les 20 et 21 janvier 2012, un colloque et une journée *Portes ouvertes*, dans les locaux de l'École de technologie supérieure. Elle a par la suite tenu quatre séances d'audition des mémoires les 13, 15 en après-midi et en soirée et 16 février 2012, dans les locaux de l'OCPM.

La documentation de référence a été rendue disponible au bureau de l'OCPM et sur son site Internet, ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Montréal.

La commission et son équipe

Mme Louise Roy, présidente de la commission
M. Bruno Bergeron, commissaire
M. Michel Séguin, commissaire
M. Marc-André Roche, secrétaire de commission
Mme Charlotte Horny, analyste

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique
M. Louis-Alexandre Casal, webmestre
M. Henri Goulet, responsable de la mobilisation
Mme Brunelle-Amélie Bourque, Mme Delphine Dusabe, Mme Denise Mumporeze, Mme Gabrielle Tremblay, Mme Christelle Lollier-Théberge, M. Jose Fernando Diaz, M. Mathieu Fournier, M. Félix Hébert, M. Nhat Tan Le, M. Laurent Lafontant, responsables de l'accueil

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement du Sud-Ouest

M. Normand Proulx, Directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises
Mme Julie Nadon, Chef de division, Urbanisme, Aménagement urbain et services aux entreprises
M. Patrick Bouffard, Conseiller en aménagement, Aménagement urbain et services aux entreprises

Pour la Ville Centre

M. Luc Gagnon, Chef de division, développement urbain, Service du développement et des opérations

M. Stéphane Conant, Chargé de projet, développement urbain, Service du développement et des opérations

Les participants au colloque et à la journée *Portes ouvertes*

Colloque

Conférencier : Ken Greenberg.

Panélistes : Annick Germain; Pierre Gauthier; David Hanna; Gérard Beaudet; Pierre Laflamme; Cameron Charlebois, M. Vicente Perez, Mme Judith Bauer, M. Pierre Morrissette, Mme Shawna Jansen, M. Jeffrey Dungen.

Intervenants (par ordre d'inscription): M. Dinu Bumbaru, M. David Hanna, Mme Natasha Alexandroff, Mme Phyllis Lambert, Mme Mélanie, M. Jason Prince, Mme Suzanne Doucet, Mme Carole Cournoyer, Mme Valérie Simard, M. Gary Conrad, M. Fernando Lozano, M. Harvey Lev, M. Jean-Claude, Mme Sara Gagnon, M. Daniel Gill, Mme Marie Lessard, M. Christian Roy, M. Guy Biron, M. Patrice Hans-Perrier, M. Jean-Yves Bourdages, M. Philippe Landry, Mme Bianca Bourgeois, M. Dominique Clé-Cloutier.

Journée *Portes ouvertes*

Intervenants (par ordre d'inscription): M. Derek Robertson, M. Pierre Séguin, Mme Francine Perron, Mme Maureen Chin, Mme Dominique Lavallée, Mme Lucia Kowaluk, M. Louis Bourque, Mme Sylvie Rheault, Mme Nadine Gomez, M. Mervyn Hernandez, M. Thomas Linder, Mme Anne-Marie, M. Gilles, M. Philippe Landry, Mme Jessica Walsh.

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 7.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Intervention
 - 1.2.1. Le Sud-Ouest – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
 - 1.2.2. Office de consultation publique de Montréal
- 1.3. Recommandation
- 1.4. Résolution – Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – séance ordinaire du mercredi 28 septembre 2011 – CE11 1553

2. Démarche de consultation

- 2.1. Communiqué de presse – 9 décembre 2011
- 2.2. Dépliant – Journée *Portes ouvertes* Griffintown – 21 janvier 2012
 - 2.2.1. Programme
- 2.3. Programme – Colloque du 20 janvier 2012

3. Documents de référence utiles

- 3.1. Décisions antérieures
 - 3.1.1. Entreprendre les démarches relatives à l'élaboration d'un PPU portant sur le secteur Griffintown – CE07 1860 – 21 novembre 2007
 - 3.1.1.1. Sommaire décisionnel
 - 3.1.2. Adopter le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) pour y introduire le PPU Griffintown – Secteur Peel-Wellington révisé à la suite de l'assemblée publique de consultation tenue sous la gouverne de l'arrondissement du Sud-Ouest – CM08 0282 – 28 avril 2008
 - 3.1.2.1. Sommaire décisionnel
 - 3.1.3. Adopter, avec changements, le règlement intitulé « Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales... » (règlement en vertu de l'article 889 visant le site du 1500 Ottawa, projet Les Bassins du Nouveau Havre) – CM09 0702 -24 août 2009
 - 3.1.3.1. Sommaire décisionnel
 - 3.1.4. Adopter une résolution afin de mandater l'Office de consultation publique de Montréal pour tenir une consultation publique sur le projet Bonaventure, y compris sur le corridor de transport collectif Dalhousie – CE09 1101 - 17 juin 2009
 - 3.1.4.1. Sommaire décisionnel
 - 3.1.5. Approuver un projet d'accord entre la Ville et Devimco inc. pour le développement du projet Griffintown II – phase 1 (Intervention de l'arrondissement demandant spécifiquement de finaliser la planification détaillée du secteur Griffintown) – CM10 0336 – 19 avril 2010

- 3.1.5.1. Sommaire décisionnel
- 3.1.6. Approuver le projet Quartier Bonaventure révisé – CE10 1239 – 11 août 2010
 - 3.1.6.1. Sommaire décisionnel
- 3.2. Secteur Griffintown
 - 3.2.1. PPU Griffintown – secteur Peel-Wellington – avril 2008
 - 3.2.2. Planification détaillée du secteur Griffintown : analyse du cadre bâti – Patri-Arch – mars 2007
 - 3.2.3. Secteur de planification détaillée de Griffintown – Principe d'intervention pour la conservation, la mise en valeur et le développement du secteur – rapport final – Atelier B.R.I.C. – 15 mars 2007
 - 3.2.4. Griffintown : son histoire et son cadre bâti – David B. Hanna – novembre 2007
- 3.3. Cartographie de Griffintown
 - 3.3.1. Carte intelligente du secteur
 - 3.3.2. Carte Arrondissement du Sud-Ouest
 - 3.3.3. Carte des hauteurs maximales autorisées – octobre 2011
 - 3.3.4. Carte des bâtiments d'intérêt patrimonial – Arrondissement du Sud-Ouest
 - 3.3.5. Carte des projets – secteur Griffintown
 - 3.3.6. Parc – Secteur Griffintown
 - 3.3.7. Présentation de la Ville de Montréal – 20 et 21 janvier 2012
 - 3.3.7.1. Cadre bâti
 - 3.3.7.2. Périmètre ÉTS
 - 3.3.7.3. Espaces publics en planification
- 3.4. Volet Habitation
 - 3.4.1. Profil statistique en habitation du Sud-Ouest, données de la Ville de Montréal
 - 3.4.2. Nouveaux logements dans les arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie depuis 2002, données de la Ville de Montréal
 - 3.4.3. Projets résidentiels dans les arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie, données de la Ville de Montréal
 - 3.4.4. Production de logements sociaux et communautaires dans le Sud-Ouest, données de la Ville de Montréal
 - 3.4.5. Migrations par arrondissement, données de l'Institut de la statistique du Québec
 - 3.4.6. Profil des ménages qui quittent Montréal vers les banlieues, données de Statistiques Canada
 - 3.4.7. Étude de l'INRS menée auprès de familles vivant en milieu urbain dense
 - 3.4.8. Étude de la firme Cardinal Hardy visant à cerner les besoins des familles sur le plan de l'habitation

- 3.4.9. Énoncé d'intérêt patrimonial – Brasserie Dow
- 3.4.10. Énoncé d'intérêt patrimonial – Site de la New City Gas Company of Montreal
- 3.4.11. Énoncé d'intérêt patrimonial – Entrepôts des 385 et 431, rue Saint-Martin
- 3.4.12. Énoncé d'intérêt patrimonial – Site du Horse Palace
- 3.4.13. Énoncé d'intérêt patrimonial – Site de la Sunoco

4. Documentations déposées par les intervenants

- 4.1. Quartier de l'innovation – *Vecteur de développement stratégique* – octobre 2011, ÉTS
- 4.2. Quartier de l'innovation – *Présentation* – octobre 2011, ÉTS
- 4.3. Quartier de l'innovation de Montréal – *État de situation et orientations pour sa mise en œuvre* – février 2011, ÉTS
- 4.4. Fondation Griffintown Horse Palace Foundation (version anglaise)
- 4.5. *La rue Ottawa, couloir culturel et axe du redéveloppement de Griffintown*, octobre 2010, Christian Roy
- 4.6. *Justificatif pour la protection du Parc Gallery, Griffintown*, Cynthia Hammond, octobre 2011
- 4.7. Bilan de l'observation des parcs des quartiers Saint-Henri et Petite Bourgogne – juin-juillet 2011, Table de concertation des services à la petite enfance et à la famille de Saint-Henri et Petite-Bourgogne
- 4.8. Lettre à M. Pierre Brochu, Chef de division des parcs, Arrondissement du Sud-Ouest, août 2011, Table de concertation des services à la petite enfance et à la famille de Saint-Henri et Petite-Bourgogne
- 4.9. Limites du lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine, Parcs Canada
- 4.10. Canal-de-Lachine, plan directeur, Parcs Canada : <http://www.pc.gc.ca/fra/lhn-nhs/qc/canallachine/docs/plan1.aspx>
- 4.11. *Le projet Lowney, Habitations urbaines et ménages résidants, Phases 1 à 12, Réflexion sur la planification socio-résidentielle du projet*, Pierre Bélanger, Annexe E, Prével/Cardinal-Hardy – mars 2010
- 4.12. Corridor culturel – version française
- 4.13. Corridor culturel – english version
- 4.14. Griffintown - Michel Régnier, 1972 <http://www.onf.ca/film/griffintown>

5. Colloque et journée portes ouvertes – 20 et 21 janvier 2012

- 5.1. Présentation de l'Office de consultation publique de Montréal
- 5.2. Présentation de la Ville de Montréal
- 5.3. Présentation de M. Kenneth Greenberg
- 5.4. Présentation de M. David Hanna
- 5.5. Présentation de M. Pierre Gauthier
- 5.6. Présentation de Mme Annick Germain

- 5.7. Présentation de M. Pierre Laflamme
- 5.8. Transcriptions de la présentation du samedi 21 janvier 2012
- 5.9. Transcriptions – Colloque du 20 janvier 2012

6. Travaux de la commission

- 6.1. Questions de la commission à la Ville de Montréal – 30 janvier 2012
 - 6.1.1. Réponses de la Ville de Montréal
- 6.2. Questions de la commission à la Ville de Montréal – 2 mars 2012
 - 6.2.1. Réponses de la Ville de Montréal - 28 mars 2012

7. Mémoires

- 7.1. Mémoires avec présentation orale
 - 7.1.1. Parc Gallery
 - 7.1.1.1. Annexes
 - 7.1.2. M. Patrick Latendresse, Mme Carole Cournoyer et M. Steeve Lemay
 - 7.1.3. M. Pierre Séguin
 - 7.1.4. M. Bernard Girard
 - 7.1.5. M. Harvey Lev
 - 7.1.6. Les justiciers urbains
 - 7.1.7. Éco-quartier du Sud-Ouest (voir 7.2.13)
 - 7.1.8. Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown
 - 7.1.8.1. Présentation PowerPoint
 - 7.1.9. Quartier Éphémère / Fonderie Darling
 - 7.1.10. Roland Hakim & Associés
 - 7.1.10.1. Présentation PowerPoint
 - 7.1.11. M. Joseph Baker
 - 7.1.12. Mme José Fillion
 - 7.1.12.1. Pétition
 - 7.1.13. Mme Judith Bauer
 - 7.1.14. École de technologie supérieure – ÉTS
 - 7.1.14.1. Présentation PowerPoint
 - 7.1.15. Groupe CDH
 - 7.1.16. POPIR – Comité Logement
 - 7.1.17. Quartier de l'innovation (Université McGill et ÉTS)
 - 7.1.17.1. Annexe – Quartier de l'innovation – Description du projet

- 7.1.17.2. Présentation PowerPoint
- 7.1.18. Fondation du Horse Palace de Griffintown
 - 7.1.18.1. Présentation PowerPoint
- 7.1.19. Projet Montréal
 - 7.1.19.1. Présentation PowerPoint
- 7.1.20. Regroupement des étudiants finissants à la maîtrise en Design Urbain de l'Université de Montréal
 - 7.1.20.1. Présentation PowerPoint
- 7.1.21. Ex aequo
- 7.1.22. Mme Claudine Déom et Mme Marie-Claire Blais
 - 7.1.22.1. Notes explicatives
 - 7.1.22.2. Analyse historique
 - 7.1.22.3. Analyse circulation
 - 7.1.22.4. Analyse usages
 - 7.1.22.5. Analyse population
 - 7.1.22.6. Analyse perceptions
 - 7.1.22.7. Projets
- 7.1.23. Bâtir son quartier
- 7.1.24. M. Louis Bourque
- 7.1.25. Vivre en Ville
- 7.1.26. RESO
- 7.1.27. Vision Montréal
 - 7.1.27.1. Présentation Power Point
- 7.1.28. M. David Hanna
- 7.1.29. M. Gary Conrath
- 7.2. Mémoires sans présentation orale
 - 7.2.1. M. Jean Jacques
 - 7.2.2. M. David Gamper
 - 7.2.3. FECHIMM
 - 7.2.4. M. Patrick Marmen
 - 7.2.5. Mme Victoria Leenders-Cheng
 - 7.2.6. Griffedor Holdings
 - 7.2.7. Devimco
 - 7.2.8. M. John Burcombe

- 7.2.9. Coalition de la Petite-Bourgogne/ Quartier en Santé
- 7.2.10. Culture Montréal
- 7.2.11. Mme Jane Sorensen
- 7.2.12. Mme Hélène Génier
- 7.2.13. Éco-quartier du Sud-Ouest
- 7.2.14. Regroupement pour des voies réservées
- 7.2.15. Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal et le CSSS du Sud-Ouest-Verdun
- 7.2.16. Le CRAPAUD
- 7.2.17. M. Myke Hodgins
- 7.2.18. Héritage Montréal
- 7.3. Présentation verbale sans dépôt de mémoire
 - 7.3.1. Solidarité St-Henri (voir transcription 8.2)
 - 7.3.2. M. Roland Hakim (voir transcription 8.3)
 - 7.3.2.1. Présentation PowerPoint
 - 7.3.3. Conseil régional de l'environnement de Montréal (voir transcription 8.3)
 - 7.3.3.1. Aménager des quartiers durables
 - 7.3.3.2. Programme Quartier 21 - Cadre de référence
 - 7.3.3.3. Huit principes pour construire la ville du transport durable
 - 7.3.3.4. Mémoire du Conseil régional de l'environnement sur le projet d'aménagement de Griffintown présenté à l'arrondissement du Sud-Ouest dans le cadre des consultations publiques – mars 2008

8. Transcriptions

- 8.1. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 13 février 2012
- 8.2. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 15 février en après-midi
- 8.3. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 15 février en soirée
- 8.4. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 16 février 2012

Annexe 3 – Opération de consultation en ligne *griffintownselonvous.com*, Hiver 2011, Photos commentées

Veuillez noter que ces commentaires ont été reproduits intégralement, tels qu'ils apparaissaient sur le site

Rue Ottawa, près de la rue Richmond



Éviter les long édifices avec entrée unique par jjacques

Dans le but de rendre le quartier plus accueillant, il faudrait éviter de faire des projets avec une seule entrée. Il existe plusieurs édifices de ce type, entre autre au coin de la rue Peel et Notre-dame (ETS), qui créent une zone ou il n'est pas agréable à marcher. Il faudrait créer des projets résidentiels avec plusieurs entrées, comme les sixplex que l'on retrouve dans plusieurs quartiers montréalais. Ceci dans le but de donner une personnalité au quartier.

Intersection des rues William, Ottawa et Guy



on a un flat iron!! près du par CosmoChick

on a un flat iron!! près du new city gaz et des batiments lowney. celui qui a barron sports et qui est a risque d'etre démoli. comme tout autre batiment a caractère.

Flickr comment par Félix G

Le cadastre irrégulier des rues de Griffintown offre des perspectives singulières, il ne manque que le Flat Iron Building pour compléter ce pays.

Rue de la Montagne au sud d'Ottawa



Thanks for speaking your par CosmoChick

Thanks for speaking your mind as always Mr. Lev, but i'm saddened to see that no one seems to listen. i have such hopes for this neighborhood, but myself, would love to see more local businesses, i believe they are what "makes" a neighborhood. i wish we had something like the atwater market, or something that just creates atmosphere like that. a few restaurants are popping up on ND, but nothing else... how can they put up so many condos, isnt there a point of saturation??? isnt it self-defeating? i mean one giant block like the Jardin Windsor is one thing, but blocks all over like this??? no one wants this, even those who live in condos (i live in one of those condos, i admit it). for me, what makes this special is seeing local businesses pop up, having a dog parc with history, the canal and bike path... but there's just not enough for this to become a coherent neighborhood. neighborhoods aren't just created by zoning experts, they are born and developed by

locals.so hearing that even events like this may not actually be there for anything else than fooling people into thinking they still have a say... well... sad day...

C'est ce genre de bâtiment par jjacques

C'est ce genre de bâtiment qui rendent le quartier plus humain. Malheureusement, il n'en reste plus beaucoup à Griffintown. Il faudrait développer le reste du quartier en plus basse densité (5 étages max) et prévoir des parcs (surtout entre Ottawa et notre-dame) sinon le quartier ne sera plus respirable et pas agréable à marcher. Les rues sont déjà pas très larges, il ne faut pas construire trop haut sinon ce sera trop sombre..

C'est le type de bâtisse qui par kortop

C'est le type de bâtisse qui permet de garder le cachet du quartier un peu comme les escaliers et les pignons colorés du Plateau.

griffintown par harvey lev

This building is a small sample of what was constructed throughout the neighbourhood. The area is to be filled with 40 or 50 buildings ranging in height from 8 stories to 22 floors. It will no longer be a neighbourhood. The OCPM has already had hearings regarding the rebuilding of the tri-postal site on Ottawa street. Choosing to support the creation of a series of architecturally tired buildings that dwarf the area destroying the view from The Lachine Canal Park towards Montreal, removing acres of green space from the city, adding to the creation of a people inhospitable development that compliments the changes of zoning that the PPU for Griffintown imposed on the neighbourhood by City Hall originally for the benefit of Divimco and now to the benefit of various large developers that are transforming this area. It should be noted that the Conseil de Patrimoine, in a large and well defined report, called for the protection of the area almost in its totality. This report was commissioned by the city for the PPU and ignored in its totality. The southwest borough council has registered it's disapproval of the PPU as have various adhoc citizens groups. City hall continues to ignore.

The OCPM held hearings regarding the future of the bonaventure project that will add 40 story buildings to the east and an 11 lane road barrier and a bus corridor projected to carrying between 1100 and 1400 busses per day. There were over 60 citizen briefs, all unpaid, all done in a professional manner and almost all against the planned project. The OCPM wrote a scathing report. This report has been largely ignored by the city administration and the publically funded but secretive Societe du Havre (SHM) , this despite opposition from the southwest borough and various adhoc citizen's groups. The SHM even made claims that the project has been changed because of these hearings. The always secretive SHM provided inaccurate details so that it could avoid the necessary environmental requirements and hearings for all road projects of 1 Kilometer. It should be noted that the SHM is a publically funded secret society. The city and the SHM are rushing to make the Bonaventure a fait accomplie. While all the infrastructure that is collapsing requires years of planning and enormous amounts of funds, the bonaventure, which poses no danger of collapse is in process of being demolished and is still not out of its planning phase. When asked about access to the new boulevard from the direction Champlain Bridge the SHM does not know if there will be a bridge or tunnel across the Lachine Canal. They have been in negotiations with the federal government for years without any result.

I am a long time resident (over 40 years) and property owner (Griffintown has become very profitable) and operator of one of the last operating industrial businesses in Griffintown. (There is now a reserve ,the 2nd time over a period of 4 years ,on a portion of my property that will have the effect of forcing my 60 year old business to move out of the community) . If the reserve is enacted i expect to be fairly

compensated. If the area continues with this type of development. I will not stay. Obviously my business and the employees will leave as well.

I must question why the OCPM (I hold the tribunal and its office in high regard) has been mandated to conduct a study of a neighbourhood that has already been destroyed. The question needs to be asked. Is this possibly useful process (public hearings) being used to usurp and dupe the citizenry. The city has and will continue to claim that public hearings have been held and then continue to ignore the concerns of the citizens to the benefit of large developers and contractors. It is clear that there are great concerns city-wide about graft and illegal activities in the construction sector. I will profit and i will leave, as will most of the other long term residents both private and business. We have been forced out. City hall has used all manner of dirty tricks. i.e. "Red Zoning" (Refusing to issue occupation permits to the entirety of the PPU area), "Reserves" put on at least 20 properties that stop the owners of those properties from any development whatsoever under the guise of Public Benefit.(i.e. tramway, bus corridors and now a possible park etc). Most of these reserves have been lifted and then some have been renewed and others re-imposed. The legality of the reserves is in question, however the economic burden of legal action (10's of thousands of dollars and the years of delays) make it practically impossible for independent property owners. The city uses taxpayer money to defeat the taxpayer and the city officials bear no responsibility if the courts rule against the city (i.e. the water meters, the tram projects, both scandle ridden and evapourated).

The new residents of the sector will be in a major construction zone for at least another 10 years. 10 years of noise, dirt, traffic congestion, and a generally distastful atmosphere. There are no plans for schools, No plans for any public cultural facilities, i.e. library, medical clinics. Commerce will be encouraged for large commercial operations and chain stores, but will remain impossible for owner operated small business due to high rent(new buildings) and sure to be high taxes. The streets will be pedestrian non-friendly, probably wind tunnelled. Who likes to walk along streets with 20 story towers and no redeeming architecture.

Rue de la Montagne



this area will change so par CosmoChick

this area will change so much when that huge development on wellington takes over. i wonder if we'll still even see the sun. UGH.

Mountain street and the Coffee Pot restaurant par Donna

Many people remember the Coffee Pot restaurant across Mountain street from St. Ann's church. It would be nice to have a place to have a cup of coffee handy.

Pointe est du Parc du Faubourg-Sainte-Anne



and a small permanent par CosmoChick

and a small permanent exhibit to show people what once was...

St. Ann's Park-Father McEntee par Donna

St. Ann's Park needs a few more shade trees. Maybe your construction company can plant a tree for Father McEntee.

Entrée du tunnel Wellington



Je suis parfaitement par Dominic B.

Je suis parfaitement d'accord avec monsieur Généreux quant à l'intérêt de ce tunnel. Toutefois, le défi avec ce type de passage enclavé et isolé c'est de trouver une solution pour qu'il soit sécuritaire pour les piétons et les cyclistes.

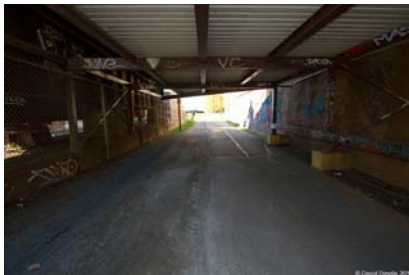
Tunnel Wellington par Laurent Généreux

Je trouve dommage que cet ancien tunnel pour les tramways soit condamné, mais au moins il est préservé. Je trouve le tunnel beaucoup plus intéressant que l'actuel pont routier, qui se marie mal à son voisin ferroviaire avec sa ferme en acier. Ceci dit, je suis aussi conscient que ce tunnel n'était plus adapté pour la circulation automobile, et qu'un tunnel est plus cher à entretenir qu'un pont, mais n'empêche que le fait qu'il soit condamné et inaccessible est dommage. À moins d'une idée originale, ce serait bien qu'il soit à tout le moins restauré pour devenir un tunnel piéton et/ou cycliste.

Wellington Tunnel par Patsy

We should keep Wellington Tunnel, many movies were made there and if cleaned up it could still be used.

Piste cyclable sous les voies ferrées aux abords du bassin Peel



Piste cyclable par Laurent Généreux

La piste cyclable du canal Lachine est très belle, très bien conçue et agréable à parcourir. Montréal gagnerait à la promouvoir comme attraction touristique, comme ce fut le cas à New York pour le High Line (un autre projet de parc linéaire dans un patrimoine industriel). Ceci dit, ce genre de passages peu élevés et mal éclairés rendent le parcours moins agréable. Dans ce cas-ci, je crois que ça améliorerait grandement l'expérience sur la piste cyclable que de laisser plus

d'espace en hauteur lors des passages sous les pont et de les rendre plus sécuritaires en ajoutant de l'éclairage, entre autre, et en s'assurant qu'il n'y ait plus d'angles morts à l'approche de ces passages.

Pont ferroviaire traversant le canal de Lachine



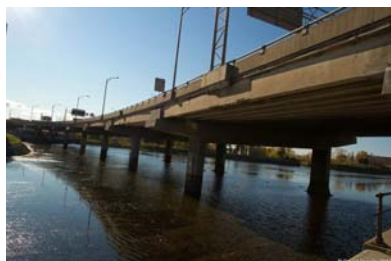
Les caténaires donnent par Laurent Généreux

Les caténaires donnent beaucoup de caractère à cette section de la voie ferrée. Dommage que le segment électrifié ne se poursuive pas plus loin!

Flickr comment par Félix G

Le long du canal, le long des rails, la piste cyclable invite à s'élancer tel une machine à vapeur.

Autoroute Bonaventure passant au-dessus du bassin Peel



Je trouve dommage que le par Laurent Généreux

Je trouve dommage que le paysage du Bassin Peel, qui pourrait aussi bien servir de lieu de plaisance que de pôle touristique - comme il était prévu avec le projet de Casino et de salle de spectacle pour le Cirque du Soleil - soit un peu gâché par le passage sans compromis de l'autoroute. Qui plus est, le passage sous l'autoroute, aussi bien à pied qu'en vélo, est une expérience peu agréable... ce qui est dommage quand on pense que c'est par là qu'il faut passer pour aller admirer

Habitat 67 de Moshe Safdie ou encore se rendre au Parc Jean-Drapeau. À côté du Bassin Peel, des silos, de l'enseigne des farines Five Roses ou encore de l'odeur persistante de malt qui empreint le quartier, qui sont autant de témoins du passé industriel de ce secteur, ou encore des constructions plus récentes de l'avenue Pierre-Dupuy, qui rappellent l'époque où Montréal est entrée dans la modernité, l'autoroute Bonaventure fait plutôt figure de tache, de "eye sore", avec ses piliers de béton massifs qui émergent de l'eau et sa façon de traverser bord-en-bord le bassin à quelques pieds de hauteur. Je sais qu'il est prévu de transformer l'autoroute en boulevard urbain, mais je ne sais pas ce qui est prévu au niveau du bassin Peel. Ceci dit, il vaudrait mieux trouver une façon de faire passer l'autoroute ou le boulevard urbain autrement que par-dessus le bassin, question de lui redonner un visage plus fidèle à celui d'origine.

Bonaventure Expressway par Donna

This monstrosity should never have been put up. It should go.

Rue Notre-Dame à partir de la rue du Shannon



Flickr comment par heart 155

ca c'est la rue Wellington Ce n'est pas notre-dame.

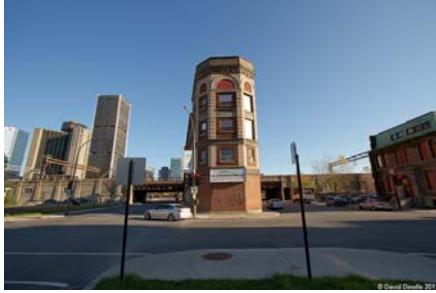
Stationnement entre les rues William et Saint-Paul



Représente bien le présent de Griffintown par jjacques

Cette photo représente très bien l'état actuel du quartier. Quartier à proximité du centre-ville avec une vue magnifique sur celui-ci mais qui est saturé de stationnements à ciel ouvert. Normalement quand le quartier sera développé, il serait logique de réduire la présence automobile en améliorant le transport en commun. Il faut d'après moi prévoir l'amélioration du transport en commun dans le quartier dès maintenant pour que des services soient disponibles quand les nouveaux résidents aménageront dans le quartier.

Photo sans titre



our very own flat iron par CosmoChick
our very own flat iron building!

New City Gas



PLEASE! PLEASE preserve this par CosmoChick

PLEASE! PLEASE preserve this building. it has true history (it served the entire city), it has character... sigh. please keep it...

MONTRÉAL EN LUMIÈRE GRACE À LA NEW CITY GAS par AtelierLapinBlanc

Si je ne me trompe pas, le Montréal industriel doit beaucoup à la New city gas, c'est grâce à ces édifice que Montréal était éclairé à l'époque : La New City Gas a été bâtie à l'époque où Montréal commence à vivre une phase particulière de son industrialisation – la révolution de la lumière alors que l'éclairage public et particulier se généralise grâce à la production et la distribution du gaz dans les quartiers, permettant ainsi aux lieux de travail de produire davantage. C'est un des témoins majeurs de cette révolution et, du fait de la généalogie complexe des compagnies de gaz devenues compagnies d'électricité, le lieu ancestral d'Hydro Québec. source : heritagemontreal.org

Patrimoine industrielle par messagedansunebouteille

J'espère que l'on trouvera des moyens de sauvegarder les bâtiments industriels de qualité (comme j'ai vu sera le cas du New City Gas). Est-ce qu'il y a une association à Montréal qui s'occupe de l'archéologie industrielle? J'habite à Montréal (Griffintown) depuis quelques mois. Ça me rappelle quand je vivais au centre de Londres, entre 1980 et 1988, à Shoreditch près du City. Il y avait nombre de immeubles victoriens à l'abandon et beaucoup d'entre eux ont été restaurés depuis. Mais le secteur me rappelle aussi les « Docklands » de Londres où il y avait tellement plus de bâtiments en friche, et même s'il y a eu un grand part de nouvelle construction, il existait heureusement des développeurs intéressés à la restauration des bâtiments sur la liste de conservation.

Patrimoine industriel par Laurent Généreux

Je trouve ce bâtiment très beau, et selon moi il fait partie de l'identité visuelle de cette partie de la ville. Je n'oserais pas trop m'avancer, mais il me semble que ce doit être un des plus vieux bâtiments industriels de Montréal, notamment à cause de l'utilisation de pierres pour la fondation et l'absence apparente de béton. De plus, la brique très foncée, le toit en "V" inversé et les grandes fenêtres aveugles arrondies sont typiques du style industriel du XIXe... qui n'a plus beaucoup de représentants. Je pense que la New City Gas devrait être préservée comme telle, et si elle devait être intégrée à un autre projet, que cela se fasse d'une manière honnête avec le bâtiment, c'est-à-dire en le préservant en entier et en conservant son cachet. En bref, une conservation plus respectueuse que celle de la cathédrale Saint-Jacques,

intégrée à l'UQAM, ou encore l'église Saint-Sauveur, intégrée au Chum, où on ne sent plus du tout le rôle que l'église avait dans la vie du quartier. Je pense plutôt à quelque chose comme le Bain Généreux, devenu l'Économusée du Fier Monde - qui a conservé son atmosphère de Bain public, ou le vieux Marché Maisonneuve, qui sert encore comme "lieu de rencontre" pour son quartier.

Montreal Light Heat and Power par Donna

The Montreal Light Heat and Power Company building is a solid one and should not be torn down. Not only is it the first place to light the city of Montreal it has old store fronts on the Queen street side. It's a perfect place to make movies or even a museum.

Flickr comment par Félix G

La New City Gas a été une des bougies d'allumage de l'industrialisation, permettant le travail de nuit dans les bureaux et l'éclairages des rues montréalaises. Ce bâtiment est une cathédrale sans vitrail, et en même temps une source de lumière unique!

Flickr comment par michel2224

pleinement d'accord avec Antoine!

Flickr comment par AntoineCadotte

Voici un superbe bâtiment. Griffintown regorge de vieilles constructions d'origine industrielle et celles-ci ont beaucoup de potentiel de développement. Nous devrions les revitaliser et en faire des icônes du quartier, afin de mettre en valeur son héritage industriel et portuaire.

Horse Palace



I heard that the owners were par CosmoChick

I heard that the owners were moving and finally they were going to sell. they are trying really hard to sell it to those who will want to make this more like a museum and keep allowing the horses to live there. but others are offering way more money for ... yes, u guessed it... more condos!!!

Leo's Horse Palace par Donna

Leo's Horse Palace should be a museum. I hope more people write in to say so!

Leo's Horse Palace par Patsy

Leo's Horse Palace should be preserved and turned into a museum if not continued to be in use for the Old Montreal carriage horses.

Flickr comment par Félix G

Ces écuries au cœur de la Ville font résonner les sifflets centenaires des cochers montréalais

Flickr comment par michel2224

d'accord avec Lapin blanc.

Flickr comment par Atelier Lapin Blanc

Grâce à ces écuries, les habitants de Griffintown sont en contact quotidiennement avec des chevaux. c'est surréel et romantique de les voir circuler et vivre dans notre quartier. Ce serait génial de leur laisser encore plus de place...

Affiche historique - Parc du Faubourg-Sainte-Anne



C'est intéressant ce que par CosmoChick

C'est intéressant ce que vous dites, mais pourquoi faut-il répéter le commentaire plus que 5 fois? En tous cas, je suis d'accord, gardez cette espace vert, et rendez-le plus conviale avec plus de photos sur l'église, les gens du quartier, le train de vie de l'époque...

St. Ann's Park par Donna

It would be nice to see the former site of St. Ann's church, the heart of Griffintown left alone. That is to say a green space with perhaps a few more benches for people to sit and maybe a few more pictures of the way it once looked. There's not enough green space in Griffintown so I hope this one little space won't be taken away. Father McEntee said mass there many times rain or shine right there on the grass and he fought long and hard to keep St. Ann's name on that spot so I would hope the name won't change either.

Merci pour ces précisions par AnikPouliot

Merci pour ces précisions fort intéressantes !

Flickr comment par DubyDub2009

Cette photo fait partie d'un magnifique panorama réalisé depuis la cheminée du Montreal Street & Railways située à l'époque sur rue William près du coin de rue de la Montagne (qui portait le nom de McCord street). Un photographe des studios W.Notman & Son a fixé à jamais sur pellicule un paysage urbain d'un secteur de Montréal méconnaissable aujourd'hui. D'une netteté incroyable ces documents photos fournissent une multitude de points de repères historiques sur le tout Montréal de cette fin XIX^e siècle.

Intersection des rues de l'Inspecteur et Saint-Maurice



Ce type de bâtisse par kortop

Ce type de bâtisse dépersonnalise le quartier. Ne pas en abuser...

Flickr comment par michel2224

quel horreur! Il ne faut répéter de tel monstruosités. un espace vert important (incluant des arbres) entre l'immeuble et le trottoir s'impose. Tous les immeubles devraient avoir leur stationnement sous terrain afin de minimiser le nombre de voiture sur la rue.

Intersection des rues Guy et Notre-Dame



The old Northern Electric Building par Donna

The old Northern Electric Building and nary a sign that indicates that. Such a pity since many of our fathers worked there. Instead of tearing down and replacing why don't we have a little respect for those who went before us and honour them in some way.

Rue Notre-Dame



I love the direction this par CosmoChick

I love the direction this little section is taking. the 2 restaurants (Griffintown, DuoD), the pilates studio, the daycare.... Now THAT's a neighborhood feel. I know that the plan is to build all these condos and then "the businesses will come"... but we need to do more to encourage them. and businesses that make sense for the development of the neighborhood feel. it is the fastest way to make a place feel "homey". In addition to all the comments about parcs and greenery, of course...

Flickr comment par michel2224

il faut préserver ces immeubles qui témoignent du caractère authentique du quartier.

Parc du Faubourg-Sainte-Anne - Intersection des rues de la Montagne et Rioux



I agree. we should also put par CosmoChick

I agree. we should also put up an exhibit with more documentation on St Ann's Church and the neighborhood and way of life of the time. Let us never forget that this area once had a soul...

St. Ann's Park par Donna

St. Ann's park on Mountain and Basin streets should be left as a park if not in honour of St. Ann's church that was the heart of the neighbourhood then in honour of Father McEntee the priest who fought for his old neighbourhood and was instrumental in getting the park named St. Ann park.

Intersection des rues de la Montagne, Rioux et Ottawa



i worry for this store... par CosmoChick

i worry for this store... it's so gorgeous and is about the only thing with history on that block. i hope they survive. how do they get traffic and clients?

Le projet St-Ann par José Fillion

On m'a raconté que le nouveau projet St-Ann qui sera construit sur la rue Rioux en face du parc Ste-Anne, un site de cinq tours de quatorze étages, sera un projet résidentiel seulement. Pas de commerces, pas de petits cafés avec terrasses vue sur le parc, pas de petites épiceries fines ; Aucun service. Il est où le beau quartier convivial et chaleureux avec ses larges trottoirs et ses petites boutiques accueillantes? Il aurait été tellement agréable de boire un bon verre de rouge entre amis... Et que va-t-il advenir de la boutique Ludovik? Celle qui a résisté toutes ces années ...

Mountain street par Donna

Another fine store front on Mountain street that should be left alone as a reminder of what the area around St. Ann's church once looked like.

Site des Bassins du Nouveau Havre



Des arbres fruitiers sur le bord du canal par jjacques

Puisque le projet des bassins du nouveaux havre va conserver et développer plusieurs espaces vert sur le bord du canal de Lachine, il serait très actuel d'y planter des arbres fruitiers (pommier, poirier...). Des fruits accessible pour tous, les cyclistes et les piétons de passage pourraient en cueillir et faire un pique-nique. Ça pourrait attirer des gens et être positif pour la nouvelle image du quartier.

Intersection des rues Notre-Dame et de la Montagne



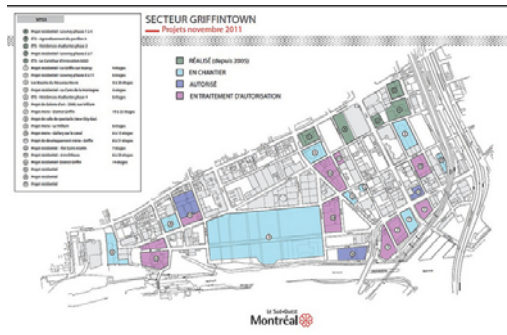
Is it true? i heard that the par CosmoChick

Is it true? i heard that the current owner wants \$7mil for this? it will never sell at that price. i really hope something nice happens with this. something local and useful to the community. or something that preserves the history of the building.

Notre Dame and Mountain streets par Donna

On the south-west side of Notre Dame and Mountain streets stands a very old hot dog joint where many a films were also made. It should be preserved. I believe it was one of the few places in Montreal where you could get home made spruce beer. Why not retain it for it's cache.

Carte des projets dans griffintown



Bassins du Havre par Urbaniste en herbe

Considérant l'importance et les dimensions du projet des bassins du Havre, il est malheureux de constater que le promoteur n'y ait pas prévu des espaces commerciaux pour des cafés, dépanneurs, nettoyeurs ou autres afin de desservir les résidents. Le promoteur avance comme explication qu'il y aura des commerces qui s'installeront progressivement près des limites du projet. Le promoteur devrait être encadré par un plan d'urbanisme l'obligeant à planifier les services qui seront disponibles dans le projet et qui collaboreront à créer une qualité de vie dans le quartier.

Ma petite famille peut-elle grandir dans Griffintown? par AtelierLapinBlanc

En effet, je me demande aussi où seront les parcs, les écoles, les garderies et les bibliothèques publiques que mon enfant aura la chance de fréquenter.

Parcs, commerces par messagedansunebouteille

D'abord, il y a de très jolies images dans cette galerie! Félicitations. Entre les rues Dalhousie/William/Ann/Ottawa, est-ce que c'est vrai qu'il y aura un parc? Je l'espère (je dois avouer que j'habite en face). On a aussi un grand besoin de plus de petits commerces. Il faut les inciter à venir.

Hay Market par Donna

How about bringing Hay Market square back? All the yuppies will need a place to shop. Why not a fruit and vegetable market in the heart of Griffintown?

Il serait intéressant par Urbaniste en herbe

Il serait intéressant d'ajouter à cette carte les trajets actuels et futurs de transport en commun afin d'être en mesure d'apprécier comment est desservi le secteur actuellement et quelle sera l'étendue des services dans le futur.

Vous pouvez consulter cette par AnikPouliot

Vous pouvez consulter cette carte en PDF à l'adresse suivante:

<http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P56/3c5.pdf>

Manque de projet pour les jeunes familles par jjacques

Il y a beaucoup de nouveaux projets pour le nouveau Griffintown. Plusieurs clientèles peuvent se sentir visés par ces projets entre autres:

- Les jeunes professionnels et les jeunes couples - La majorité de l'offre des condos du quartier
- Les personnes en milieu de carrière qui ont déjà une propriété et de bons revenus avec ou sans enfants
- Le projet du bassin du nouveau havre
- Les familles à faibles revenus - La coopérative du bassin du nouveau havre

Pour les jeunes familles qui sont en début de carrière il n'y a pas beaucoup de projets qui ciblent cette

clientèle. Le quartier Griffintown n'a définitivement pas l'image d'un quartier familial. Pourtant il serait possible de créer un projet avec des petites unités de condo biens aménagés pour la famille (un peu comme le projet platopolis sur le plateau). De plus il semble qu'il n'y a pas de terrain réservés par la ville et qui sont prévus pour des écoles ou des bibliothèques.

Icône regards sur l'avenir



FARINE FIVE ROSES ICÔNE PHARE DE MONTRÉAL par AtelierLapinBlanc

Depuis que je suis enfant la vue du fameux Farine Five Roses représente le retour à la maison, quand nous revenions de voyage avec mes parents c'est le clignotement des lettres rouges qui me disaient «HOME SWEET HOME, tu arrives à la maison». Encore aujourd'hui, le soir lorsque je rentre du travail je marche du centre ville à ma maison dans griffintown et le panneau me fait des clins d'oeil lorsque je suis sur la rue de l'Inspecteur. J'espère que les future constructions de tours d'habitation ne bloquera pas la vue de ce magnifique panneau.

Five Roses Flour par Donna

The Five Roses Flour company is such a Montreal icon of signs, everyone recognizes it instantly. Are you going to make condos of this building? Will this also be torn down? Maybe it could be made into a car garage cause people are going to need parking spaces.

Griffintown



Troitoir et rue en pierre par jjacques

Ça serait super si une partie des rues de Griffintown seraient en pierres. Puisque que l'on veut mettre en valeur la marche dans ce quartier, ça serait logique. Ca créerait une continuité avec le vieux Montréal

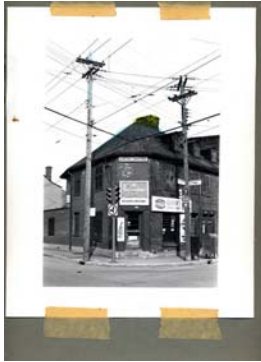
Écrasement d'un avion en 1944 par AtelierLapinBlanc

C'est à peu près à cet endroit qu'un avion s'est écrasé en 1944. Cet accident d'avion sur la Shannon du quartier Griffintown apporta dans la mort plus de 15 personnes, dont les cinq membres d'équipage, le jour du 25 avril. L'avion de la Royal Air Force était parti de Dorval pour se rendre en Angleterre. Cette avion d'une longueur de 96 pieds et de 115 pieds d'une aile à l'autre a anéanti plus de 15 logis et mis plusieurs familles à la rue. Ce serait bien de penser à un petit monument ou à une simple plaque remémorant cette histoire.

Des arbres aussi vieux que le quartier... par AtelierLapinBlanc

Lorsque je me promène et que je vois ces beaux arbres matures, je croise les doigts pour que la prochaine contruction de condo en tienne compte. Du béton, des briques et de l'alluminum c'est beau, mais c'est tellement plus agréable s'il y a du vert pour les mettre en valeur ;)

Gleasons Snack Bar



Flickr comment par DubyDub2009

Certains éléments comme les panneaux routiers, boîtes postales, nous permettent de situer cette scène vers 1950-1960, peu de temps avant que la majeure partie de Griffintown disparaisse à jamais, rasé par les développeurs de l'époque du maire Jean Drapeau

<http://www.flickr.com/photos/urbexplo/5855546420>">www.flickr.com/photos/urbexplo/5855546420

Flickr comment par DubyDub2009

Merci de publier cette photo. You can see this house on a 1896 Griffintown's panorama detailed view, corner of Mountain and Ottawa

<http://www.flickr.com/photos/urbexplo/4747598993>">www.flickr.com/photos/urbexplo/4747598993

Crane and the Horse Palace



Flickr comment par Factotumm

An ancient horseshoe,

Flickr comment par swampr0se

good work. it will be a lucky horseshoe for sure.

Construire un musée d'histoire de Griffintown - par Pichounette

Je m'intéresse à ce secteur depuis plusieurs années et je suis persuadée qu'il faut informer la population de l'importance qu'a revêtue ce secteur pour le développement économique de Montréal qui ne serait absolument pas ce qu'il est. Il est primordial de souligner que le port de Mtl a déjà été le plus important port au Canada; que les chemins de fer, le pont Victoria et les multiples entreprises qui se sont installées le long du canal de Lachine ont fait du Montréal économique ce qu'il est aujourd'hui. Les gens à qui je parle de ce secteur n'en connaissent absolument rien. Ils ignorent qu'une immigration massive d'Irlandais a eu lieu entre 1815 et 1847 (surtout, mais aussi les années qui suivirent). Ils ignorent que ce sont eux en majeure partie qui ont creusé le canal de Lachine, eux aussi qui ont construit le pont Victoria. L'histoire du Québec et du Grand Montréal se résume trop souvent dans l'esprit populaire à la domination anglaise sur les Canadiens français. Il serait temps de réaliser que l'immigration est un phénomène ancien et que notre histoire est aussi celle des Écossais, des Irlandais (etc.). Sans leur apport, en argent pour les Anglais et les Écossais, et leur main-d'oeuvre, pour les Irlandais

(et canadiens-français, principalement), Montréal n'aurait pas connu l'essor qui la caractérise depuis. C'est pourquoi je crois que le seul ajout de plaques commémoratives serait tout à fait insuffisant pour bien informer les gens. Un Musée, si petit soit-il, serait tout indiqué afin que les citoyens qui habitent ou habiteront ce secteur, ainsi que les visiteurs, sachent qui avant eux ont marché sur ce sol. D'une passionnée (non Irlandaise) qui habite le secteur depuis 1an, car fascinée par l'histoire de ce secteur;)

Le parc à chiens Gallery - par jessyfuchs

J'invite tous les inscrits à prendre note que le parc à chiens Gallery est non seulement toujours en vie, mais il l'est plus que jamais. Nous sommes un groupe d'utilisateurs réunis pour nous assurer que le parc restera un parc qu'il sera rezonné espace vert. Nous avons créé une page facebook pour communiquer l'information pertinente, et nous serons présent à l'ÉTS dans un kiosque.

**Pétition pour sauver le Parc Gallery
en sa condition de parc à chiens /
Petition to save Parc Gallery as a dog park:**

Malgré son statut de parc à chiens officiel, le Parc Gallery a été désignée la propriété privée (svp voir la lettre du maire Benoit Dorais, à l'abri du côté est du parc). **Il sera développé si nous n'agissons pas.** Si vous souhaitez sauvegarder ce parc, s'il vous plaît signer la pétition (les copies peuvent être trouvés à l'abri). Il y aura une consultation publique cet automne. Les signatures seront présentées au maire Dorais à ce moment là. Pour plus d'informations, svp visitez pouf-blog.blogspot.com

Despite its status as an official dog park, Parc Gallery has been designated private property (please see letter from Mayor Benoit Dorais, in the shelter at the east side of the park). **It will be developed unless we act.** If you want to save this park, please sign the petition (copies can be found in the shelter). There will be a public consultation this fall. Signatures will be presented to Mayor Dorais at that time. For more information, please visit pouf-blog.blogspot.com



All OCPM information [as - par zara

All OCPM information [as stated earlier on your website] should be made available in French and English. I received a notice that a public meeting was being held on Saturday 22 January. However, it would appear that according to the "planification détaillée" that a lot of construction has already commenced without notice to the public. I live in the Point and travel through Griffintown everyday on the 107 - and it's a nightmare. Traffic is at a standstill some mornings as the building sites have closed parts of Wellington Street as they need the space.

When was project 7 [22 storeys - not mentioned in the handout, but on your website] authorised ? Project 11 - Griffix at the bottom of Peel - who wants a 22 storey condo there?!? The whole look and charm of Montreal will be lost in the next 2-5 years. It will be a village of Condos... And guess what? 500 sq feet is a pied-a-terre, people will move once their families grow. And what will be left of these condos? We just have to look at all the highrises in cities around the world that were built in the 1960s. Don't they look like crap now?

Circulation - par Éric Fleury

A-t-on jamais penser créer un lien entre la rue Guy et le rue Bridge? Avec l'afflux d'automobile que va nécessairement entrainer le développement de Griffintown la situation du trafic sur la rue Wellington et la rue Des Seigneurs, vers le pont Victoria, déjà pénible à l'heure de pointe, va virer en véritable cauchemar! Je veux bien croire qu'on peut chercher à favoriser l'usage du transport en commun mais le fait est que la flotte d'automobiles augmente sans cesse et que parmi tous ces nouveaux arrivants dans le quartier, un bon nombre va circuler en auto. Je suis auss étonné qu'on développe le quartier comme on l'aurait fait dans les années 60 avec des méga-tours et aucuns espaces verts significatifs - en fait, on a souvent fait mieux dans les années 60. Les toits-verts qu'on propose, c'est bien pour combattre les ilots de chaleur et pour le plaisir des résidents des immeubles, mais ça ne compense pas pour la perte d'espace et de lumière pour les habitants du quartier. Et qu'on cesse de dire que le canal de Lachine est un vaste espace vert. Dans Griffintown et Pointe-St-Charles, il s'agit d'une mince bande de verdure envahie par les cyclistes, et d'une grande surface d'eau qu'on ne fait que regarder. Ce n'est pas l'idée qu'on a d'un parc vaste, tranquille et planté d'arbres. Il est sans doutes trop tard pour ça mais on aurait dû prévoir un grand parc à la place du Bâtiment de Poste Canada qui a été démoli. Avec ce parc, traversé par la rue Guy connectée à la rue Bridge on aurait soulagé bien des problèmes.

Garderie et Ecole Primaire - par Lingot

Avec le nombre grandissant de petites familles dans le quartier, il y aura un besoin a très court terme de garderies et d'une école primaire. Par exemple, l'édifice au coin Notre-Dame et De La Montagne non-occupés depuis plusieurs années pourrait être transformé en une jolie Garderie et le garage en arrière détruit pour faire place à un terrain de jeux.

Espace public rassembleur - par Christo

Bonjour à tous. Je voulais juste souligner, après avoir assisté au Colloque sur l'avenir du quartier Griffintown et appris sur l'histoire du quartier qu'on devrait center son avenir, en complément au développement durable, sur un espace public comme souligné dans l'exposé de M. Greenberg. En effet, historiquement, Griffintown a été surtout occupé à près de 80% par des Irlandais et des Français. Les premiers avaient comme fierté l'église Sainte-Anne, les seconds Sainte-Hélène, les deux ayant été démolies dans les années 70-71. De plus, il s'avère qu'aujourd'hui, aucune église n'occupe l'intérieur du présent quartier de Griffintown. Il serait donc souhaitable de centrer l'avenir du nouveau quartier sur un espace dédié à un lieu de culte ou le vestige du passé de ces deux grandes Églises soit réconstitué. De cette manière, nous allons non seulement commémorer le souvenir du quartier mais le tourner vers l'avenir avec les nouvelles générations de famille comme priorité.

Griffintown (à date plus de monde et moins d'espace) - par bitterfool

Comme la plupart du monde ici qui ont fait des commentaires, je suis inquiet avec tout les nouveaux développements condos et comment ça va affecter le trafic (automobile et piétons) et les espaces verts. Pour les espaces verts, au rendez vous à la journée portes ouvertes Griffintown on a que mentionner un nouveau parc et ce n'est pas garantie. Est-ce qu'on peut commencer avec quelques confirmations de parcs comme celui-ci? Griffintown a un potentiel incroyable a etre un endroit en meme temps nouveau, avec beaucoup de caractere, et représentant de Montréal (urbain balancer d'espaces verts, culturels et historiques). Lets do what we can for this potential to be realized! Have to start saying no to residential developers and prioritize handling this coming population in an area that can be a place people will want to visit and walk around in. Well I guess that is a goal for sites like this, so thank you for that and I hope it will have an affect.

About this site and the future of Griffintown - par eugene

First I want to talk about this site. I find that is very hard to use, and counter-initutive to the whole "consultation" goal.

- 1) We are supposed to comment on a picture gallery? How is this a consultation publique at all.
- 2) Also, the navigation of the site if very poor/hard. Once you click on a picture, there is no way to go to the next or to the previous picture.

3) Just putting photos does not encourage any debate or idea generating. How about adding some text, some captions, with each photo, to stimulate a discussion. For example, a photo with a person on a bicycle, maybe you should put a little text about alternative transports, and what could/should be done, and see the reactions and suggestions.

I must say I am disappointed at this site, I was expecting a much easier platform for communicating our ideas.

Now, about Griffintown itself. I could write pages, but here are a few quick points:

- * Old industrial buildings should be preserved at all costs. Be it integrating facades and walls into new buildings, or be it by transforming the old industrial buildings themselves.

- * When demolishing something, it should be documented first, and the documents given to the Ville de Montreal's archives.

- * The city should ensure that the new condos built are not too small. 500 square feet condos are not a proper living space, they are just a speculation asset, created to sell more condos to more people. The future of the city of Montreal is through the families. There needs to be much more large condos built, with 3 or more sleeping rooms, and bigger than 1500 square feet, such that families can buy them and stay there, and not move to the suburbs.

This I think is a very important point. Small condos are not viable in the long term, because it means that the people that buy them, will eventually move.

- * Green spaces: we need more more and more. Green spaces should also include play spaces for kids, like baseball parks, hockey rings in the winter and games for kids.

- * Green corridors: the green spaces should be connected by a green corridor, that should eventually lead to the Lachine Canal. This would allow the free movement of wildlife throughout the neighborhood.

- * Bicycle paths: there should be protected bicycle paths across the neighborhood, to encourage people to use this way of transport.

- * Electricity plugs for electric cars: all new condo buildings should have electricity plugs for electric cars in the parking lots, for all cars. There should also be public charging points, where

people could charge their electric cars. Electric cars are coming, and we should be ready for them.

* The neighborhood will also need a new community garden..

Eugene - par Patsy

I agree with all you said Eugene. I would add that it takes minutes if not seconds to make this site readable in english as well as french so that the people who still have to live in Griffintown can also read all this.

3 bed rooms - par Lingot

I agree with you that 3 Bed rooms are a must, more and more families want to stay in town. But well design they can fit in less 1500 square feet. Most importantly, Condo fees must be low, in order to achieve this instead of having private services (Pools, Gym, etc.) The neighborhood should provide more public services.

Annihilation of an environment - par claude

I moved to the Pointe from Toronto almost 10 years ago. When I first arrived what impressed me the most about the Griffintown area was the vast amount of wilderness that was home to an amazing array of birds such as Gold Finch, Grey Doves, Red Winged Black Birds, Ducks, Geese, Robins, Great Blue Herons, Cormorants etc ... There was a rich and diverse natural environment of plant life such as Milk Weed essential for the survival of the Monarch Butterfly, Massive Thistle Plants, Wild Rose Hedges, Lilac Trees a smorgasbord for the dwindling population of Bees. Paradise really. By the end of the summer of this year (2011) copious amounts of land in this area have been raised and decimated. We are not gaining a neighbourhood. we destroyed the colourful neighbourhoods of the Flora and Faunae that we are supposed to be the guardians of. It will be replaced with metal and concrete, pretty vegetation with no nutrient value to Birds or Bees. As you gaze out of your new home in your new neighbourhood there won't be a massive prehistoric looking bird (The Great Blue Heron - wingspan of up to 6 feet) flying past your window to feed along the canal and your new neighbours will be an ever increasing population of Sea Gulls and Pigeons. I love modern

architecture, however we have failed here to maintain this natural corridor of indigenous plants that would have invited and sustained a truly colourful and vibrant display of wildlife.

Déchet et recyclage. - par Lingot

Il faudrait éviter de suivre le mauvais exemple du secteur Namur, où les conteneurs trainent en permanence dans la rue. Il faudrait que chaque immeuble prévoie un espace pour leurs conteneurs de déchet et leurs bacs de recyclage, pour éviter que nos rues ressemblent à un dépotoir à ciel ouvert.

Griffintown - par Guy Rondeau

Il faudrait que ce soit convivial. Il devrait y avoir quelques places publiques, plusieurs petits parc et un majeur, des cafés (extérieurs en été) et des commerces de petites surfaces et non des chaînes sauf pour l'épicerie. Il faudrait que ce soit agréable et sécuritaire pour les jeunes familles.

préservation - par jerry

Il reste encore quelques vieux édifices industriels dans Griffintown dont l'architecture est intéressante et la façade mérite d'être conservée, mais la plupart n'ont aucune valeur architecturale, ils ont seulement le mérite d'être vieux. On doit préserver ce qui est beau, pas simplement et bêtement ce qui est vieux et délabré.

Hommage - par Denis

J'aimerais voir un certain hommage aux quartiers disparus de Montréal rasés pour Expo 1967 et les Jeux olympiques de 1976. Goose village était situé au pied du pont Victoria entre les rues rue Bridge à l'ouest, Forfar au Nord (aujourd'hui la rue Mill). Noms de rue, nom de parc, plaques? «Ce que j'ai trouvé le plus difficile c'est quand on a vu la démolition se faire. [...] Y'a pu de traces de ton enfance. On peut pu dire "Moi, j'suis née là", "Moi, j'ai grandi là". Ben non, ct'un stationnement, pis une tour. » Jeanelle Bouffard. <http://www.panoramitalia.com/en/life-people/index/quartiers-disparus-sur-les-traces-de-goose-village/373/>
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2497,85237573&_dad=portal&_schema=PORTAL

Denis Verreault

Je suis d'accord! Les - par olichen

Je suis d'accord! Les bâtisses devraient être construites plus en retrait de la rue et laisser place à la plantation d'arbres en bordure des trottoirs. Sinon, le quartier ne sera pas invitant pour la marche et pour profiter des boutiques, des cafés (terrasses) ou des restos qui s'établiront dans le coin.

Logement pour famille - par jjacques

Je suis totalement en accord avec ce commentaire. La ville ne fait pas d'effort pour attirer les familles dans le quartier. J'ai été à la présentation du 22 janvier et j'ai été frappé par la faiblesse de l'effort en ce sens. La ville espère que les familles viendront mais on ne planifie pas le quartier en ce sens. Si les familles viennent, la ville construira des parc et possiblement une école sinon on ne fera rien. On devrait aider les famille en forçant les promoteurs à construire une partie de chaque projet pour la famille. Par exemple tout le rez de chaussé de chaque projet devrait etre construit pour la famille. Puisque les couts des terrains sont élevés dans cette section, la ville devrait financer une partie de cet achat pour les famille uniquement. Par exemple la ville pourrait etre propriétaire de 10 à 20% d'un logement qui serait remboursable à la vente du logement. De plus je pense que la ville devrait développer moins en hauteur pour la partie centre de griffintown car avec les petites rues, on va étouffer!!!

Le reveil du Griffon. - par GriffonDeVille

Le quartier de Griffintown est appelé à un nouvel essor. Alors que 2011 s'achève, de nombreux projets sont en cours. Le Griffon a son bureau ouvert et le District Griffin est désormais une immense cavité au coin des rue Wellington et Peel. En temps que résidant, cela fait chaud au coeur de voir cette revitalisation en cours. Mais comme pour tout renouveau, il faut que le vieux face place au neuf. De grandes clôtures de tôle se voit démolies, des entrepôts délabrés son rasés. Des espaces contaminés se voit assujetti à un avenir plus brillant. Quelques irrégularités attirent notre oeil, comme un rappel de l'histoire dans le temps. Certain sont immuable, tel la pierre du Griffon, au coeur des ruines de l'église Ste-Anne. D'autre sont en voie de disparition, comme ces enclos contenant encore, peut être, les chevaux des caléchiers. Une chose est certaine, le quartier revit, tel une bourgade au pied des tours du centre-ville. Le quartier de l'innovation, la rénovation de Bonaventure, le projet d'hotel au bassin Peel, le Carré de la Montagne, les Bassins du Havre, ce dernier territoire libre en bordure du centre-ville sera dans 15 années, un endroit de prédilection pour vivre. Il est aujourd'hui, un jardin à façonner, un territoire à meubler, une oeuvre à mouler au gré de l'inspiration des citoyens de Montréal, qui, en temps que résidants ou visiteurs, donneront à Griffintown son énergie, sa force vitale, son inspiration et guideront sa destinée. Il serait judicieux d'y faire une grande place aux arbres et aux fleurs, aux fontaines et aux parcs, afin de perpétuer la quiétude des abords cyclables du canal historique. Ce territoire dispose en lui, de toutes les opportunités d'inspiration créatrice innovante et saura resplendir de son dynamisme, tel un Griffon, au coeur de la métropole économique du Québec.

Développement pour les familles ? - par Lorraine Haentjens

On parle de développer des endroits et des logements pour les familles mais on ne voit aucun parcs, aucun centre culturel, bibliothèque ou autre. Aussi, les logements ne sont pas faits pour des familles. On propose une immense majorité de "penthouse" de 800 p.c. et quelques rares unités de 1000 p.c. dans lesquelles on entasse 3 chambres et deux salles de bain! J'y vois plutôt une initiative de faire grimper le coût du pied carré de l'immobilier du résidentiel. Quelle famille va pouvoir se permettre une unité rare avec mini jardin ou bacon, d'une superficie de 1000 p.c., avec des frais de condos de 300\$/mois, en plus d'une hypothèque et d'un garage au centre-ville??? Ou est la considération des besoins des habitants là-dedans?

Tramway - par Valérie M.

Selon moi, le fait de bâtir un tramway vers Griffintown donnerait un cachet et une singularité particulière au quartier et serait un grand plus pour ses résidents et ses visiteurs!!!

Thank you for your highly - par admin

Thank you for your highly relevant comments on the development of the Griffintown area. In response to your comments concerning this on-line consultation, I would like to begin by apprising you of the goal of the operation, which is to allow citizens, whether or not they live in the area, to express their opinions on Griffintown's landscapes (views, visual cones, frames, etc.) in order to identify views to be developed and enhanced and the visual elements that make up the neighbourhood's identity. We are trying to give people the opportunity to comment on the area's landscapes, regardless of winter, snow and grey skies. This is not the whole purpose of the consultation, but merely one exercise in a much larger endeavour. In that respect, we would like to invite you to attend the open-house day at the ÉTS on January 21. A great deal of information will be provided there. Sessions for the presentation of briefs will then be scheduled to allow citizens to share their opinions on topics of their choice related to the area's development. In terms of the configuration of and navigation on our site, we are well aware of the problems and lack of user-friendliness of the proposed platform. We are currently testing solutions and improvements. This type of on-line consultation is a first for us, and we hope to have improvements in place for the next one. Your suggestions are both welcomed and appreciated.

Toit vert - par Lingot

Tout à fait d'accord avec la recommandation de construire plus en retrait de la rue pour permettre la plantation d'arbres, cela permet aussi de réduire les îlots de chaleurs. De plus je recommanderais aussi l'installation de toit vert.

Griffintown - par Vivianne Majeau

Habitons le quartier depuis 24 ans. Il est évident que ce quartier deviendra le plus densément peuplé de Montréal d'ici 10 ans. Afin d'éviter un effet de tunnel et une dévitalisation du quartier, les bâtisses devraient être construites plus en retrait de la rue et laisser place à la

plantation d'arbres en bordure des trottoirs. L'ÉTS n'a sûrement pas aidé à revitaliser le quartier dans ce sens. Ce coin de rue N-D et le sud de Peel donnent aucunement l'envie d'y marcher. Les grosses tours à venir devraient intégrer de petits commerçants pour favoriser la vie de quartier et répondre aux besoins des habitants et des familles. Des parcs, des espaces verts pour les citoyens, mais aussi pour les étudiants de l'ÉTS aideraient grandement à la qualité environnementale. L'instauration d'un centre communautaire profiterait aussi aux futurs habitants du quartier.