

Rapport de consultation publique

# ÉCOLE ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS GRIFFINTOWN

Projet de règlement P-20-026





OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

# **ÉCOLE ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS GRIFFINTOWN**

**Projet de règlement P-20-026**

**Rapport de consultation publique**

**Le 9 mars 2021**

### ***Édition et diffusion***

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](http://ocpm.qc.ca)

[info@ocpm.qc.ca](mailto:info@ocpm.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2021

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2021

ISBN 978-2-924750-99-5 (imprimé)

ISBN 978-2-925161-00-4 (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.

Montréal, le 9 mars 2021

Madame Valérie Plante  
Mairesse de la Ville de Montréal  
Monsieur Benoit Dorais  
Président du comité exécutif  
**Ville de Montréal**  
**Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier**  
155, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1B5

**Objet : Rapport de consultation publique sur les projets d'école et d'équipements collectifs dans le secteur des Bassins du Nouveau Havre à Griffintown**

Madame la Mairesse,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet de règlement P-20-026, qui vise à modifier le règlement encadrant le secteur des Bassins du Nouveau Havre (09-004) et le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown. Ce projet de règlement vise à permettre la réalisation de deux projets d'équipements collectifs : une école primaire publique dans un projet mixte comprenant aussi des logements sociaux, et un pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois.

Ces équipements, attendus depuis longtemps par la communauté locale, viennent répondre à des besoins maintes fois exprimés. Le pavillon accueillera un vestiaire, un garage et les équipements mécaniques nécessaires à la patinoire réfrigérée qui sera aménagée dans le parc. L'école imbriquée dans un immeuble de logement social vient explorer un nouveau modèle pour répondre en partie aux besoins démographiques du quartier.

Lancées en octobre dernier, les séances virtuelles d'information et de questions/réponses ont fait l'objet de plus d'un millier de visionnements en direct ou en différé. Près d'une centaine de personnes ont posé des questions ou présenté leur opinion. Il s'agit là d'une participation appréciable compte tenu du contexte pandémique que nous connaissons et des contraintes sanitaires que celui-ci impose.

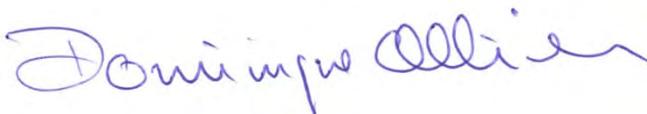
Selon la commission, de prime abord, les deux projets ne présentent pas de problème d'acceptabilité sociale. Tant pour l'école que pour le pavillon, les propositions formulées par les participants visent à concevoir des lieux accueillants et animés, qui pourront contribuer au bien-être de tous les résidents du quartier sur les plans physique et relationnel. Ces personnes et organismes ont également profité de la consultation pour identifier d'autres défis présents dans le quartier Griffintown, comme des offres de commerces et de services déficientes ainsi que l'inadéquation des logements qui sont peu adaptés à la part moins nantie de la population. Ils ont souligné des préoccupations quant à la santé globale des enfants, au manque de verdure et à l'offre de transport collectif jugée peu satisfaisante.

Tout en recommandant la plupart des changements requis pour la réalisation des projets, la commission fait néanmoins quelques recommandations supplémentaires pour mieux intégrer l'école dans son milieu et pour que Griffintown obtienne véritablement un cadre de vie inclusif, avec une vie associative soutenue et des services de proximité, comme le suggère le programme particulier d'urbanisme adopté en 2013.

L'Office rendra ce rapport public le 23 mars 2021, 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, Madame la Mairesse et Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

A handwritten signature in blue ink that reads "Dominique Ollivier".

Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Sophie Mauzerolle, conseillère de ville et conseillère associée au comité exécutif et responsable de l'OCPM

## TABLE DES MATIÈRES

Introduction .....	1
1. Objet et démarche de la consultation .....	3
1.1 Le mandat .....	3
1.2 Le contexte.....	4
1.2.1 Le secteur des Bassins du Nouveau Havre .....	4
1.2.2 Le programme particulier d’urbanisme (PPU) du secteur Griffintown .....	5
1.3 Les projets soumis à la consultation .....	6
1.3.1 Un projet mixte d’école et de logement social .....	6
1.3.2 Les modifications règlementaires liées au projet mixte .....	7
1.3.3 Les autres considérations .....	10
1.4 L’imbrication de l’école et du bâtiment résidentiel.....	12
1.5 Le projet de pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois.....	12
1.5.1 Le parc du Bassin-à-Bois, la place des Arrimeurs et le pavillon .....	13
1.5.2 Les modifications règlementaires liées au projet de pavillon.....	15
1.6 Les avis des instances consultatives .....	15
1.6.1 L’avis du Comité Jacques-Viger .....	15
1.6.2 L’avis du comité consultatif d’urbanisme.....	16
1.7 Le dossier de documentation .....	16
1.7.1 Le Plan directeur des Bassins du Nouveau Havre – 2009 .....	17
1.7.2 L’Accord de développement des Bassins du Nouveau Havre – 2009 .....	17
1.7.3 La programmation des parcs dans Griffintown – Une démarche participative – 2018.....	17
1.8 La démarche de consultation.....	18
1.9 Le tableau synthèse de la participation .....	20
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants .....	21
2.1 L’accueil général des projets.....	21

2.2	La population de Griffintown.....	22
2.3	Les besoins exprimés .....	23
2.3.1	Des lieux de socialisation.....	23
2.3.2	Les services de santé .....	25
2.3.3	Le verdissement et la fraîcheur .....	25
2.3.4	L'alimentation.....	26
2.3.5	L'activité physique .....	26
2.3.6	La mobilité .....	27
2.3.7	Le logement .....	29
2.4	Le projet mixte – Une école de niveaux préscolaire et primaire.....	29
2.4.1	L'accueil .....	30
2.4.2	La densité et la hauteur .....	31
2.4.3	Les cours de récréation .....	32
2.4.4	L'aménagement des cours .....	33
2.4.5	La conception du bâtiment.....	34
2.4.6	L'ouverture des espaces au public .....	35
2.4.7	L'accessibilité et le stationnement .....	36
2.4.8	Le stationnement pour vélos.....	38
2.5	Le projet mixte – Le bâtiment résidentiel.....	39
2.5.1	Le stationnement dans le bâtiment résidentiel .....	39
2.5.2	Le stationnement dans le quartier Griffintown .....	40
2.5.3	Les autres considérations .....	41
2.6	L'imbrication de l'école et du bâtiment résidentiel.....	42
2.7	Le parc du Bassin-à-Bois et son pavillon .....	42
2.7.1	Le parc du Bassin-à-Bois .....	43
2.7.2	Le pavillon.....	44
2.8	L'encadrement des projets .....	47
3.	Les constats et l'analyse de la commission .....	49
3.1	Introduction .....	49

3.2	Le projet mixte .....	52
3.2.1	Les modifications réglementaires requises pour l'école primaire ....	53
3.2.2	Une modification réglementaire requise pour le bâtiment résidentiel .....	54
3.2.3	Des exigences élevées de qualité architecturale pour le projet mixte .....	54
3.2.4	L'emplacement de l'école .....	58
3.2.5	Les cours de récréation et le parc-école .....	59
3.3	Le stationnement et la circulation .....	60
3.3.1	Le stationnement pour les automobiles et pour les vélos.....	60
3.3.2	La circulation .....	63
3.4	Les services communautaires et de proximité .....	64
3.5	Les parcs et les loisirs.....	66
3.5.1	Le pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois.....	67
3.5.2	Le parc du Bassin-à-Gravier.....	69
3.5.3	Les loisirs.....	69
	Conclusion .....	73
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	75
	Annexe 2 – La documentation .....	81
	Annexe 3 – Le projet de règlement P-20-026.....	85
	Annexe 4 – Les recommandations .....	89

Louis-Marc Chiasson, Véronique Fraser, Céline Gaulin,  
Siglinde Hasenauer, Robert Tinca, Vanessa Wan



## Introduction

En 2009, la Ville de Montréal adoptait le règlement 09-004 afin d'encadrer le développement du secteur des Bassins du Nouveau Havre, à Griffintown. Réalisé par la Société immobilière du Canada en collaboration avec la Ville de Montréal, l'arrondissement du Sud-Ouest et des représentants du milieu, ce projet urbain visait à convertir le site de l'ancien tri postal en un secteur à dominance résidentielle afin de stimuler le repeuplement du quartier.

Le secteur des Bassins du Nouveau Havre aborde aujourd'hui la dernière étape de son développement. La Ville souhaite répondre aux besoins des résidents par l'implantation de nouveaux équipements collectifs : une école de niveaux préscolaire et primaire qui serait construite en combinaison avec un projet de logement social, ainsi qu'un pavillon dans le futur parc du Bassin-à-Bois.

Le règlement 09-004 a été adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Par conséquent, les modifications au règlement permettant d'encadrer ces projets d'équipements collectifs devaient être soumises à une consultation publique. La réalisation des projets requiert également d'adapter le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown.

La commission responsable de cette consultation était présidée par Nicole Brodeur et composée de Martine Musau et Pierre-Constantin Charles, commissaires. Le contexte particulier créé par la pandémie du coronavirus a obligé la commission à tenir ses activités à distance et à adapter son processus. La séance d'information, qui marque la première étape de la démarche de consultation, a ainsi été partagée en deux événements : une séance d'information proprement dite, tenue le 19 octobre 2020, et une séance consacrée aux questions citoyennes, le 11 novembre. Les séances d'audition des opinions ont eu lieu les 7 et 8 décembre.

Le premier chapitre de ce rapport présente le projet mixte combinant école et logement social, le projet de pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois, ainsi que la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le second chapitre rassemble les préoccupations, les opinions et les suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

Toute la documentation reçue et produite dans le cadre de cette consultation est disponible sur le site web de l'OCPM à l'adresse suivante : [ocpm.qc.ca/fr/projet-griffintown](http://ocpm.qc.ca/fr/projet-griffintown).



## 1. Objet et démarche de la consultation

### 1.1 Le mandat

Le 26 mai 2020, le conseil municipal de la Ville de Montréal mandatait l'Office de consultation publique de Montréal afin de tenir une consultation publique sur le projet de règlement P-20-026 intitulé « *Règlement modifiant le Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du parc linéaire du canal de Lachine (09-004) et le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au secteur Griffintown* ».

Le règlement 09-004 encadre le secteur des Bassins du Nouveau Havre. Les modifications proposées à ce règlement ainsi qu'au programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown visent à permettre la construction :

- d'une école en combinaison avec un immeuble de logement social, formant ainsi un projet mixte;
- d'un pavillon dans le futur parc du Bassin-à-Bois.

Figure 1 – Sites des projets



Source : arrondissement du Sud-Ouest

L'ouverture de l'école est annoncée pour la rentrée scolaire 2023. Le projet mixte auquel elle appartient est délimité par la rue des Bassins au sud, l'allée des Vraquiers et le parc du Bassin-à-Gravier à l'est, la coopérative d'habitation des Bassins du Havre au nord, et l'allée des Charbonniers à l'est.

Le pavillon serait érigé dans la portion du parc du Bassin-à-Bois située entre la rue des Bassins au sud et la rue William au nord. Le pavillon, le parc et la place des Arrimeurs, attenante au nord-est, sont annoncés pour l'hiver 2022-2023<sup>1</sup>.

Après une mise en contexte centrée sur le secteur des Bassins du Nouveau Havre, encadré par le règlement 09-004 et le PPU du secteur Griffintown, ce chapitre présente les modifications réglementaires demandées pour le projet mixte et celui de pavillon. Il offre un aperçu des documents déposés par la Ville et les promoteurs, et décrit les étapes de la consultation publique.

## 1.2 Le contexte

### 1.2.1 Le secteur des Bassins du Nouveau Havre

Les Bassins du Nouveau Havre est un secteur en requalification de 9,6 hectares situé à Griffintown, dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Il doit son nom aux quatre bassins utilisés pour le transbordement et l'entreposage des marchandises, au temps où le canal de Lachine jouait un rôle de premier plan dans le développement industriel de la ville. Les bassins ont été remblayés au cours des années 1960, avant que le centre de tri postal n'occupe le site, de 1978 à 2003.

La Société immobilière du Canada (SIC) a acquis la propriété en 2007. Soumis à une consultation publique de l'OCPM en 2009, puis entériné par le règlement 09-004 la même année, son projet Les Bassins du Nouveau Havre<sup>2</sup> prévoyait « *la réalisation d'un projet immobilier à vocation principalement résidentielle et incluant une composante commerciale*<sup>3</sup> ». Dans un délai de quinze ans, le quartier devait inclure environ 2 000 logements, dont 400 logements sociaux et communautaires et 200 logements abordables<sup>4</sup>. La tâche de coordonner le développement des logements sociaux et communautaires a été confiée au groupe de ressources techniques Bâtir son quartier.

La SIC a versé à la Ville deux terrains pris sur l'empreinte des anciens bassins nos 3 et 4 pour fins de parcs. Ces espaces ont permis à la Ville d'aménager le parc du Bassin-à-Gravier en 2016, et de planifier l'aménagement du parc du Bassin-à-Bois pour 2023.

Sur le plan environnemental, la SIC s'est engagée à viser l'obtention d'une certification LEED Neighbourhood Development platine pour l'ensemble du quartier, ainsi qu'une certification LEED Or et Novoclimat pour l'ensemble des bâtiments<sup>5</sup>. Les objectifs formulés en ce sens comprennent la priorité accordée aux transports actifs et collectifs, l'atteinte d'une mixité sociale par la diversité des logements offerts, la gestion écologique de l'eau, l'efficacité énergétique des bâtiments et l'économie des ressources<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 1481-1496

<sup>2</sup> SIC et Ville - Accord de développement – 2009, doc. 4.7, p. 4

<sup>3</sup> *Ibid.*, p. 2

<sup>4</sup> *Ibid.*, p. 4

<sup>5</sup> SIC et Ville - Accord de développement – 2009, doc. 4.7, p. 7-8

<sup>6</sup> SIC - Plan directeur – Les Bassins du Nouveau Havre – 2009, doc. 4.6, p. 40-43

À l’occasion de la présente consultation publique, la Ville a indiqué qu’« *un peu plus de 3 000 logements*<sup>7</sup> » seront finalement construits sur le site au terme de son développement, parmi lesquels 498 logements sociaux. D’après la Ville, la variation des chiffres par rapport aux cibles initiales serait attribuable au « *changement de vocation de certains terrains visés pour des usages commerciaux vers un usage résidentiel*<sup>8</sup> », mais aussi à la différence de taille entre les logements sociaux, souvent conçus pour les familles, et les logements privés, ayant « *majoritairement de plus petites superficies*<sup>9</sup>. »

### 1.2.2 Le programme particulier d’urbanisme (PPU) du secteur Griffintown

En 2013, l’intensité du développement immobilier dans Griffintown, à laquelle participe le projet des Bassins du Nouveau Havre, a conduit la Ville à adopter le programme particulier d’urbanisme (PPU) du secteur Griffintown. Un PPU est un « *plan détaillé produit lorsqu’un secteur fait face ou prévoit faire face à des changements importants*<sup>10</sup>. » Il vise à orienter et encadrer ces changements autour d’une vision cohérente. Deux consultations publiques menées par l’OCPM, conclues en 2012 et 2013, ont permis de définir la vision, les objectifs et les actions du PPU.

La vision énoncée par le PPU est celle d’un quartier « *innovant, qui perpétue la tradition d’innovation particulière*<sup>11</sup> » à Griffintown et au Sud-Ouest en matière d’architecture, d’aménagement, de culture, de développement social et communautaire, de commerce, d’enseignement et de recherche. En s’appuyant sur les « *nouvelles pratiques collectives et durables propres à la ville du 21<sup>e</sup> siècle : mobilité, densification, écologie, partage de l’espace public* », il s’attache à « *penser la ville pour tous*<sup>12</sup> ». Le désir d’innovation est également lié à la promotion des « *nouveaux modes d’aménagement et d’appropriation du domaine public privilégiant le verdissement et les circulations douces, [...] la mixité des usages dans un esprit de saine cohabitation et la réduction de l’utilisation de l’automobile*<sup>13</sup>. »

Le PPU n’attribue pas d’emplacement à la construction d’une école dans Griffintown. Il entrevoit cependant de « *solliciter la collaboration des commissions scolaires afin d’établir les conditions requises pour l’implantation d’une école primaire*<sup>14</sup>. » Par ailleurs, le document présente une série de nouveaux parcs à créer<sup>15</sup>, notamment ceux du Bassin-à-Gravier et du Bassin-à-Bois.

<sup>7</sup> Questions de la commission – Réponses de la Ville et des promoteurs, doc. 6.3.1, p. 3

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Modification du règlement 09-004 et du PPU Griffintown, doc. 4.1, p. 3

<sup>11</sup> Programme particulier d’urbanisme du secteur Griffintown – 2013, doc. 4.8, p. 16

<sup>12</sup> *Ibid.*, p. 18

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> *Ibid.*, p. 38

<sup>15</sup> *Ibid.*, p. 55

### 1.3 Les projets soumis à la consultation

#### 1.3.1 Un projet mixte d'école et de logement social

##### *Les besoins scolaires dans Griffintown*

À la fin de l'année 2018, la Commission scolaire de Montréal (aujourd'hui le Centre de services scolaire de Montréal ou CSSDM) lance un avis d'appel d'intérêt afin de trouver un terrain propice à la construction d'une nouvelle école publique dans Griffintown. Le ministère de l'Éducation reconnaît entretemps des besoins de niveaux préscolaire et primaire s'élevant à 24 classes dans le quartier, à savoir trois classes par niveau, depuis la maternelle 4 ans jusqu'à la sixième année du primaire, pour un total de 500 à 575 élèves<sup>16</sup>. Le financement accordé par le ministère pour le démarrage du projet permet au CSSDM de retenir la proposition formulée par Bâtir son quartier. Ce dernier avait pour tâche d'encadrer la réalisation d'un projet de logement communautaire sur un terrain adjacent au parc du Bassin-à-Gravier; il propose de combiner l'école et le bâtiment résidentiel sur ce terrain. Pour le CSSDM, la localisation de l'école « *en plein coeur du quartier de Griffintown, juste à côté d'un grand parc*<sup>17</sup> » favorisera les déplacements à pied.

D'après les données sur l'habitation de 2016 et les projections démographiques du ministère de l'Éducation, la population scolaire de Griffintown se situera entre 400 et 550 enfants de 0 à 4 ans, et de 400 à 600 élèves de niveau primaire au terme du développement du secteur<sup>18</sup>. L'emplacement fourni par Bâtir son quartier ne permettant pas de combler l'entièreté des besoins en conformité aux normes ministérielles<sup>19</sup>, le CSSDM propose à l'organisme de construire une école de 12 classes pouvant accueillir entre 162 et 276 enfants. Les élèves seront sélectionnés selon la proximité de leur lieu de résidence, conformément à la règle du Centre de services scolaire<sup>20</sup>.

##### *Une seconde école*

Le CSSDM estime que cette première infrastructure suffira encore aux besoins du secteur « *trois [ou] quatre ans*<sup>21</sup> » après son ouverture, attendue pour la rentrée scolaire 2023. L'appel d'intérêt de 2018 ayant permis d'identifier un second site à « *grande proximité* » de celui géré par Bâtir son quartier, les démarches en vue de compléter l'offre scolaire dans Griffintown « *se poursuivent de façon assez concrète*<sup>22</sup> ».

---

<sup>16</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 560-563

<sup>17</sup> *Ibid.*, L. 533-546

<sup>18</sup> *Ibid.*, L. 564-570

<sup>19</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 224-235

<sup>20</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 572-582; Complément d'information – CSSDM – Politique d'admission et priorité d'inscription, doc. 7.3.2

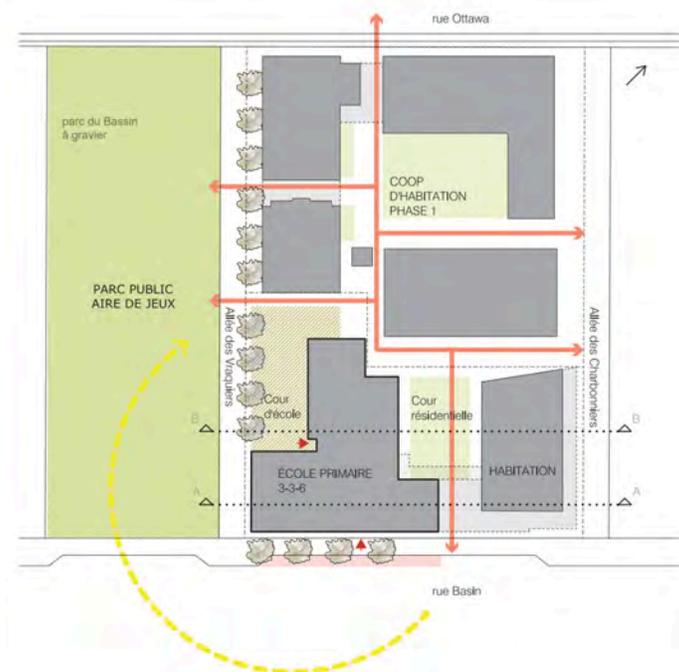
<sup>21</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 247-252

<sup>22</sup> *Ibid.*, L. 316-318

### Le bâtiment résidentiel

Le bâtiment résidentiel devrait, pour sa part, accueillir 81 logements communautaires répartis sur 8 étages. La clientèle desservie serait constituée « *de personnes seules et de petits ménages de façon à compléter et diversifier l'offre actuelle de logements dans le quartier*<sup>23</sup>. » Le bâtiment compterait ainsi 42 logements d'une chambre à coucher, 29 logements de deux chambres, et 10 logements de trois chambres, ces derniers occupant principalement les deux premiers niveaux<sup>24</sup>.

Figure 2 – Le rapport du projet mixte au parc du Bassin-à-Gravier



Source : Smith et Vigeant, 2020

### 1.3.2 Les modifications règlementaires liées au projet mixte

Afin d'encadrer la réalisation du projet mixte d'école et de bâtiment résidentiel, l'arrondissement du Sud-Ouest propose des modifications au règlement 09-004, ainsi qu'au programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown.

Le règlement 09-004 partage le territoire des Bassins du Nouveau Havre en secteurs d'application. À chaque secteur d'application sont associés :

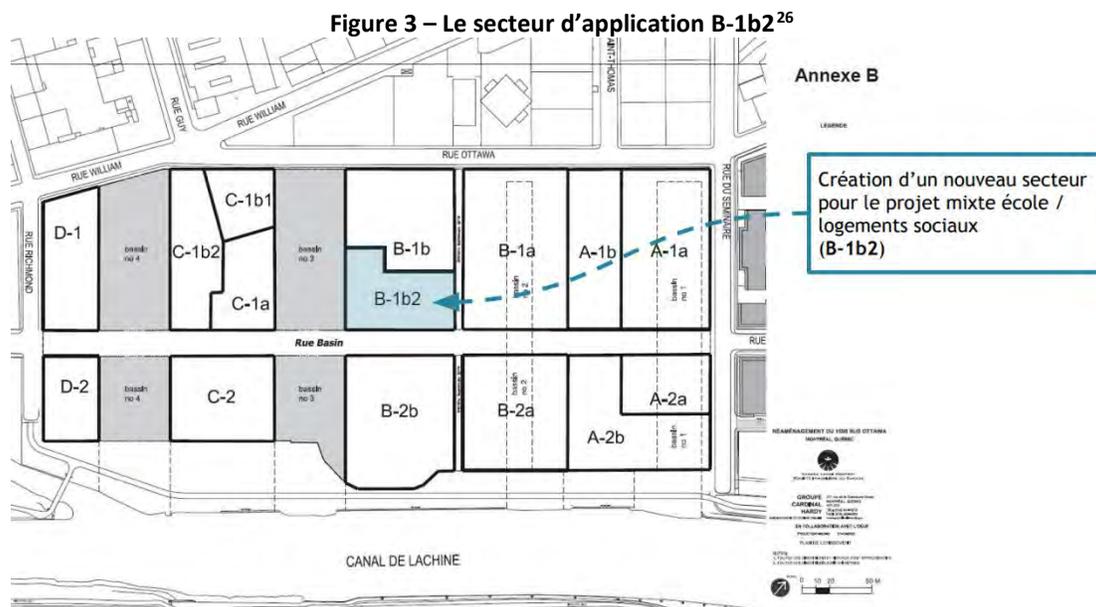
- des usages : par exemple, habitation ou commerce;
- des hauteurs de bâtiment;
- un taux d'implantation : la superficie au sol d'un bâtiment, par rapport à celle du terrain;

<sup>23</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 420-421

<sup>24</sup> Plans architecturaux préliminaires – Avril 2020, doc. 3.2, p. 15

- des densités : la superficie totale des étages d'un bâtiment, par rapport à celle du terrain;
- des normes relatives aux toitures, au stationnement, aux clôtures, etc.

Le projet mixte vise à implanter « deux programmes sur un seul terrain<sup>25</sup> ». Une première modification au règlement 09-004 consiste donc à créer un secteur d'application spécifique au projet, intitulé B-1b2. Celui-ci remplacerait partiellement le secteur B-1b. Le bâtiment résidentiel étant essentiellement conforme au règlement actuel, les nouvelles normes visent avant tout à autoriser et à encadrer la construction de l'école.



Source : arrondissement du Sud-Ouest, 2020

### L'usage

Puisque seul l'usage habitation est actuellement permis à cet emplacement, la construction d'une école implique d'autoriser aussi la catégorie d'usage E.4(1), qui inclut une école primaire et préscolaire. Le nouvel usage serait inscrit à la fois au règlement 09-004 et au PPU du secteur Griffintown.

### Les hauteurs, la densité et le taux d'implantation

En vertu du règlement actuel, toute construction à cet emplacement doit avoir une hauteur minimale de 12,5 mètres, et une hauteur maximale de 25 mètres. Elle doit occuper au moins 35 % de son terrain, et sa densité doit se situer entre 3,0 et 4,5. La ou les toitures de ce bâtiment doit (doivent) être recouverte(s) d'une surface végétalisée ou réfléchissante.

<sup>25</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 415-416

<sup>26</sup> Modification du règlement 09-004 et du PPU Griffintown, doc. 4.1, p. 7

Afin de permettre la construction du gymnase de l'école, une modification au règlement consiste à abaisser la hauteur minimale autorisée à 9 mètres, pour une implantation ne dépassant pas la moitié de celle du bâtiment complet. Le gymnase serait partiellement enfoui. La densité du projet mixte serait également réduite à 2, en deçà du minimum permis. Son taux d'implantation, fixé à 50 % du terrain, est conforme au règlement.

### ***Les cours de récréation***

En raison des contraintes d'espace posées par le terrain, les promoteurs suggèrent de concevoir deux cours de récréation plutôt qu'une. La cour principale se trouverait au sol et donnerait directement sur l'allée des Vraquiers et le parc du Bassin-à-Gravier, du côté ouest. La seconde cour, de moindre ampleur, serait aménagée sur le toit du gymnase. Le projet de règlement prévoit deux incidences à cet aménagement en toiture. La première serait d'annuler l'obligation d'intégrer une toiture végétalisée ou munie d'un matériau réfléchissant. La seconde consisterait à ériger des garde-corps pouvant dépasser la hauteur maximale actuelle de 2,5 mètres.

### ***Les clôtures***

La réglementation d'arrondissement prévoit qu'une enceinte doit se trouver à au moins 0,75 m d'une emprise publique (par ex. l'allée des Vraquiers ou un trottoir), et ne pas dépasser 2 m de hauteur. Dans le projet de règlement, ces chiffres sont portés respectivement à 0,5 m et 2,5 m.

### ***Le stationnement et le chargement***

En matière de stationnement, le règlement 09-004 impose actuellement un minimum de 0,5 case et un maximum d'une case par unité résidentielle, à l'exception du secteur B-1b où le minimum est de 0,25 case. Dans tous les cas, le stationnement doit être érigé en souterrain.

Tant pour l'école que l'immeuble de logement social, les promoteurs ont manifesté leur intention de n'intégrer aucun stationnement<sup>27</sup>. L'école en serait une « *de marcheurs*<sup>28</sup> », les élèves habitant dans un rayon de 1 600 m<sup>29</sup>, et les résidents des logements sociaux pourraient « *se stationner dans le quartier au même titre que tous les [autres] résidents*<sup>30</sup> ».

L'arrondissement du Sud-Ouest propose différents ajustements afin d'accommoder ce souhait. Il entend tout d'abord profiter du changement réglementaire et retirer, pour tout usage Habitation dans le secteur des Bassins du Nouveau Havre, l'obligation d'inclure un minimum de cases. Dans le secteur d'application B-1b2, réservé au projet mixte, le bâtiment résidentiel en serait dispensé par défaut, et l'école n'y serait pas non plus astreinte. Cependant, si les promoteurs le souhaitent, le projet de règlement leur conférerait la possibilité d'inclure jusqu'à

<sup>27</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 995-996

<sup>28</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 374 et 1889

<sup>29</sup> Centre de services scolaire de Montréal – Carte interactive - État de la situation scolaire de Griffintown – Août 2020, doc. 3.8

<sup>30</sup> Questions de la commission – Réponses de la Ville et des promoteurs, doc. 6.3.1, p. 3

cinq cases de stationnement au niveau rez-de-chaussée, « *pour tout ce qui est véhicule d'entretien, dépose-minute, livraisons [et] déménagements*<sup>31</sup>. » Aucune unité de chargement ne serait exigée sur le site de l'école.

### ***Le stationnement à vélo***

Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement exige qu'une école ait au minimum 5 unités de stationnement à vélo, plus 1 unité pour chaque tranche de superficie de plancher de 500 m<sup>2</sup>, jusqu'à concurrence de 100 unités. Dans le cas de l'école incluse au projet mixte, l'arrondissement exigerait plutôt un minimum de 20 unités, afin de « *laisser un maximum de place pour la cour d'école [et] pour l'école*<sup>32</sup> ».

### **1.3.3 Les autres considérations**

#### ***L'architecture du projet mixte***

Le CSSDM et Bâtir son quartier ont mentionné que les vues présentées de l'école et du bâtiment résidentiel n'étaient en rien définitives<sup>33</sup>. Trois éléments encadreront la définition des espaces et la qualité architecturale du projet mixte :

- la démarche *Planifions notre école* du CSSDM;
- le Guide de planification immobilière pour les établissements scolaires primaires, publié par le ministère de l'Éducation et des Études supérieures (MEES);
- le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement du Sud-Ouest.

Alors que les deux premiers agiront strictement sur l'école, le troisième encadrera l'école, le bâtiment résidentiel et leur harmonisation<sup>34</sup>.

#### **A. *La démarche Planifions notre école***

La démarche *Planifions notre école* allie définition des espaces et projet pédagogique<sup>35</sup>. Elle vise à identifier « *les besoins et les éléments propres à Griffintown, qui vont permettre de faire un projet d'école qui est beaucoup plus proche de ce que la population veut*<sup>36</sup>. » Un comité du projet-école est donc formé, qui regroupe des représentants de la communauté locale (ex. parents de futurs élèves, citoyens voisins du projet), des architectes, ainsi que des professionnels issus des milieux scolaire, municipal, de la santé et de la petite enfance. La démarche prend forme au moyen de séances d'information, de tables rondes et de séances de validation des propositions.

---

<sup>31</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 997-998

<sup>32</sup> *Ibid.*, L. 1007

<sup>33</sup> *Ibid.*, L. 712-720

<sup>34</sup> *Ibid.*, L. 588-601

<sup>35</sup> *Ibid.*, L. 638

<sup>36</sup> *Ibid.*, L. 598-600

## B. *Le Guide de planification immobilière pour les établissements scolaires primaires*

Point de départ d'un « *grand chantier de rénovation et de construction*<sup>37</sup> » des écoles primaires québécoises, ce guide publié en 2020 a pour objectif de « *penser l'école en plaçant l'élève au centre des préoccupations et des choix conceptuels dans le but de soutenir la réussite éducative*<sup>38</sup>. » Les principes et défis qu'il nomme tendent à concevoir l'école comme un milieu de vie, à la fois « *sain et sécuritaire pour tous les utilisateurs*<sup>39</sup> », permettant « *aux élèves et aux équipes-écoles de développer un sentiment d'appartenance vis-à-vis de leur établissement*<sup>40</sup> ».

## C. *Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*

Le règlement sur les PIIA énumère les critères architecturaux qu'un bâtiment à construire doit respecter, en tenant compte des particularités propres au quartier dans lequel il s'insère<sup>41</sup>. Le secteur des Bassins du Nouveau Havre appartient à l'aire de paysage Griffintown, qui présente des critères généraux concernant la construction d'un bâtiment, l'architecture et l'innovation, les préoccupations environnementales et le stationnement, entre autres. Toutefois, pour des critères spécifiques relatifs à l'architecture dans les Bassins du Nouveau Havre, le document renvoie au règlement 09-004<sup>42</sup>.

### ***L'ouverture sur la communauté***

Bâtir son quartier a indiqué que l'intégration d'une école répondait à la préoccupation de « *favoriser l'ouverture sur la communauté, en permettant l'accès à la cour d'école du rez-de-chaussée et au gymnase lorsque l'école est fermée, le soir, la fin de semaine, et pendant les vacances*<sup>43</sup>. » Le CSSDM a également précisé : « *Les pratiques générales pour l'ensemble des écoles du Centre de services scolaire de Montréal sont à l'effet que tous les espaces, les plateaux sportifs des écoles sont disponibles, sont rendus disponibles à la communauté, et souvent par des ententes avec la Ville de Montréal ou des arrondissements de la Ville de Montréal*<sup>44</sup>. »

<sup>37</sup> MEES – Guide de planification immobilière pour les établissements scolaires primaires, doc. 3.2.5, p. 8

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> *Ibid.*, p. 18

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> Arrondissement Le Sud-Ouest – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), doc. 5.2.2

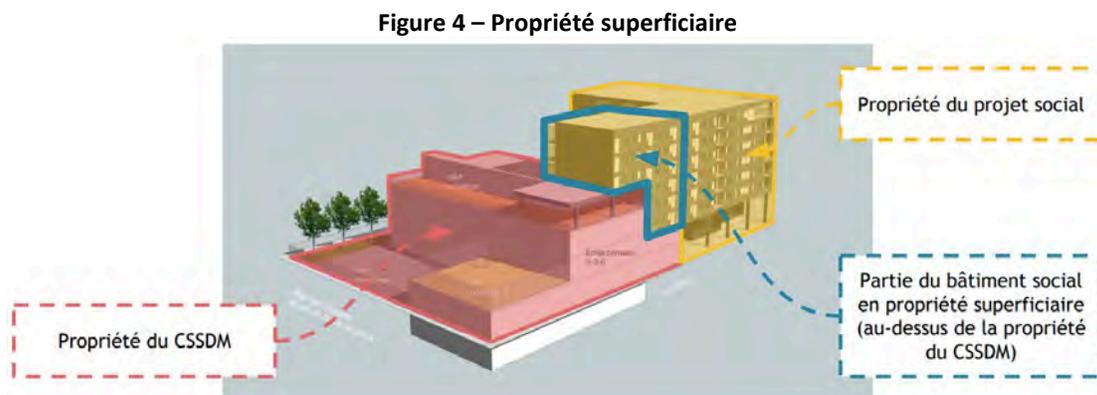
<sup>42</sup> Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement Le Sud-Ouest, Aire de paysage Griffintown, Unité de paysage des Bassins, doc. 5.2.2, p. 3-4, [ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_SOU\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/FICHEPIIA\\_UP5-6.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/FICHEPIIA_UP5-6.PDF)

<sup>43</sup> Bâtir son quartier – Présentation du projet mixte – Octobre 2020, doc. 3.1, p. 8

<sup>44</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 452-454

## 1.4 L'imbrication de l'école et du bâtiment résidentiel

Face à la contrainte spatiale occasionnée par l'adjonction d'une école au bâtiment résidentiel, les promoteurs et l'arrondissement du Sud-Ouest souhaitent créer une propriété superficière. Cela se définit comme « *la propriété d'un immeuble superposé à, ou chevauché par, un autre immeuble. Celle-ci peut être constituée à la hauteur du sol, mais également dans le sous-sol ou dans les airs*<sup>45</sup>. »



Source : arrondissement du Sud-Ouest sur Smith et Vigeant, 2020

Le règlement de lotissement de l'arrondissement du Sud-Ouest ne permet pas, actuellement, une opération cadastrale en droit superficiaire. L'arrondissement a toutefois signifié son intention de l'autoriser aux fins du projet mixte. D'autre part, les délais relatifs à la validation juridique du libellé ont empêché d'inclure celui-ci au projet de règlement modifiant le règlement 09-004. La commission a néanmoins accepté de consulter le public à ce sujet.

## 1.5 Le projet de pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois

La conception du parc du Bassin-à-Bois, de son pavillon et de la place des Arrimeurs est exécutée par le Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports, sous la responsabilité du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal (SUM). Les trois équipements seront livrés en « *un seul lot*<sup>46</sup> » à l'hiver 2022-2023. Toutefois, seule la construction du pavillon engage des modifications règlementaires.

<sup>45</sup> Modification du règlement 09-004 et du PPU Griffintown, doc. 4.1, p. 14

<sup>46</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 1486-1487

Figure 5 – Le parc du Bassin-à-Bois, la place des Arrimeurs et le pavillon



Source : Projet de pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois  
– Version actualisée – Septembre 2020, doc. 4.2.1, p. 38

### 1.5.1 Le parc du Bassin-à-Bois, la place des Arrimeurs et le pavillon

#### *Le parc du Bassin-à-Bois*

Le parc du Bassin-à-Bois sera le second des deux parcs annoncés dans le cadre du projet Les Bassins du Nouveau Havre. Il s'inscrit aujourd'hui parmi « *une série de parcs à aménager dans le quartier Griffintown*<sup>47</sup> », à savoir les parcs des Eaux-Cachées, Mary-Griffin et la place William-Dow. Dans sa portion nord, le parc du Bassin-à-Bois aura pour « *élément fondamental*<sup>48</sup> » une patinoire réfrigérée de 40 mètres sur 15 mètres. Sa surface sera conçue pour accueillir, en été, des jeux libres, des expositions éphémères, des fêtes de quartier ou du cinéma extérieur. La programmation de la portion sud du parc sera « *libre, mais conçue pour des activités plus calmes et tranquilles sur sa large plaine gazonnée*<sup>49</sup>. » La conception du parc s'inspirera « *fortement*<sup>50</sup> » de l'historique des bassins, notamment par la mise en valeur des murs de l'ancien bassin no 4.

Le Service de l'urbanisme et de la mobilité indique que les concepteurs du parc ont dû travailler avec « *une contrainte de taille : la présence d'une conduite d'aqueduc qui traverse le parc dans sa longueur, approximativement en son centre*<sup>51</sup>. » Celle-ci apparaît en tiretés à la Figure 5 ci-dessus. En plus de restreindre la plantation de grands arbres, cette conduite fait en sorte que « *ni le pavillon, ni l'anneau de glace ne doivent être construits au-dessus*<sup>52</sup>. »

<sup>47</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 666-670

<sup>48</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 678

<sup>49</sup> *Ibid.*, L. 736-737

<sup>50</sup> *Ibid.*, L. 739-742

<sup>51</sup> *Ibid.*, L. 747-748

<sup>52</sup> *Ibid.*, L. 751

### **La place des arrimeurs**

Attenante au parc du côté nord-est, la place des Arrimeurs est « *une place plus minérale*<sup>53</sup> » de 1050 m<sup>2</sup> environ, comprenant huit arbres de moyen à grand déploiement<sup>54</sup>, des bancs et des plantations, ainsi qu'une œuvre d'art public dans le prolongement axial de la rue Guy.

### **Le pavillon**

Le pavillon serait implanté immédiatement au nord de la rue des Bassins, du côté ouest du parc. Son architecture évoquerait des « *pires de bois déconstruites*<sup>55</sup> » pour faire écho au stockage industriel d'antan. Séparé de la patinoire par une placette, il comprendrait :

- une salle multifonctionnelle pouvant servir de vestiaire, et « *offrant des vues vers le parc et l'aire de glace* »;
- des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite;
- un bureau d'appoint disponible à la location;
- une partie à l'usage du personnel d'entretien, comprenant un garage où loger la surfaceuse.

Le sous-sol serait réservé aux équipements de réfrigération de la patinoire et accessible uniquement depuis l'extérieur.

**Figure 6 – Le pavillon et sa placette**



Source : Service de l'urbanisme et de la mobilité de Montréal, 2020

---

<sup>53</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 729-730

<sup>54</sup> Questions citoyennes reçues d'avance – Demande de réponses par écrit – Réponses, doc. 7.4.1, p. 3

<sup>55</sup> *Ibid.*, p. 52

Légèrement enfoui, le pavillon tirerait profit du dénivelé de 1,5 mètre entre son emplacement et la rue William, plus haute, « *pour que sa toiture agisse comme le prolongement du parc*<sup>56</sup>. » Cette toiture accueillerait une terrasse, accessible depuis la rue des Bassins grâce à un escalier et une rampe d'accès universel. Du point de vue environnemental, on mentionne que « *suivant l'objectif zéro carbone de la Ville de Montréal, le bâtiment est conçu pour atteindre une performance énergétique élevée afin de minimiser les impacts sur l'environnement*<sup>57</sup>. » Le SUM a apporté la précision suivante sur le système de réfrigération de la patinoire, à la suite d'une question posée par un citoyen : « *Le condenseur du système de réfrigération de type échangeur à plaque contenu à l'intérieur du local technique rejette sa chaleur dans un réseau d'eau glycolée. La boucle d'eau glycolée est à son tour refroidie à l'aide d'un refroidisseur de fluide équipé de ventilateurs axiaux. Le refroidisseur, situé à l'extérieur, est abrité (murs et toit) d'un revêtement de lattes de bois muni d'interstices suffisamment grands pour permettre la circulation d'air permettant le rejet de chaleur*<sup>58</sup>. »

## 1.5.2 Les modifications règlementaires liées au projet de pavillon

Pour accorder toute latitude aux concepteurs du pavillon, le projet de règlement prévoit des dérogations générales au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest. Celles-ci concernent le cadre bâti, l'occupation et l'aménagement, ainsi que le chargement et le stationnement. Certaines dérogations au règlement 09-004 sont également souhaitées sur le plan des hauteurs, des densités et du taux d'implantation. Dans un cas comme dans l'autre, le projet de règlement n'introduit pas de nouvelles normes en remplacement de ces dérogations.

L'arrondissement souhaite que le pavillon accueille des activités communautaires et socioculturelles. Il propose donc d'inscrire l'usage activité communautaire ou socioculturelle au règlement 09-004, de même qu'au programme particulier d'urbanisme.

## 1.6 Les avis des instances consultatives

Au mois de mars 2020, le Comité Jacques-Viger et le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, ont émis des avis favorables à l'égard de la demande de modification du règlement 09-004 et du PPU du secteur Griffintown. Nous présentons ici un résumé de leurs observations et, dans le cas du Comité Jacques-Viger, du suivi effectué par la Ville.

### 1.6.1 L'avis du Comité Jacques-Viger

Tout en exprimant son accord avec les modifications proposées pour le projet mixte et les perspectives présentées du pavillon, le Comité Jacques-Viger (CJV) invite l'arrondissement à

---

<sup>56</sup> Questions citoyennes reçues d'avance – Demande de réponses par écrit – Réponses, doc. 7.4.1, p. 3

<sup>57</sup> *Idem*

<sup>58</sup> *Ibidem*, p. 5

« limiter les dérogations permises<sup>59</sup> », ainsi qu'à « mieux traduire la qualité des projets proposés<sup>60</sup> » dans la modification réglementaire. Il cite en exemple le retrait de l'obligation d'aménager une toiture végétalisée ou réfléchissante sur la cour d'école en toiture. Affirmant que la cour d'école au sol « doit participer à la vie de quartier<sup>61</sup> », le CJV recommande d'exploiter la proximité du parc du Bassin-à-Gravier par la création d'un parc-école. De plus, le Comité aurait souhaité mettre en évidence « les circuits piétons principaux et les carrefours qui seront utilisés quotidiennement<sup>62</sup> » par les élèves et, en rapport au parc du Bassin-à-Bois, « s'assurer de la complémentarité des projets d'aménagement et d'activités<sup>63</sup> » des différents parcs annoncés.

Dans sa réponse, la Ville a indiqué que la cour en toiture resterait soumise aux normes du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, et que les critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement suffiraient à assurer la qualité des projets. Quant à la création d'un parc-école, « cette recommandation sera transmise aux partenaires impliqués dans le projet<sup>64</sup>. »

### 1.6.2 L'avis du comité consultatif d'urbanisme

Des membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont soulevé que l'école devrait prévoir du stationnement « pour une clientèle de professionnels scolaires de plus en plus mobile d'une institution à l'autre<sup>65</sup> », et davantage de supports à vélos extérieurs. Le CCU s'est également questionné quant à « la gestion des déchets et le bruit ambiant<sup>66</sup>. »

## 1.7 Le dossier de documentation

Plusieurs documents fournis par la Ville et les promoteurs apportent des informations complémentaires sur les projets soumis à la consultation. On retrouvera l'ensemble de la documentation à l'adresse suivante : [ocpm.qc.ca/fr/projets-griffintown/documentation](http://ocpm.qc.ca/fr/projets-griffintown/documentation).

### 1.7.1 Le Plan directeur des Bassins du Nouveau Havre – 2009<sup>67</sup>

Le Plan directeur des Bassins du Nouveau Havre offre des balises de planification et de gestion pour l'ensemble des projets et des aménagements devant marquer le développement de ce secteur. S'appuyant sur une analyse historique, paysagère et physique du territoire, de même que sur les propos citoyens recueillis lors d'ateliers thématiques, il présente la vision et le

---

<sup>59</sup> Avis du Comité Jacques-Viger, doc. 1.4.1, p. 4

<sup>60</sup> *Idem*

<sup>61</sup> *Idem*

<sup>62</sup> *Ibid.*, p. 5

<sup>63</sup> *Idem*

<sup>64</sup> Avis du Comité Jacques-Viger, Annexe, doc. 1.4.1.1, p. 1

<sup>65</sup> Avis du comité consultatif d'urbanisme, doc. 1.4.2, p. 2

<sup>66</sup> *Idem*

<sup>67</sup> SIC - Plan directeur – Les Bassins du Nouveau Havre – 2009, doc. 4.6

programme de développement, la volumétrie des bâtiments, les principes d'architecture de paysage et l'approche écologique guidant la requalification du secteur.

### 1.7.2 L'Accord de développement des Bassins du Nouveau Havre – 2009<sup>68</sup>

En vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal, le projet des Bassins du Nouveau Havre a été soumis à la signature d'un accord de développement entre la Société immobilière du Canada et la Ville de Montréal, afin d'en préciser les conditions de réalisation. Parmi les thèmes abordés, on retrouve le logement, l'inclusion de logements communautaires et abordables, le développement durable, le transport, l'aménagement des parcs et des places publiques, le développement communautaire et l'emploi.

### 1.7.3 La programmation des parcs dans Griffintown – Une démarche participative – 2018<sup>69</sup>

En 2018, le Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal, Division des projets urbains, a lancé une démarche participative sur le projet d'aménagement de trois espaces publics : le parc des Eaux-Cachées, la place William-Dow et le parc Mary-Griffin. Les citoyens ont contribué à définir la vision et l'aménagement de ces nouveaux espaces au cours de trois séances, consacrées à l'expression des besoins, au codesign et à la validation des esquisses. Cet exercice n'incluait pas le parc du Bassin-à-Bois, puisque les esquisses et la programmation de ce parc « *existaient déjà*<sup>70</sup> ». La Figure 7 ci-dessous montre l'emplacement des trois espaces publics projetés.

Figure 7 – Emplacements du parc des Eaux-Cachées (A), de la place William-Dow (B) et du parc Mary-Griffin (C)<sup>71</sup>



Source : Programmation des parcs dans Griffintown – Démarche participative – 2018, doc. 4.5

<sup>68</sup> SIC et Ville - Accord de développement – 2009, doc. 4.7

<sup>69</sup> Programmation des parcs dans Griffintown – Démarche participative – 2018, doc. 4.5, voir Convercité – Rapport d'activité, p. 2

<sup>70</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 666-676

<sup>71</sup> Programmation des parcs dans Griffintown – Démarche participative – 2018, doc. 4.5, [realisonsmtl.ca/griffintown](https://realisonsmtl.ca/griffintown)

## **1.8 La démarche de consultation**

Le mandat de la consultation s'étant déroulé durant la pandémie de la COVID-19, l'OCPM a mis sur pied une démarche spéciale dans le respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et de la santé publique, tout en permettant des conditions d'accessibilité pour favoriser l'expression de tous les points de vue.

Rappelons que dans sa démarche habituelle, l'OCPM ouvre ses activités publiques par une séance d'information, suivie le soir même par une période de questions du public. Afin de respecter les consignes de distanciation physique, cette séance a été remplacée par deux activités virtuelles. Les personnes désirant participer à la consultation avaient le choix de donner leur opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique. L'audition des opinions s'est également déroulée à distance; les intervenants pouvaient participer soit par visioconférence ou par téléphone.

### ***La trousse d'information***

Durant les mois d'octobre et de novembre, il était possible de commander une trousse de participation par la poste, spécialement assemblée pour les citoyens ne disposant pas de matériel informatique nécessaire pour prendre connaissance de la documentation déposée sur le site web de l'OCPM. Cette trousse comprend les documents de présentation des promoteurs et de la Ville de Montréal (doc. 3.1 et doc. 4.1), un dépliant, une feuille d'explication de la démarche, une feuille de récolte afin de donner son opinion par écrit, et une enveloppe-réponse préaffranchie.

### ***La séance d'information virtuelle***

Une séance d'information virtuelle a eu lieu le 19 octobre. Cette étape a permis à l'Office de présenter sa démarche et de diffuser les présentations de la Ville de Montréal et des promoteurs. Ayant été préenregistrées, ces présentations pouvaient ensuite être revues, en tout temps, sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

### ***La séance de questions et de réponses***

Après la séance d'information et jusqu'au 5 novembre, les citoyens pouvaient envoyer leurs questions à l'Office pour être acheminées à la Ville de Montréal ou aux promoteurs. Deux méthodes leur ont été proposées : à l'aide d'un formulaire web ou par messagerie vocale d'un téléphone spécialement prévu à cet effet.

Plus de 70 questions ont été reçues. La commission a donc retenu 16 questions d'ordre général posées par le plus grand nombre de personnes, et les a regroupées par thématique. Ces questions ont été posées le 11 novembre aux représentants des promoteurs et de la Ville lors d'une séance diffusée en direct. Plus tard dans la soirée, d'autres questions pouvaient être posées en direct par téléphone. Tout comme la séance d'information, cet événement pouvait être visionné après

la diffusion en direct sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube. Les questions non retenues pour la séance de questions et réponses ont été adressées par écrit à la Ville et aux promoteurs.

### ***Les opinions en ligne***

Du 12 novembre au 14 décembre 2020, une série de questions ouvertes, préparées par la commission et regroupées en quatre thématiques, a offert aux participants la possibilité de s'exprimer en ligne sur les sujets suivants : l'école, l'immeuble de logement social, le pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois, et autres opinions. Soixante-neuf opinions ont été ainsi recueillies.

### ***L'audition des opinions***

La démarche de consultation s'est conclue par la tenue de deux séances d'audition des opinions. Celles-ci ont eu lieu virtuellement le 7 décembre en soirée et le 8 décembre en après-midi. Ce fut l'occasion pour tous ceux qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant le projet mixte d'école et de logement social, ainsi que le projet de pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois. Les participants ont pu présenter leur opinion et échanger avec les commissaires durant environ 20 minutes chacun.

Au terme de la démarche de consultation, la commission a analysé l'ensemble des opinions et références qui lui ont été fournies dans le but de formuler des recommandations à remettre aux élus municipaux.

### 1.9 Le tableau synthèse de la participation

Activités	Date	Participations	Total
<b>Séance d'information*</b>	19 octobre 2020		
Visionnement (en direct et en différé)		779	779
<b>Séance de questions et réponses</b>	11 novembre 2020		
Personnes ayant soumis des questions (à l'avance ou en direct)		26	
Visionnement (en direct et en différé)		369	395
<b>Opinions</b>	12 novembre au 14 décembre		
Opinions orales sans présentation écrite		1	
Opinions écrites avec présentation orale		3	
Opinions écrites sans présentation orale		15	
Opinions en ligne thématiques (51 participantes et participants)		69	
Visionnement des présentations (en différé)		96	184
			1358

\* Séance virtuelle. La participation en personne n'était pas permise en raison de la pandémie de la COVID-19.

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

Ce deuxième chapitre fait l'analyse des préoccupations, des attentes et des opinions émises par les participants durant la consultation publique concernant le projet mixte d'école et de logement social, ainsi que le projet de pavillon dans le futur parc du Bassin-à-Bois. Le portrait qui suit est basé sur les mémoires déposés, présentés ou non devant la commission, ainsi que les opinions thématiques reçues en ligne. On peut consulter en tout temps l'ensemble des contributions sur le site web de l'OCPM : [ocpm.qc.ca/fr/projets-griffintown/documentation](http://ocpm.qc.ca/fr/projets-griffintown/documentation).

### 2.1 L'accueil général des projets

Les participants réservent un accueil globalement favorable aux projets soumis à la consultation. Nombre d'entre eux soulignent l'urgence de construire une école dans un quartier en forte croissance démographique, ainsi que la pertinence d'un pavillon de parc en réponse aux besoins maintes fois exprimés d'activité physique et de socialisation. Tant pour l'école que pour le pavillon, les propositions qu'ils formulent visent à concevoir des lieux accueillants et animés, contribuant au bien-être de tous les résidents du quartier sur les plans physique et relationnel.

Les intervenants nomment plusieurs défis présents dans le quartier Griffintown, sans toujours les rapporter à un projet particulier. Parmi ceux-ci, on retrouve une offre de commerces, de services et de logements peu adaptée à la part moins nantie de la population, une relation fortement établie entre la densité de construction, les îlots de chaleur et le manque de verdure, une préoccupation quant à la santé globale des enfants, ainsi qu'un parallèle entre le manque de stationnement et une offre de transport collectif jugée peu satisfaisante. Compte tenu de la difficulté de se stationner dans le quartier, la possibilité que l'école et le bâtiment résidentiel n'offrent pas de stationnement cause beaucoup d'appréhension.

Environ une cinquantaine de citoyennes et de citoyens ont pris position durant la consultation, généralement par le biais des opinions en ligne. À ceux-ci s'ajoute une dizaine d'organismes et de groupes œuvrant dans les milieux communautaires, de la santé et du logement, ainsi que d'associations de sports et loisirs. Ceux-là se sont exprimés principalement par mémoires écrits. La grande majorité des participants se sont référés au « quartier Griffintown », bien que les modifications règlementaires soumises par la Ville et les promoteurs concernent exclusivement le territoire des Bassins du Nouveau Havre.

Une part importante des opinions exprimées au cours de cette consultation traite de la population du quartier Griffintown et de ses besoins en matière de socialisation, de santé, de commerces et de services, de mobilité et de logement. Pour bien des participants, ces questions sont centrales dans la réponse que les projets soumis à la consultation pourraient apporter à leurs besoins.

Nous les aborderons en premier lieu, puis nous traiterons des projets concernés par les modifications règlementaires, à savoir le projet mixte combinant une école à un bâtiment résidentiel, et le projet de pavillon dans le futur parc du Bassin-à-Bois.

## 2.2 La population de Griffintown

Tout d'abord, des participants soulèvent quelques enjeux vécus par les ménages plus vulnérables du quartier Griffintown.

Un organisme indique que la population de Griffintown est passée de 755 résidents en 2006, à 5 700 en 2016, soit une progression de 655 % en 10 ans<sup>72</sup>. Bien que le loyer médian des ménages locataires s'élève à 1 347 \$, comparativement à 778 \$ pour l'île de Montréal<sup>73</sup>, la construction d'un « *grand nombre*<sup>74</sup> » de logements sociaux aurait favorisé l'arrivée dans le quartier, « *d'une nouvelle population à faible revenu côtoyant une population aisée financièrement*<sup>75</sup>. » On précise qu'environ 15 % de la population du quartier vit sous le seuil de faible revenu<sup>76</sup>, comparativement à 27 % dans l'ensemble de l'arrondissement<sup>77</sup>.

D'après des participants, la portion moins nantie de la population de Griffintown est « *invisibilisée*<sup>78</sup> », notamment par une offre de logements et de commerces conçue pour les personnes financièrement aisées. Un répondant relate que lors d'un porte-à-porte réalisé par l'organisme POPIR comité logement, plusieurs locataires de logements sociaux « *ont partagé leur sentiment de vivre dans un quartier qui n'était pas fait pour eux*<sup>79</sup> ».

Du côté des ménages familiaux, un participant fait remarquer que la proportion d'enfants vulnérables<sup>80</sup> du quartier dépasse la moyenne montréalaise dans trois des cinq domaines de développement :

- La santé physique et le bien-être : motricité, fatigue, alimentation et habillement adéquats;
- Les compétences sociales : confiance en soi, sens des responsabilités, respect des pairs;

---

<sup>72</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 6

<sup>73</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 12

<sup>74</sup> *Ibid.*, p. 10

<sup>75</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 3

<sup>76</sup> Un seuil de faible revenu est un seuil « *en deçà duquel une famille est susceptible de consacrer une part plus importante de son revenu à l'achat de nécessités comme la nourriture, le logement et l'habillement qu'une famille moyenne.* » Voir [150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/2009002/s2-fra.htm](http://150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/2009002/s2-fra.htm)

<sup>77</sup> Ville de Montréal, Portrait statistique de la population du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, p. 111; cité par Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 8

<sup>78</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 3; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 9

<sup>79</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 7

<sup>80</sup> « *L'Enquête québécoise sur le développement des enfants à la maternelle (EQDEM) mesure le développement global des tout-petits. [...] Les résultats de l'EQDEM permettent de repérer les groupes d'enfants les plus à risque de présenter des difficultés au plan scolaire et social.* » Voir [ciuss-capitalnationale.gouv.qc.ca/eqdem/propos/eqdem-leqdem](http://ciuss-capitalnationale.gouv.qc.ca/eqdem/propos/eqdem-leqdem)

- Le développement cognitif et langagier : intérêt et habileté en littérature et en mathématique<sup>81</sup>.

## 2.3 Les besoins exprimés

Sans égard à leur profil socioéconomique, des intervenants estiment que le quartier Griffintown présente des déficiences en matière de lieux de socialisation, de services de santé, de verdissement et autres sources de fraîcheur, d'offre alimentaire saine et financièrement accessible, d'activité physique et de loisirs, de mobilité, et de logement pour les familles et les ménages moins nantis.

### 2.3.1 Des lieux de socialisation

Les opinions déposées auprès de la commission traduisent un désir marqué pour des lieux et des activités de socialisation, notamment communautaires, qui favoriseraient une appropriation du quartier par l'ensemble de ses résidents<sup>82</sup>.

Des participants soulignent que les organismes communautaires du secteur souhaiteraient animer des activités et offrir des services à l'intention des personnes plus vulnérables, mais qu'ils « *n'ont pas d'espace ni d'équipement à leur disposition dans le quartier, sans parler de l'abordabilité de ceux-ci*<sup>83</sup>. ». Pourtant, indiquent-ils, de telles activités enrichissent la vie d'un quartier, favorisent une vie active et en santé, l'éducation et le partage des connaissances, en plus de contribuer à briser l'isolement grâce au développement d'un réseau social. Dans une période où de tels besoins sont accentués par le confinement lié à la pandémie<sup>84</sup>, un groupe déplore la non-prise en compte des services communautaires dans le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown<sup>85</sup>.

À une question de la commission sur la façon d'encourager l'intégration et la cohabitation de personnes aux réalités diverses, une participante répondait que les activités communautaires offrent des occasions d'échanges interculturels et socioéconomiques propices aux rapprochements : « *Ce désir de se sentir en communauté, de pouvoir aller au magasin du coin, de connaître son voisin. [...] Est-ce qu'on est capables d'aller créer des espaces qui vont favoriser ça? Bien je pense que via des locaux communautaires, via des activités d'animation comme dans le parc, comme dans ces locaux-là, c'est ça qui crée un peu ce tissu social là. [...] Soutenir les*

<sup>81</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 7-8

<sup>82</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 10-11; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 19-20

<sup>83</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 10

<sup>84</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 3-4; Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 10-11; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 3 et 17

<sup>85</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 2

*initiatives citoyennes, de voir vraiment qu'est-ce qui les intéresse, mais surtout de donner les espaces pour pouvoir le faire*<sup>86</sup>. »

Ainsi, les locaux communautaires et les espaces extérieurs tels que les parcs permettraient d'accueillir des activités variées : cuisines collectives, partage de repas, groupes de spiritualité, fêtes de quartier, sports et loisirs, yoga, Tai Chi. À l'intention des mères ou des parents, on mentionne les groupes d'entraide, des ateliers de couture, ou des espaces intérieurs de jeu pour les tout-petits : « *A small indoor space for our toddlers and young babies to play. Where are they supposed to play in the winter when we live in a condo? Need a small space with some basic park like amenities (slide, etc.)* »<sup>87</sup>. » Ces activités seraient offertes autant durant les heures de classe qu'après celles-ci pour permettre à tous d'en profiter. À l'intention des enfants et des adolescents, outre l'aide aux devoirs, il est question d'une maison de jeunes fournissant des services adaptés et de l'occupation des parcs durant l'été, afin d'encadrer les jeunes, de leur proposer des idées de choses à faire et, dans une certaine mesure, de les surveiller<sup>88</sup>.

Considérant que « *tous les organismes sont à la limite de ce que leur permet de faire leur budget* »<sup>89</sup>, et la nécessité non seulement d'avoir des locaux à disposition, mais aussi d'y assurer une animation, des participants demandent d'augmenter le financement des organismes communautaires en conséquence<sup>90</sup>.

Selon quelques intervenants, le rôle d'offrir à la population divers services et activités pourrait être joué par un centre communautaire. Celui-ci comprendrait notamment une bibliothèque, un gymnase, un centre de conditionnement physique, une piscine et une salle polyvalente<sup>91</sup>. Pour une citoyenne, le centre remplirait également une mission d'entraide alimentaire et vestimentaire en offrant la possibilité d'aller « *donner et cueillir de la bouffe et des vêtements* »<sup>92</sup>. Quant à savoir où le centre communautaire pourrait être construit, un groupe propose le terrain vacant appartenant au CSSDM, situé à l'angle des rues Eleanor et Ottawa<sup>93</sup>.

On demande également pour le quartier un espace autogéré dans l'esprit du projet « *À nous la malting* », un bureau de poste, un jardin communautaire et des boîtes à livres<sup>94</sup>.

---

<sup>86</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, Transcription, doc. 8.16.1, L. 634-642; 694-708; 728-729

<sup>87</sup> Jean Sabbagh, doc. 9.3, #11

<sup>88</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 3; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, Transcription, doc. 8.16.1, L. 379-392; 490-495; 547-574

<sup>89</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 4

<sup>90</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 4; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, Transcription, doc. 8.16.1, L. 421-424

<sup>91</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 12; Louise J., doc. 9.1, #6; Nafija Rajmab, doc. 9.1, #22

<sup>92</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 12

<sup>93</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 3

<sup>94</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 12; Isaivani Munisami, doc. 8.12, p. 2

### 2.3.2 Les services de santé

Dans un contexte d'augmentation « *drastique*<sup>95</sup> » de la population à Griffintown, l'implantation d'une clinique médicale familiale ou d'un centre de santé est jugée prioritaire par des participants. Ceux-ci notent que le PPU n'aborde pas la question, bien que Griffintown et la Petite-Bourgogne ne comptent aucune clinique médicale sans rendez-vous, et que 44 % des répondants au sondage réalisé par Prévention Sud-Ouest aient signalé « *un manque au niveau des services de santé*<sup>96</sup> ». Pour ces intervenants, la clinique ou le centre de santé devrait être situé(e) à proximité de la future école, afin de pouvoir s'y rendre à pied<sup>97</sup>.

### 2.3.3 Le verdissement et la fraîcheur

Certaines réflexions générales abordent conjointement les questions du verdissement et de l'intensité du développement immobilier dans Griffintown. Un citoyen qualifie le développement actuel de « *condo circus*<sup>98</sup> », le jugeant hors de contrôle : « *To me, it seems that developers are getting planning permissions everywhere with no form of control or measures being imposed*<sup>99</sup>. » Pour une intervenante, cette affirmation se vérifie dans la mesure où le développement du quartier n'a pas conservé la verdure existante : « *La construction de Griffintown s'est faite en arrachant pinèdes et arbres matures au lieu de les inclure dans les aménagements. Il en résulte des couloirs de vents épouvantables en hiver. Les petits arbres de remplacement prendront quinze ans avant d'avoir un effet. Il n'y a pas d'ombre dans le parc à côté non plus...*<sup>100</sup> ».

Illustrant les propos de citoyennes pour qui « *de la verdure, il en manque cruellement*<sup>101</sup> », et « *le tout béton a ses limites*<sup>102</sup> », des organismes s'appuient sur une carte de l'Institut national de santé publique<sup>103</sup> pour affirmer que « *le secteur Griffintown est un impressionnant îlot de chaleur urbain*<sup>104</sup>. » L'un d'eux rappelle que les îlots de chaleur « *provoquent des impacts négatifs non seulement sur l'environnement, mais aussi sur la qualité de vie et sur la santé, notamment chez les plus populations plus vulnérables comme les personnes âgées et celles souffrant d'une maladie chronique*<sup>105</sup>. » Ainsi, afin d'améliorer la qualité de l'air et de rendre le quartier plus agréable pour les déplacements actifs, des « *efforts massifs*<sup>106</sup> » devraient être déployés pour verdier et réduire les surfaces minéralisées.

<sup>95</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, Transcription, doc. 8.16.1, L. 426-435

<sup>96</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 14-15

<sup>97</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 2 et 4; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 4

<sup>98</sup> Isaivani Munisami, doc. 8.12, p. 4

<sup>99</sup> *Idem*

<sup>100</sup> Sophie Casson, doc. 9.1, #10

<sup>101</sup> Sophie Casson, doc. 9.4, #2

<sup>102</sup> Valérie Garrigue, doc. 9.2, #13

<sup>103</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 9; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 19

<sup>104</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 19

<sup>105</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 9

<sup>106</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 19

Toujours dans le but de procurer une certaine fraîcheur, des jeux d'eau, des brumisateurs, mais plus encore des piscines, ont été demandés. Une résidente du quartier qui déclare être âgée de 70 ans et avoir souffert de la chaleur à l'été 2020, soutient qu'une piscine est « *presqu'une urgence pour nos familles et nos aînés*<sup>107</sup> », car « *changement climatique oblige [...], les étés futurs s'annoncent de plus en plus caniculaires*<sup>108</sup> ». Précisant que la plus proche se trouve à Saint-Henri et que les jeux d'eau du parc du Bassin-à-Gravier « *sont surtout faits pour les enfants*<sup>109</sup> », elle ajoute que « *ça pourrait être une petite piscine, puisque beaucoup d'immeubles résidentiels ont leur propre piscine privée*<sup>110</sup>. » Un groupe appuie l'idée de jeux d'eau et de brumisateurs « *accessibles à tous*<sup>111</sup> », et demande de donner accès à des lieux climatisés, particulièrement pour les personnes vulnérables.

### 2.3.4 L'alimentation

Au chapitre des ressources alimentaires, un sondage mené dans le secteur porte un organisme à conclure que, « *malgré l'arrivée de quelques commerces depuis 2010, l'accès aux aliments santé reste difficile dans Griffintown*<sup>112</sup> ». Même si les personnes interrogées ont indiqué faire leurs achats au Métro Plus de la Montagne (ÉTS) et, dans une moindre proportion, au Super C situé hors de Griffintown, elles déclaraient du même souffle que le quartier « *manque d'endroits pour s'approvisionner en fruits et légumes, et [souhaitaient] avoir un magasin de surplus (genre surplus de pain)*<sup>113</sup>. » Un autre organisme recommande, pour sa part, d'interdire par voie de règlement la présence de restaurants rapides à moins d'un kilomètre des écoles, afin de ne pas exposer les jeunes « *à un environnement alimentaire de piètre qualité*<sup>114</sup>. »

L'accès aux fontaines d'eau sur le territoire a été qualifié d'« *insuffisant pour permettre aux citoyens.nes de bien s'hydrater*<sup>115</sup>. » Il s'agirait d'un élément « *incontournable*<sup>116</sup> » dans la conception de milieux favorables à la pratique d'activités physiques, dans une optique de résilience face aux changements climatiques.

### 2.3.5 L'activité physique

Des intervenants d'horizons divers demandent de favoriser la pratique d'activités physiques dans le secteur, avec un accent sur les activités hivernales. Par exemple, on fait remarquer que « *ce quartier de Montréal est doté de peu d'infrastructures et d'espace extérieur pour pratiquer des*

---

<sup>107</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 11

<sup>108</sup> *Idem*

<sup>109</sup> *Idem*

<sup>110</sup> *Idem*

<sup>111</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 19

<sup>112</sup> *Ibid.*, p. 12

<sup>113</sup> *Ibid.*, p. 12-13

<sup>114</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 14

<sup>115</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 13

<sup>116</sup> *Idem*

*sports*<sup>117</sup>. » Ce point de vue trouve écho chez un autre participant qui, bien que souhaitant un YMCA pour le secteur, note que l'impossibilité d'utiliser les parties communes durant la pandémie a fait ressentir le manque d'infrastructures extérieures, qui auraient permis de pratiquer le patinage et le ski<sup>118</sup>.

Une part des commentaires reçus oppose activité physique et sédentarité. Exhaustive sur ce point, une organisation signale que « *près de deux jeunes sur trois passent 15 heures ou plus par semaine devant un écran à des fins récréatives*<sup>119</sup> », et que 29 % des 12-17 ans sont sédentaires ou peu actifs dans leurs loisirs et leurs déplacements. D'après elle, les élèves devraient consacrer au moins 60 minutes quotidiennes à l'activité physique entre le départ pour l'école et le retour à la maison. Les milieux scolaire et municipal devraient donc leur offrir un maximum d'occasions d'atteindre cet objectif « *en ciblant particulièrement ceux et celles qui ne sont pas actifs ou actives*<sup>120</sup>. » L'organisme rappelle que la Politique du sport, du plein air et de l'activité physique adoptée par la Ville en 2014 vise à faire de Montréal « *une métropole physiquement active, inclusive et accessible à tous, reconnue mondialement pour la qualité de son milieu de vie*<sup>121</sup>. »

Si la sédentarité, « *surtout chez les jeunes, est un problème contre lequel nous devons absolument lutter*<sup>122</sup> », ce problème serait plus vif en hiver, « *saison où l'on oublie souvent d'être actif*<sup>123</sup>. » Plusieurs citoyens et groupes faisant la promotion de l'activité physique croient donc que Montréal, en tant que « *ville nordique*<sup>124</sup> », aurait « *beaucoup à gagner à développer les opportunités qu'offre la saison hivernale*<sup>125</sup> », sur les plans de la renommée et de la qualité de vie. Ils prient la Ville d'inclure le ski de fond dans l'aménagement de ses infrastructures sportives. Parmi les avantages entrevus pour la Ville, on soutient que le ski de fond : « *permet aux citoyens de tout âge, de toute origine et avec un handicap d'appivoiser la saison hivernale. Quarante pour cent des Montréalais sont issus de l'immigration. L'hiver est une saison qu'il est possible d'apprécier lorsqu'on a appris à se tenir au chaud et à pratiquer des activités extérieures comme le ski de fond ou le patin*<sup>126</sup>. »

### 2.3.6 La mobilité

Outre les enjeux de mobilité relatifs aux modifications règlementaires, les participants ont fait plusieurs observations sur les déplacements actifs, collectifs et motorisés dans le quartier Griffintown.

<sup>117</sup> Pierre Lavoie, doc. 9.3, #6

<sup>118</sup> Robert Morkos, doc. 9.1, #3

<sup>119</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 7

<sup>120</sup> *Idem*

<sup>121</sup> *Ibid.*, p. 9

<sup>122</sup> Pierre Lavoie, doc. 9.3, #6

<sup>123</sup> *Idem*

<sup>124</sup> Pierre Marcoux, doc. 8.1, p. 24; Ski de fond Montréal, doc. 8.5, p. 2

<sup>125</sup> Ski de fond Montréal, doc. 8.5, p. 2

<sup>126</sup> *Ibid.*, p. 2-3

Une première demande consiste à ce que l'ensemble des projets soumis à la consultation publique, « *ainsi que [...] les parcours qui y mènent*<sup>127</sup> », respectent les principes de l'accessibilité universelle. Infrastructures et aménagements seraient conçus dans une perspective intergénérationnelle et inclusive<sup>128</sup>. Pour s'en assurer, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal recommande de consulter « *différentes organisations qui ont une expertise en la matière, [...] afin qu'elles fournissent des évaluations*<sup>129</sup>. »

Pour un participant, favoriser les déplacements actifs des jeunes vers l'école est intimement lié à la création de parcours sécuritaires. Celui-ci demande donc de mettre en place, en partenariat avec la commission scolaire et les écoles, « *un plan de déplacements scolaires bien adapté*<sup>130</sup> » qui prévoirait la réglementation, la planification urbaine et les aménagements propres à atteindre cet objectif. Sur le plan de l'aménagement sécuritaire des voies de circulation, il note : « *Les recherches démontrent que la signalisation de limite de vitesse influence très peu le comportement des conducteurs, alors que la présence de mesures physiques d'apaisement de la circulation est démontrée efficace*<sup>131</sup> ».

Une résidente de la rue des Bassins est d'avis que les nombreux chantiers de construction en cours dans le secteur, de même que la congestion routière qu'ils engendrent, posent un risque à la sécurité des piétons et des automobilistes eux-mêmes. Se disant particulièrement inquiète pour la sécurité des enfants, elle souhaite un ralentissement du rythme de construction ou une distanciation des projets développés, dès que l'école sera ouverte : « *I would also suggest that once the school is built and ready to go, that project construction in the surrounding area be kept to a minimum or at least well spaced out*<sup>132</sup>. » Selon un groupe, l'arrivée de l'école exigera de résoudre le problème de sécurité posé par le « *va-et-vient à haute vitesse des camions de fret*<sup>133</sup> » sur la rue de la Montagne, car des élèves traverseront celle-ci au quotidien.

Les résidents du quartier ayant abordé la question de la mobilité affirment généralement que le secteur est « *pauvrement desservi en transport en commun*<sup>134</sup> », « *quite isolated from public transport*<sup>135</sup> », ou « *un peu loin d'une station de métro*<sup>136</sup> ». Bien que le réseau de transport collectif « *continue de se développer dans Griffintown*<sup>137</sup> » et que les autobus empruntent les rues principales que sont Notre-Dame, de la Montagne et Peel, leur passage reste « *peu*

---

<sup>127</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 13

<sup>128</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 3; Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 13; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, Transcription, doc. 8.16.1, L. 406-408

<sup>129</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 13

<sup>130</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 11

<sup>131</sup> *Idem*

<sup>132</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 1

<sup>133</sup> Pour une école primaire dans Griffintown, doc. 8.11, p. 7

<sup>134</sup> Dominique Gélinas Bronsard, doc. 9.1, #25

<sup>135</sup> MacGregor Wilson, doc. 9.2, #14

<sup>136</sup> Amélie Côté, doc. 9.1, #27; Robert Morkos, doc. 9.4, #1

<sup>137</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 19

*fréquent*<sup>138</sup> », et les rues Ottawa et des Bassins sont mal desservies. Au-delà du lien avec les stations de métro, on demande que le service d'autobus facilite les déplacements à l'intérieur du quartier pour « *permettre aux personnes de se rendre vers différents lieux et services, dont les épiceries*<sup>139</sup> ». Des participants laissent entendre qu'ils seraient plus enclins à recourir au transport collectif s'il était plus accessible : « *Il faut penser au futur et avoir [un] transport en commun qui est facile d'accès. Dans mon building, mes locataires ne trouvent pas de stationnement et on doit [se] mettre dans une liste pour des années avant de louer un stationnement à 250 \$ par mois*<sup>140</sup>. »

### 2.3.7 Le logement

Deux participants aimeraient voir davantage de logements sociaux dans le quartier. Un citoyen rappelle qu'une part significative des résidents qui habitaient autrefois la Petite-Bourgogne, notamment ceux de souches irlandaise et afro-américaine, ont dû quitter leur milieu à cause de l'augmentation des valeurs foncières<sup>141</sup>. Selon lui, la solution à ce phénomène toujours présent réside dans la construction de logements sur le modèle des HLM (Habitation à loyer modique), qui permet de « *combattre l'itinérance et la pauvreté*<sup>142</sup>. »

Des groupes disant souhaiter « *un minimum de 15 à 20 % de logements sociaux dans Griffintown*<sup>143</sup> », ciblent particulièrement les familles, « *largement minoritaires*<sup>144</sup> » dans le quartier malgré une certaine augmentation : « *[...] 62 % des logements du quartier disposent d'une seule chambre à coucher et 34 % en ont deux*<sup>145</sup>. » Ils demandent donc de construire plus de logements sociaux de trois chambres à coucher afin de les accueillir<sup>146</sup>.

## 2.4 Le projet mixte – Une école de niveaux préscolaire et primaire

Le projet d'école est piloté par le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, sous la responsabilité du Centre de services scolaire de Montréal. L'école accueillerait 12 groupes de niveaux préscolaire et primaire, ce qui correspond à la moitié des besoins scolaires identifiés pour le quartier au terme de son développement.

<sup>138</sup> *Idem*

<sup>139</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 19

<sup>140</sup> Robert Morkos, doc. 9.1, #3

<sup>141</sup> Claude Talbot, Transcription, doc. 8.2.1, L. 775-784

<sup>142</sup> *Ibid.*, L. 811-814

<sup>143</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 12

<sup>144</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 7

<sup>145</sup> *Ibid.*, p. 8

<sup>146</sup> *Ibid.*, p. 4

Afin d'autoriser sa construction, mais aussi d'encadrer ses particularités, l'arrondissement du Sud-Ouest souhaite appliquer les dispositions règlementaires suivantes :

- Admettre l'usage « école » sur le site du projet mixte;
- Réduire la densité minimale permise de 3 à 2 pour permettre l'aménagement d'une première cour de récréation au sol;
- Autoriser une hauteur minimale de 9 mètres pour la construction du gymnase, comparativement aux 12,5 mètres en vigueur;
- Retirer l'obligation de construire une toiture végétalisée ou réfléchissante pour aménager une seconde cour de récréation sur le toit du gymnase;
- Permettre l'aménagement de garde-corps sur les toits, sans limites de hauteur;
- Autoriser l'installation d'une clôture haute de 2,5 mètres au maximum, à 0,5 mètre d'une emprise publique;
- Ne pas imposer la construction d'un stationnement;
- Intégrer au minimum 20 places de stationnement pour vélo.

Alors que le projet de règlement autoriserait aussi l'intégration, pour l'ensemble du projet mixte, de cinq places de stationnement automobile au niveau rez-de-chaussée, le CSSDM a signifié son intention de ne pas inclure ces places au site de l'école.

#### 2.4.1 L'accueil

En leur grande majorité, les participants à la consultation accueillent favorablement, et plusieurs avec soulagement, le projet d'école dans son ensemble<sup>147</sup>. Étant donné la « *croissance exponentielle de la population*<sup>148</sup> » à Griffintown, on estime que l'arrivée de cette école est une « *excellente nouvelle*<sup>149</sup> », un projet nécessaire venant combler un besoin essentiel dans le quartier<sup>150</sup>, à savoir « *d'attirer et même de retenir les familles à Montréal*<sup>151</sup>. » À ce titre, un groupe rappelle qu'en 2013, le PPU du secteur Griffintown incluait la construction d'une école parmi les actions à prendre afin de répondre aux besoins du quartier : « *Malheureusement, de nombreuses jeunes familles se sont senties abandonnées face à cet engagement et elles ont dû quitter le quartier au fil des années. Cette situation aura perduré 10 ans si tout se déroule comme prévu et que la future école ouvre ses portes en 2023. [...] Il faut bien saisir l'ampleur de la croissance de Griffintown pour comprendre à quel point il est urgent de débloquer ce projet d'école*<sup>152</sup>. »

---

<sup>147</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 1; Ski de fond Montréal, doc. 8.5, p. 2; Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 4; Pour une école primaire dans Griffintown, doc. 8.11, p. 8; Isaivani Munisami, doc. 8.12, p. 1; Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 2; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 2; Robert Morkos, doc. 9.1, #3; Catherine Riendeau, doc. 9.1, #4; Dallas Wert, doc. 9.1, #5; France Allaire, doc. 9.1, #12; Byanka Archambault, doc. 9.1, #17; Philippe Lamarre, doc. 9.1, #18; Philippe Couture, doc. 9.1, #20; Amélie Côté, doc. 9.1, #27; Ariane Barbacki, doc. 9.1, #29

<sup>148</sup> D. Potvin, doc. 9.1, #2

<sup>149</sup> Nafija Rajmab, doc. 9.1, #22

<sup>150</sup> Louise J., doc. 9.1, #6; Marie-Josée Leduc, doc. 9.1, #21

<sup>151</sup> Julie Taillefer, doc. 9.1, #13

<sup>152</sup> Pour une école primaire dans Griffintown, doc. 8.11, p. 3

Des participants trouvent judicieux que l'école voisine un parc. Ils prévoient que « *les enfants et les profs vont en bénéficier*<sup>153</sup> », et que l'impact des îlots de chaleur en sera amoindri<sup>154</sup>. Ils saluent également l'installation prochaine de deux centres de la petite-enfance (CPE) à proximité de l'école, ce qui créera « *un véritable continuum éducatif*<sup>155</sup> » pour les familles de Griffintown<sup>156</sup>.

Quelques remarques ont été faites relativement à la clientèle de l'école. Alors qu'une personne dit souhaiter que l'établissement soit « *accessible avant tout aux personnes qui sont dans la précarité*<sup>157</sup> », une autre craint que la proximité des logements sociaux ne dissuade les familles plus favorisées de fréquenter cette école : « *Comme cela se déroule parfois dans certaines écoles où les classes sociales les plus éloignées se fréquentent, les enfants des familles nanties ne font que 1-2 ans à leur école publique de quartier avant de quitter pour une école privée ou avec un programme spécialisé. Ceci laisse donc les écoles publiques avec une plus grande proportion d'élèves provenant de milieux moins nantis présentant souvent plus de facteurs de risques et donc, contribuant à créer un milieu scolaire plus difficile*<sup>158</sup>. »

#### 2.4.2 La densité et la hauteur

Le volume du bâtiment, prévu pour répondre à la moitié des besoins du quartier, présenterait quelques avantages, selon certains. Il serait à échelle humaine<sup>159</sup>, et « *bien adapté à la réalité de Griffintown, car une plus petite taille correspond à une école de quartier de proximité, donc [à] un plus fort sentiment d'appartenance*<sup>160</sup>. » Par rapport à un établissement standard, cette école de plus faible capacité aurait aussi le mérite de limiter les désagréments pour le voisinage immédiat, tels que le bruit et le va-et-vient<sup>161</sup>.

Des participants se demandent en revanche pourquoi limiter la capacité de l'école à 50 % des besoins du quartier. Compte tenu de la rareté des terrains à Griffintown, de l'ampleur des besoins scolaires et de l'aspect « *beaucoup trop petit et restreint*<sup>162</sup> » de l'école, il serait préférable, selon eux, de couvrir immédiatement la totalité de ces besoins<sup>163</sup>, quitte à affecter la totalité du terrain à l'usage scolaire. Dans cette perspective, il n'y aurait pas lieu de modifier la hauteur minimale prescrite au règlement. Partant de l'idée que « *l'école aura un très haut taux d'occupation rapidement*<sup>164</sup> », une citoyenne croit « *qu'un étage de classe sous le gymnase ne sera pas du tout*

<sup>153</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 5

<sup>154</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 9

<sup>155</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 9

<sup>156</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 8

<sup>157</sup> Nafija Rajmab, doc. 9.1, #22

<sup>158</sup> Byanka Archambault, doc. 9.2, #10

<sup>159</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 5; Pour une école primaire dans Griffintown, doc. 8.11, p. 4

<sup>160</sup> Pour une école primaire dans Griffintown, doc. 8.11, p. 4

<sup>161</sup> *Idem*

<sup>162</sup> Kayvan Shahrokni, doc. 9.1, #1

<sup>163</sup> Vanessa Wan, doc. 9.1, #28; Matthew Lindsay, doc. 9.1, #32

<sup>164</sup> Catherine Riendeau, doc. 9.1, #4

*perdu et cela ferait que le gymnase aurait par la suite la hauteur minimale demandée par la Ville*<sup>165</sup>. »

### 2.4.3 Les cours de récréation

La volonté des promoteurs d'aménager deux cours de récréation, dont l'une plus petite sur le toit du gymnase, tient notamment au respect des normes gouvernementales relativement à la superficie minimale de cour par élève<sup>166</sup>. Le CSSDM prévoit que la démarche *Planifions notre école* permettra aux parents d'élèves et aux divers professionnels d'identifier les besoins relatifs à leur aménagement<sup>167</sup>.

La perspective d'une école comprenant deux cours de récréation, dont l'une en hauteur, reçoit l'aval des répondants. On estime en général que « *les deux types de cours sont parfaits*<sup>168</sup>. » La cour en toiture, qui est celle ayant retenu l'attention, est perçue comme une excellente idée<sup>169</sup> et une façon intelligente d'optimiser l'espace<sup>170</sup> dans les milieux « *où le tissu urbain est extrêmement serré*<sup>171</sup> », comme cela se pratique dans d'autres pays.

Un certain nombre de réserves ont été exprimées sur les plans de la sécurité et du bruit. Ainsi, l'idée d'aménager une cour en hauteur est « *intéressante pourvu qu'on puisse assurer la sécurité des enfants*<sup>172</sup>. » D'autres, qui se montrent plus sceptiques, demandent une cour exclusivement au niveau du sol<sup>173</sup> ou des garde-corps suffisamment élevés<sup>174</sup>. Une participante remet en question la pertinence de la cour sur toiture pour une question de confort d'utilisation : « *Ce secteur se trouve assez souvent affecté par des vents omniprésents et plutôt froids lors de la période scolaire. Faire une cour de récréation sur le toit de cet édifice ne me semble pas approprié pour de jeunes enfants dans ces conditions*<sup>175</sup>. »

Si, pour certains, « *entendre des enfants jouer dehors, c'est la vie du quartier*<sup>176</sup> », un plus grand nombre de personnes appréhendent le bruit qui proviendrait des deux cours<sup>177</sup>. Une résidente de la Coopérative d'habitation des Bassins du Havre (immédiatement au nord du site) partage son expérience : « *La Coop a déjà un grave problème de bruit dans sa cour intérieure, relié au*

---

<sup>165</sup> *Idem*

<sup>166</sup> CSDM – Recherche de terrains et autres options pour la construction d'une école primaire dans le secteur Griffintown – Décembre 2018, doc. 3.3, p. 5; Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 469-474

<sup>167</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 790-793

<sup>168</sup> Sarah Trudeau, doc. 9.1, #31

<sup>169</sup> Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.1, #15; Byanka Archambault, doc. 9.1, #17; Philippe Lamarre, doc. 9.1, #18; Philippe Couture, doc. 9.1, #20

<sup>170</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 5; Dominique Gélinas Bronsard, doc. 9.1, #25; Amélie Côté, doc. 9.1, #27

<sup>171</sup> Julie Taillefer, doc. 9.1, #1

<sup>172</sup> D. Potvin, doc. 9.1, #2

<sup>173</sup> Louise J., doc. 9.1, #6

<sup>174</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 1

<sup>175</sup> Élisabeth Tousignant, doc. 9.1, #33

<sup>176</sup> Dallas Wert, Transcription, doc. 8.18.1, L. 310-316

<sup>177</sup> Élisabeth Tousignant, doc. 9.1, #33

*revêtement métallique des façades, qui produit un effet de réverbération et d'amplification de tout son, même provenant des environs*<sup>178</sup>. » Dans la circonstance, elle demande d'envisager « *des mesures solides d'atténuation du bruit*<sup>179</sup> », tels des murs antibruit, ou encore de construire la cour de l'école, « *soit le long de la rue des Bassins, soit juste le long du mur du Bloc B de la Coop existante*<sup>180</sup>. » Une seconde résidente de la coopérative, qui pose un diagnostic similaire, se dit contre la construction d'une école, à moins que celle-ci n'encercler la cour, avec une ouverture vers le parc ou la rue<sup>181</sup>. Un autre participant appréhende que le bruit des cours soit « *insupportable*<sup>182</sup> » pour les personnes travaillant de la maison.

#### 2.4.4 L'aménagement des cours

La modification réglementaire consistant à ne pas imposer de toitures réfléchissantes ou végétalisées afin de permettre l'aménagement d'une cour en hauteur a suscité peu de commentaires. Les personnes ayant abordé cette question pensent qu'il faudrait « *maintenir*<sup>183</sup> » la possibilité d'intégrer un toit vert, ou qu'une cour en toiture devrait être « *bien aménagée avec des arbres (verdure) et un toit blanc*<sup>184</sup> ».

Plusieurs intervenants, en revanche, ont souligné l'importance des cours d'école en tant qu'espaces de verdure, d'activité physique et de rencontres sociales. Ainsi, les deux cours envisagées devraient être « *pensées en termes de verdure*<sup>185</sup> ». Au lieu de se limiter à des bacs de jardinage, leur aménagement pourrait inclure un espace potager<sup>186</sup>, ou encore « *un écosystème, [...] de vrais jardins avec plus d'arbres où les jeux seraient intégrés, où un camp de jour pourrait avoir lieu durant l'été, et les jeunes qui fréquentent l'école pourraient continuer à entretenir leur jardin*<sup>187</sup>. » Un participant souligne que, dans les milieux densément construits, une cour d'école est « *parfois le seul espace qui garantit un contact avec des éléments de la nature*<sup>188</sup> ». Pour cette raison, il appuie l'importance des potagers scolaires : « *En plus de favoriser la littératie alimentaire, le jardinage permettrait aux enfants d'acquérir un meilleur sens de l'observation, une facilité à s'exprimer en plus d'améliorer leurs compétences physiques et interpersonnelles*<sup>189</sup>. » Un citoyen demande une cour d'école avec relief pour permettre aux enfants d'exercer leur motricité, dans un quartier autrement plat<sup>190</sup>.

<sup>178</sup> Karen Bloom, doc. 9.1, #16

<sup>179</sup> Karen Bloom, doc. 9.1, #16

<sup>180</sup> *Idem*

<sup>181</sup> Sophie Casson, doc. 9.1, #10

<sup>182</sup> Michel Lessard, doc. 9.1, #24

<sup>183</sup> Patricia Wood, doc. 9.1, #34

<sup>184</sup> Nafija Rajmab, doc. 9.1, #22

<sup>185</sup> Sophie Casson, doc. 9.1, #10

<sup>186</sup> Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.1, #15

<sup>187</sup> Julie Taillefer, doc. 9.1, #13

<sup>188</sup> *Idem*

<sup>189</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 16

<sup>190</sup> Étienne Lafrance, doc. 9.1, #9

Considérant « *la taille réduite*<sup>191</sup> » de la cour au sol, un groupe recommande de « *bonifier cette superficie en créant un projet de parc-école avec une partie du parc Bassin-à-Gravier*<sup>192</sup>. » Il se rallie au Comité Jacques-Viger, selon lequel un parc-école fournirait aux élèves des aires de jeux plus généreuses et végétalisées, et participerait à la vie de quartier en mettant ses équipements au profit de tous, libérant de ce fait le toit du gymnase pour accueillir un jardin éducatif<sup>193</sup>. Dans le même esprit, un organisme recommande que le parc-école offre aux jeunes un espace de jeu et de rencontre, et aux parents qui les accompagnent, des espaces pour s'asseoir et socialiser. En favorisant sa fréquentation hors des heures de classe, le parc-école « *pourrait avoir comme effet de contribuer à la réduction du temps d'écran chez les enfants*<sup>194</sup>. »

Des intervenants énumèrent les avantages que procure une cour d'école bien aménagée. L'un d'eux affirme que les jeunes seront plus susceptibles d'être actifs dans une cour agrémentée de verdure, de marquage au sol et munie d'équipements permettant de pratiquer « *une vaste gamme d'activités physiques qui répondent aux goûts de tous*<sup>195</sup>. » L'activité physique aurait ainsi des répercussions sur la capacité d'attention des élèves, sur leur concentration, leur mémoire et leur comportement en classe, éléments qui influeraient à leur tour sur le sentiment d'appartenance et la persévérance scolaire<sup>196</sup>. D'autres avantages d'une telle cour consistent à faciliter l'apprentissage par le jeu, à cultiver l'imagination et à soutenir l'équilibre émotionnel des enfants<sup>197</sup>. Il aurait aussi été observé qu'une cour animée et bien aménagée tend à réduire les comportements violents<sup>198</sup>.

Sur le plan pratique, un participant note que la cour d'école doit être « *utilisable, donc réfléchie, pour les quatre saisons*<sup>199</sup> ». Elle doit aussi faciliter l'animation d'activités et la surveillance des enfants pour les équipes pédagogiques.

## 2.4.5 La conception du bâtiment

Le CSSDM a indiqué que les plans de l'école présentés durant la consultation étaient préliminaires. Les besoins auxquels l'école pourra répondre seront définis lors de la démarche *Planifions notre école*, postérieure à ce rapport.

Quelques propositions ont néanmoins été formulées relativement aux espaces intérieurs de l'école. Afin de répondre aux besoins communautaires du quartier, un organisme souhaite que le bâtiment comprenne un local polyvalent à l'intention du milieu communautaire. Accessible

---

<sup>191</sup> Pour une école primaire dans Griffintown, doc. 8.11, p. 4

<sup>192</sup> *Idem*

<sup>193</sup> Avis du Comité Jacques-Viger, doc. 1.4.1, p. 4, cité par Pour une école primaire dans Griffintown, doc. 8.11, p. 4

<sup>194</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 12

<sup>195</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 16

<sup>196</sup> *Ibid.*, p. 5

<sup>197</sup> Sport et loisir de l'île de Montréal, doc. 8.4, p. 3

<sup>198</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 16

<sup>199</sup> Sport et loisir de l'île de Montréal, doc. 8.4, p. 3

directement de l'extérieur, ce local serait occupé de manière autonome par les organismes, et comprendrait un espace de bureau ainsi qu'un espace de rangement pour de l'équipement<sup>200</sup>.

Parlant de façon générale, des participants sont d'avis que l'école québécoise doit « *offrir à tous les jeunes des occasions de développer leurs compétences alimentaires et culinaires et d'expérimenter le plaisir de s'alimenter sainement*<sup>201</sup>. » Des locaux et des équipements devraient donc permettre la tenue d'« *ateliers alimentaires et culinaires dans les services de garde scolaires, les activités parascolaires et la vie étudiante*<sup>202</sup>. » Citant la Politique-cadre *Pour un virage santé à l'école* du ministère de la Santé, on demande de « *petites salles à manger dans des locaux polyvalents*<sup>203</sup> », pouvant accueillir confortablement entre 15 et 20 jeunes. Un soin particulier devrait aussi être apporté aux services de garde, car « *de plus en plus d'enfants [les] fréquentent et le temps où ils y sont est de plus en plus long*<sup>204</sup>. » Une personne demande un local « *pour que les intervenants orthophonistes, psychologues ou autres, puissent rencontrer les enfants qui ont besoin d'intervention*<sup>205</sup>. »

Concernant l'aménagement des différents locaux et espaces intérieurs, des citoyennes désirent « *une architecture lumineuse [et] inspirante pour les enfants*<sup>206</sup> », de la lumière naturelle en abondance et une bonne ventilation<sup>207</sup>. Une autre intervenante prévoit que l'ensoleillement dont profitera l'école rendra nécessaire de climatiser les locaux et les salles de classe<sup>208</sup>. À l'intérieur de celles-ci, les bureaux ou tables des élèves devraient être disposés « *de façon à faciliter le travail collaboratif*<sup>209</sup>. »

Quant au gymnase, on suggère d'y intégrer des panneaux d'absorption acoustique, afin d'offrir aux enseignants et aux élèves un « *environnement plus serein, où il est possible de dialoguer*<sup>210</sup>. »

#### 2.4.6 L'ouverture des espaces au public

Bâtir son quartier a indiqué que l'école sera un exemple d'« *ouverture sur la communauté*<sup>211</sup> », en rendant accessibles au public le gymnase et la cour de récréation au sol, le soir, la fin de semaine et pendant les vacances.

<sup>200</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 11

<sup>201</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 7

<sup>202</sup> *Idem*

<sup>203</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 15

<sup>204</sup> *Idem*

<sup>205</sup> D. Potvin, doc. 9.1, #2

<sup>206</sup> Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.1, #15

<sup>207</sup> Louise J., doc. 9.1, #6; Byanka Archambault, doc. 9.1, #17

<sup>208</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 8

<sup>209</sup> Byanka Archambault, doc. 9.1, #17

<sup>210</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 17

<sup>211</sup> Bâtir son quartier – Présentation du projet mixte – Octobre 2020, doc. 3.1, p. 8

Une majorité d'intervenants ayant commenté la question estiment que le partage de certains équipements avec la communauté est l'un des « *nombreux avantages*<sup>212</sup> » liés à la construction d'une école dans Griffintown<sup>213</sup>. De l'avis d'un organisme, des espaces tels qu'un gymnase, une bibliothèque, un amphithéâtre, une salle d'art plastique, des cuisines, « *peuvent facilement répondre aux besoins d'une population après les heures de classe*<sup>214</sup>. » Le partage d'infrastructures et d'équipement aurait pour avantages de bonifier l'offre d'activités physiques, de maximiser l'utilisation du matériel et des plateaux, de partager les coûts, en plus de consolider les apprentissages chez les élèves<sup>215</sup>. Une citoyenne propose d'associer un financement spécifique à ces équipements afin de les rendre « *fonctionnels et attrayants*<sup>216</sup> ». Au sujet du gymnase, une personne demande d'offrir à tous la possibilité d'y pratiquer différents sports : « *Really important to have an indoor [...] mini soccer or basketball court for people to play and meet each other. Open it to everyone*<sup>217</sup>. »

Des intervenants suggèrent toutefois que l'ouverture des équipements scolaires au public devrait privilégier certaines clientèles : les gens du quartier et les OBNL, les résidents mitoyens, les enfants de 6 à 12 ans, ou les écoliers eux-mêmes<sup>218</sup>. Quelques-uns refusent l'idée d'une ouverture au public, craignant les risques posés à la sécurité des élèves, les nuisances à la quiétude des résidents, ou une détérioration rapide des installations<sup>219</sup>.

#### 2.4.7 L'accessibilité et le stationnement

Le Centre de services scolaire de Montréal a signifié son intention de bâtir une « *école de marcheurs*<sup>220</sup> », dépourvue de stationnement automobile à même son site. Le projet de règlement l'y autoriserait et ne prévoit pas non plus de zone de déchargement.

Si quelques répondants acceptent l'idée que tous les élèves marcheront pour se rendre à l'école<sup>221</sup>, « *même ceux résidant plus loin*<sup>222</sup> », et que l'emplacement de cette dernière « *favorisera les déplacements actifs pour les gens du quartier*<sup>223</sup> », l'absence de stationnement à même le bâtiment et la difficulté présumée de rejoindre l'école en voiture sont une source d'inquiétude chez de nombreuses personnes<sup>224</sup>.

---

<sup>212</sup> Pour une école primaire dans Griffintown, doc. 8.11, p. 8

<sup>213</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 8; Kayvan Shahrokni, doc. 9.1, #1; D. Potvin, doc. 9.1, #2; Catherine Riendeau, doc. 9.1, #4; Dallas Wert, doc. 9.1, #5; Byanka Archambault, doc. 9.1, #17; Philippe Couture, doc. 9.1, #20; Amélie Côté, doc. 9.1, #27

<sup>214</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 17

<sup>215</sup> *Idem*

<sup>216</sup> Sophie Casson, doc. 9.1, #10

<sup>217</sup> Jean Sabbagh, doc. 9.1, #30

<sup>218</sup> Louise J., doc. 9.1, #6; Nassim Ait Ouali, doc. 9.1, #11; Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.1, #15; Philippe Couture, doc. 9.1, #20

<sup>219</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 1; Sarah Trudeau, doc. 9.1, #31; Élisabeth Tousignant, doc. 9.1, #33; Patricia Wood, doc. 9.1, #34

<sup>220</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 374

<sup>221</sup> Pour une école primaire dans Griffintown, doc. 8.11, p. 4

<sup>222</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 7

<sup>223</sup> Catherine Riendeau, doc. 9.1, #4

<sup>224</sup> Kayvan Shahrokni, doc. 9.1, #1; Patricia Wood, doc. 9.1, #34

Les participants perçoivent généralement l'absence de stationnement à l'école comme une « *erreur urbanistique dont les inconvénients se répercuteront quotidiennement*<sup>225</sup>. » Plusieurs observent que Griffintown compte déjà très peu de stationnements, et que le problème pourrait s'accroître au rythme des nouveaux développements<sup>226</sup>. On remarque également que la rue des Bassins est « *déjà trop congestionnée le matin*<sup>227</sup> », et qu'avec l'implantation d'une école, la circulation « *augmentera significativement [...] dans une rue qui n'est pas conçue pour ce genre de situation*<sup>228</sup>. » L'achalandage et l'étroitesse de la rue rendent, par ailleurs, « *impossible d'imaginer une zone de stationnement*<sup>229</sup> » sur la voie publique permettant de déposer ou de récupérer ses enfants.

Différentes situations pourraient amener les parents à vouloir se rendre à l'école en voiture et s'y stationner. Étant donné que « *le site pour cette future école n'est pas si près d'une station de métro*<sup>230</sup> », les parents ayant plus d'un enfant<sup>231</sup>, les parents divorcés habitant à l'extérieur du quartier, les parents bénévoles ou ceux désirant arriver plus tôt pourraient souhaiter prendre leur véhicule, « *quitte à devoir payer [le] stationnement de façon mensuelle ou quotidienne*<sup>232</sup> » : « *Where will parents or grandparents park if they come to pick up their children and arrive early? Where will parent volunteers park? If a child's parents are divorced there is a good chance that one of their parents does not live locally but may have to pick them up frequently*<sup>233</sup> ».

De semblables interrogations touchent le personnel de l'école<sup>234</sup>. Dans une période « *où les professeurs manquent*<sup>235</sup> », on note que l'absence de stationnement risque d'être un enjeu de recrutement, en particulier pour les enseignants et les suppléants venant de loin<sup>236</sup> : « *Un petit stationnement serait pratique, notamment pour les employés qui viennent de loin. Dans le milieu scolaire, plusieurs employés combinent des tâches à temps partiel dans différentes écoles souvent loin de leur maison, et souvent loin entre elles dans la très grande région de Montréal*<sup>237</sup>. »

En plus du stationnement, un citoyen remet en question le choix de ne pas inclure un quai de déchargement à l'intention des fournisseurs<sup>238</sup>.

<sup>225</sup> Etienne Lafrance, doc. 9.1, #8

<sup>226</sup> D. Potvin, doc. 9.1, #2; Robert Morkos, doc. 9.1, #3; Annette Zgeb, doc. 9.1, #7; Nassim Ait Ouali, doc. 9.1, #11

<sup>227</sup> Michel Lessard, doc. 9.1, #24

<sup>228</sup> Élisabeth Tousignant, doc. 9.1, #33

<sup>229</sup> Kayvan Shahrokni, doc. 9.1, #1

<sup>230</sup> Byanka Archambault, doc. 9.1, #17

<sup>231</sup> Julie Taillefer, doc. 9.1, #13

<sup>232</sup> Byanka Archambault, doc. 9.1, #17

<sup>233</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 1

<sup>234</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 1; D. Potvin, doc. 9.1, #2; France Allaire, doc. 9.1, #12; Nathalie Sauvé, doc. 9.1, #14

<sup>235</sup> Sophie Casson, doc. 9.1, #10

<sup>236</sup> Julie Taillefer, doc. 9.1, #13; Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.1, #15; Philippe Couture, doc. 9.1, #20; Dominique Gélina Bronsard, doc. 9.1, #25

<sup>237</sup> Amélie Côté, doc. 9.1, #27

<sup>238</sup> Etienne Lafrance, doc. 9.1, #8

Advenant l'impossibilité d'intégrer « *quelques places*<sup>239</sup> » de stationnement au site de l'école, ou de construire ailleurs un « *stationnement souterrain à plusieurs paliers*<sup>240</sup> » pour combler des besoins divers, plusieurs intervenants estiment qu'un débarcadère ou un stationnement 15 minutes représente un minimum<sup>241</sup>. Selon une citoyenne, les problèmes causés par l'absence de stationnement pourraient être évités si l'on combinait un débarcadère, « *une ligne de bus STM "école" à partir du métro*<sup>242</sup> », et un nombre conséquent de places pour vélos. Une autre proposition consiste à intégrer des places de stationnement, mais à réserver celles-ci aux vélos « *quand le beau temps arrive, [...] un peu comme Bixi*<sup>243</sup>. »

#### 2.4.8 Le stationnement pour vélos

D'après l'arrondissement du Sud-Ouest, la quantité de stationnements à vélos exigée par la réglementation en vigueur, calculée par « *tranche de superficie de plancher*<sup>244</sup> », « *aurait occupé une grande superficie du terrain*<sup>245</sup> » réservé à l'école. La proposition de réduire ce nombre en exigeant un minimum de 20 places vise donc à « *laisser un maximum de place pour la cour d'école [et] pour l'école*<sup>246</sup> ».

Un nombre équivalent de personnes se disent d'accord avec cette proposition<sup>247</sup> qui « *encourage des moyens de transport actif*<sup>248</sup> », ou croient que le stationnement pour vélos est peu important<sup>249</sup>, parce que « *les écoliers habiteront à proximité*<sup>250</sup>. »

Toutefois, davantage de répondants trouvent insuffisante la quantité de places prévues. Parmi ces derniers, on estime que 20 places pour vélos sont très peu pour accommoder des centaines d'élèves<sup>251</sup>, de même que pour compenser l'absence de stationnement automobile et l'absence présumée de débarcadère<sup>252</sup>. Plus de places pour enfants et adultes devraient donc être prévues<sup>253</sup> « *si nous voulons réellement inciter les élèves et le personnel de l'école à s'y rendre à vélo*<sup>254</sup>. » Une participante, qui qualifie le stationnement vélo de « *très important*<sup>255</sup> », demande

---

<sup>239</sup> Matthew Lindsay, doc. 9.1, #32

<sup>240</sup> Nassim Ait Ouali, doc. 9.1, #11

<sup>241</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 1; Robert Morkos, doc. 9.1, #3; Vanessa Wan, doc. 9.1, #28; Sarah Trudeau, doc. 9.1, #31;

Matthew Lindsay, doc. 9.1, #32

<sup>242</sup> Dominique Gélinas Bronsard, doc. 9.1, #25

<sup>243</sup> Julie Taillefer, doc. 9.1, #13

<sup>244</sup> Arrondissement du Sud-Ouest – Règlement d'urbanisme, doc. 5.2.1, p. 140

<sup>245</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 1008-1010

<sup>246</sup> *Ibid.*, L. 1007

<sup>247</sup> Catherine Riendeau, doc. 9.1, #4; Dallas Wert, doc. 9.1, #5; Nassim Ait Ouali, doc. 9.1, #11

<sup>248</sup> Philippe Couture, doc. 9.1, #20

<sup>249</sup> D. Potvin, doc. 9.1, #2; Jean Sabbagh, doc. 9.1, #30

<sup>250</sup> Louise J., doc. 9.1, #6

<sup>251</sup> Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.1, #15; Philippe Lamarre, doc. 9.1, #18

<sup>252</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 1; Matthew Lindsay, doc. 9.1, #32

<sup>253</sup> Sophie Casson, doc. 9.1, #10

<sup>254</sup> Byanka Archambault, doc. 9.1, #17

<sup>255</sup> Amélie Côté, doc. 9.1, #27

également des pistes cyclables nord-sud afin d'accéder au site, par exemple depuis Notre-Dame-de-Grâce : « *La piste Peel aidera, mais c'est plus à l'est*<sup>256</sup>. »

## 2.5 Le projet mixte – Le bâtiment résidentiel

La partie résidentielle du projet mixte devrait accueillir 81 logements communautaires répartis sur 8 étages. Selon les plans préliminaires transmis par Bâtir son quartier, 42 de ces logements comprendront une chambre à coucher, 29 en auront deux, et 10 en auront trois<sup>257</sup>.

Le bâtiment résidentiel étant conforme au règlement 09-004, seul le stationnement ferait l'objet de modifications réglementaires. Tout d'abord, le projet de règlement autoriserait cinq cases au niveau rez-de-chaussée pour faciliter divers services tels que les livraisons, l'entretien ou les déménagements<sup>258</sup>. Cette disposition vise surtout le bâtiment résidentiel, bien qu'elle s'applique aussi à l'école. Elle n'a pas été commentée.

Le promoteur ayant affirmé son intention de n'inclure aucun stationnement à l'immeuble, l'arrondissement a décidé d'y souscrire et, par souci de cohérence avec ses propres orientations, de retirer toute exigence minimale de stationnement pour les usages résidentiels dans le secteur des Bassins du Nouveau Havre. La commission et les participants n'ont pas été interpellés par l'application de cette modification à l'ensemble du secteur des Bassins du Nouveau Havre, plutôt qu'au secteur de planification encadrant le projet mixte. Par conséquent, les opinions ci-dessous traitent en majorité de l'impact qu'une absence de stationnement dans l'immeuble de logement social pourrait avoir sur le quartier.

### 2.5.1 Le stationnement dans le bâtiment résidentiel

Une grande majorité des participants s'oppose à ce que le bâtiment résidentiel ne comporte aucune place de stationnement pour ses résidents. Il est, d'après eux, « *idéaliste de croire que les habitants de cet immeuble n'auront pas besoin d'utiliser un stationnement*<sup>259</sup> ». Certains dénoncent également un manque d'équité<sup>260</sup>, affirmant que « *rendre les citoyens écoresponsables ne peut pas se faire sur le dos des gens des habitations sociales*<sup>261</sup>. »

Parce qu'« *on se dispute les places de stationnement*<sup>262</sup> » dans son immeuble, et que le stationnement est une « *nécessité incontournable*<sup>263</sup> » dans les projets sociaux accueillant un grand nombre de familles, un résident de la Coopérative Les Bassins du Havre souhaite « *que*

<sup>256</sup> *Idem*

<sup>257</sup> Plans architecturaux préliminaires – Avril 2020, doc. 3.2, p. 15

<sup>258</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 990-999

<sup>259</sup> Byanka Archambault, doc. 9.2, #10

<sup>260</sup> Yves Lapere, doc. 9.2, #9

<sup>261</sup> Sophie Casson, doc. 9.2, #6

<sup>262</sup> Guillaume Le Nigen, doc. 9.2, #3

<sup>263</sup> *Idem*

*Bâtir son quartier soit obligé d'inclure le maximum de cases, soit 81 cases exclusivement en souterrain*<sup>264</sup>. » D'autres demandes visent l'attribution d'une case de stationnement à au moins 75 % des logements, à 50 % ou encore à 25 % d'entre eux<sup>265</sup>. Un citoyen reconnaît que cela engagera des coûts additionnels, mais que ceux-ci devraient être assumés par le palier gouvernemental concerné<sup>266</sup>. Enfin, une intervenante propose une solution adaptée à l'ensemble du projet mixte, en intégrant un stationnement commun « *de quarante à cinquante places [...] qui pourrait être utilisé par le personnel de l'école le jour, et les résidents de l'immeuble, le soir*<sup>267</sup>. »

## 2.5.2 Le stationnement dans le quartier Griffintown

Qu'elles soient liées ou non à l'immeuble de logement social, plusieurs personnes expriment des vues générales sur la difficulté de se stationner dans Griffintown.

Ainsi, tout comme pour l'école, les participants craignent la pression que les résidents du futur immeuble viendront ajouter au stationnement sur rue<sup>268</sup> dans un contexte où « *même les détenteurs de vignettes peinent à stationner*<sup>269</sup> » : « *L'ajout de 81 unités résidentielles sans stationnement va à l'encontre du bon sens. Il n'y a qu'à tenter de trouver un stationnement dans le secteur en ce moment pour comprendre à quel point ceci est déjà un enjeu important pour les résidents du quartier*<sup>270</sup>. »

Certains demandent pour le quartier « *des espaces de stationnement supplémentaires vu le nombre émergent de condos*<sup>271</sup> », espaces qui pourraient être construits « *dans le sous-sol des parcs, ce qui [serait] plus économique et bon pour l'environnement*<sup>272</sup>. » Pour un citoyen, un stationnement implanté sous le parc du Bassin-à-Bois solutionnerait le problème du manque de places dans Griffintown, en offrant une option aux résidents et aux visiteurs, aux touristes désirant se promener aux abords du canal de Lachine, ainsi qu'aux personnes venues profiter du futur corridor artistique sur la rue Ottawa, comme prévu au Plan d'urbanisme. Ce participant ajoute qu'en plus d'être rentable, le stationnement en question profiterait d'un emplacement stratégique à l'extrémité sud de la rue Guy, affectant peu la circulation locale<sup>273</sup>.

Enfin, plusieurs citoyens tracent aussi un lien entre la nécessité de posséder une voiture et le fait que, dans le quartier, « *Communauto est sous développé, ainsi que le transport collectif*<sup>274</sup>. » À

---

<sup>264</sup> Guillaume Le Nigen, doc. 9.2, #3

<sup>265</sup> Yves Lapere, doc. 9.2, #9; France Allaire, doc. 9.2, #7; Mathieu Lajoie, doc. 9.2, #11; MacGregor Wilson, doc. 9.2, #14

<sup>266</sup> Yves Lapere, doc. 9.2, #9

<sup>267</sup> Byanka Archambault, doc. 9.2, #10

<sup>268</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 2; D. Potvin, doc. 9.2, #1; Yves Lapere, doc. 9.2, #9; Mathieu Lajoie, doc. 9.2, #11;

<sup>269</sup> Marie Claude Binette, doc. 9.2, #5

<sup>270</sup> Serge Tousignant, doc. 9.2, #16

<sup>271</sup> Marie-Josée Leduc, doc. 9.1, #21

<sup>272</sup> Robert Morkos, doc. 9.4, #1

<sup>273</sup> Étienne Lafrance, doc. 9.3, #1

<sup>274</sup> Marie-Claude Binette, doc. 9.2, #5

l'inverse, un projet résidentiel sans stationnement intégré pourrait fonctionner s'il se trouvait à courte distance d'une station de métro, de REM, ou autre<sup>275</sup>.

### 2.5.3 Les autres considérations

Bien que le reste du bâtiment résidentiel ne soit pas soumis à la consultation publique, quelques considérations additionnelles ont été émises à son sujet. Celles-ci portent sur la proportion de logements familiaux, la qualité architecturale, ainsi que l'emplacement et la hauteur du bâtiment.

Griffintown « *n'est pas un quartier qui a été pensé pour accueillir un grand nombre de familles*<sup>276</sup> » selon un participant, comme en témoignent le « *manque*<sup>277</sup> » de services de proximité et le « *peu*<sup>278</sup> » de logements de trois chambres dans le secteur. Par conséquent, croit-il, le projet d'habitation devrait comporter au minimum 20 % d'unités de trois chambres ou plus<sup>279</sup>.

Sur le plan architectural, alors qu'une personne se réjouit de la « *continuité architecturale*<sup>280</sup> » entre le futur bâtiment, la Coopérative des Bassins du Havre et Habitation 21, une autre demande pourquoi les logements sociaux « *ne bénéficient pas d'une architecture novatrice et belle : [...] Est-ce possible de s'assurer d'une architecture de qualité plutôt que d'une autre boîte carrée?*<sup>281</sup> ». Afin d'apporter aux résidents plus de fraîcheur en été, les suggestions consistent à climatiser le bâtiment, ou à lutter contre les îlots de chaleur : « *Puisque tous les projets de logements, sociaux, condos, locatifs privés, terminés, en développement ou projetés sont de grands bâtiments en hauteur et en béton, nous recommandons que le projet de logements communautaires [...] soit développé avec des mesures pour contrer les îlots de chaleur, notamment par un toit vert*<sup>282</sup>. »

Dans un autre registre, deux personnes aimeraient que l'école et le bâtiment résidentiel soient intervertis, afin de placer ce dernier face au parc du Bassin-à-Gravier. Les résidents des logements sociaux profiteraient ainsi d'une vue dégagée sur le parc et recevraient davantage de lumière, tandis que les résidents du bâtiment Noca, situé face à l'emplacement prévu pour le projet social du côté sud de la rue des Bassins, éviteraient de perdre leur ensoleillement<sup>283</sup>. D'autres participants, qui disent habiter le Noca, déplorent le fait que l'implantation d'une école « *impose*

<sup>275</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 2; Robert Morkos, doc. 9.2, #2; MacGregor Wilson, doc. 9.2, #14

<sup>276</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 12

<sup>277</sup> *Ibid.*, p. 13

<sup>278</sup> *Idem*

<sup>279</sup> *Idem*

<sup>280</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 7

<sup>281</sup> Claude Talbot, doc. 8.2, p. 1

<sup>282</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 3

<sup>283</sup> Pierre Beaulieu, doc. 8.7, p. 1; Dallas Wert, Transcription, doc. 8.18.1, L. 114-124; Dallas Wert, doc. 9.1, #5; Dallas Wert, doc. 9.2, #4

[...] une augmentation des étages à la portion résidentielle du projet proposé<sup>284</sup> », faisant passer celle-ci de six à huit étages. Craignant de perdre leur vue sur le centre-ville et que leur appartement n'en soit dévalué, ils demandent que le projet d'habitation sociale ne dépasse pas six étages<sup>285</sup>.

## 2.6 L'imbrication de l'école et du bâtiment résidentiel

Le règlement de lotissement de l'arrondissement du Sud-Ouest ne permet pas, actuellement, une opération cadastrale en droit superficiaire par laquelle une propriété viendrait se superposer à une autre. L'arrondissement du Sud-Ouest a toutefois signifié son intention de l'autoriser afin d'imbriquer l'école et le bâtiment résidentiel. Bien que cela ne figure pas au projet de règlement modifiant le règlement 09-004, la commission a accepté de demander l'avis du public à ce propos.

La réponse du public est, dans l'ensemble, positive. Des citoyens pensent qu'il s'agit d'une excellente idée<sup>286</sup>, d'un « modèle à développer partout dans Montréal<sup>287</sup> », et qui, de lui-même, « risque d'inspirer d'autres projets de même genre dans d'autres quartiers<sup>288</sup>. » Des participants donnent leur accord à la condition que cela ne retarde pas la construction de l'école, ou que la sécurité des élèves soit garantie par un contrôle ou une absence de passages entre les deux bâtiments<sup>289</sup>.

Quelques personnes s'opposent à l'idée d'une imbrication<sup>290</sup>. Pour une part d'entre elles, la densité de construction du quartier milite pour plus d'espace autour de l'école, ce qui permettrait d'intégrer de la verdure, des aires de jeu et du stationnement<sup>291</sup>. Une citoyenne estime, quant à elle, qu'un espace ouvert au pourtour du bâtiment résidentiel maximiserait la lumière naturelle non seulement pour ses résidents, mais aussi pour les « résidents environnants<sup>292</sup>. » Un dernier commentaire signale qu'imbriquer de l'habitation sociale à une école « pourrait contribuer à l'amplification de la division des classes sociales de Griffintown<sup>293</sup> », en décourageant les familles aisées du quartier d'y inscrire leurs enfants.

## 2.7 Le parc du Bassin-à-Bois et son pavillon

Outre le projet mixte d'école et de bâtiment résidentiel, citoyens et groupes ont été invités à se prononcer sur la construction d'un pavillon dans le futur parc du Bassin-à-Bois, à proximité de la

---

<sup>284</sup> Serge Tousignant, doc. 9.2, #16

<sup>285</sup> Justin Zaccaro, doc. 8.19, p. 1; Élisabeth Tousignant, doc. 9.2, #15; Serge Tousignant, doc. 9.2, #16; Patricia Wood, doc. 9.2, #17

<sup>286</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 5; Yves Lapere, doc. 9.2, #9

<sup>287</sup> Jean Labbé, doc. 9.2, #12

<sup>288</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 4

<sup>289</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 2; Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.1, #15

<sup>290</sup> D. Potvin, doc. 9.2, #1; France Allaire, doc. 9.2, #7

<sup>291</sup> Mathieu Lajoie, doc. 9.2, #11; Valérie Garrigue, doc. 9.2, #13

<sup>292</sup> Patricia Wood, doc. 9.2, #17

<sup>293</sup> Byanka Archambault, doc. 9.2, #10

place des Arrimeurs. Sous la responsabilité du Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) de la Ville de Montréal, le pavillon serait implanté immédiatement au nord de la rue des Bassins, dans la plus grande des deux sections du parc. Il accueillerait l'équipement nécessaire au fonctionnement d'une patinoire réfrigérée, une section réservée aux visiteurs, des toilettes, ainsi qu'un bureau d'appoint. En plus de permettre l'implantation du pavillon, les modifications règlementaires en cause prévoient d'en autoriser l'usage à des fins communautaires ou socioculturelles.

Le parc du Bassin-à-Bois étant lui-même à l'état de projet, plusieurs intervenants ont voulu commenter les aménagements annoncés, même s'il n'est sujet à aucune modification règlementaire. D'après le SUM, la portion du parc située au nord de la rue des Bassins comprendrait la patinoire réfrigérée, intégrée à des « *espaces multifonctionnels [et] pour des événements*<sup>294</sup>. » La portion localisée au sud de la rue serait plutôt axée sur la détente, grâce à une plaine gazonnée et une « *programmation libre*<sup>295</sup> ».

Dans les sections suivantes, nous aborderons d'abord les opinions citoyennes relatives au parc, puis celles portant sur le pavillon.

### 2.7.1 Le parc du Bassin-à-Bois

Le futur parc est attendu comme un « *élément très important de verdissement dans Griffintown*<sup>296</sup> », grâce auquel les résidents du quartier pourront « *profiter d'occasions d'activités extérieures plus nombreuses pour adopter ou maintenir un mode de vie actif*<sup>297</sup>. » Des participants voient d'un très bon œil le choix d'aménager le parc en considérant la saison hivernale<sup>298</sup>. En plus de favoriser l'activité physique, la patinoire réfrigérée aura pour effet, selon eux, d'accroître l'utilisation et de « *renforcer le caractère accessible et inclusif des espaces du quartier*<sup>299</sup> ». La proximité de l'école participera également à cette accessibilité<sup>300</sup>.

À l'inverse, une personne croit qu'il aurait été préférable, économiquement, d'aménager une patinoire sur le canal de Lachine<sup>301</sup>. Une autre personne déplore que la patinoire ait été « *réfléchie comme un attrait pour tous les Montréalais*<sup>302</sup> », et non comme une patinoire d'arrondissement : « *Vu l'installation proposée, on pourrait s'attendre à avoir un grand afflux de personnes et de la musique pour égayer le tout, comme c'est le cas dans les autres patinoires de*

<sup>294</sup> Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020, doc. 7.1, L. 744-745

<sup>295</sup> *Ibid.*, L. 736

<sup>296</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 10

<sup>297</sup> *Idem*

<sup>298</sup> Pierre Marcoux, doc. 8.1, p. 2; Ski de fond Montréal, doc. 8.5, p. 2; Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 10

<sup>299</sup> Centre sportif de l'École de technologie supérieure, doc. 8.15, p. 1

<sup>300</sup> Ski de fond Montréal, doc. 8.5, p. 2

<sup>301</sup> France Allaire, doc. 9.3, #2

<sup>302</sup> Sophie Casson, doc. 9.4, #2

*ce type. Les bâtiments autour fonctionneront comme une chambre d'écho; cela sera épouvantable pour les résidents*<sup>303</sup>. »

Au-delà de ces considérations, les participants formulent différentes recommandations au sujet du parc afin d'adapter celui-ci aux besoins du quartier. On demande des aménagements quatre saisons, car « *le plan manque de zones couvertes extérieures contre le soleil ou la pluie*<sup>304</sup> », de même qu'un mobilier extérieur « *accueillant et design*<sup>305</sup>. » Une grande quantité de verdure devrait aussi accompagner ces éléments<sup>306</sup> : « *Extra seating such as benches and picnic tables along with a "lot" of trees, flowers and green space would be a welcome addition*<sup>307</sup>. » Quant à la portion du parc localisée au sud de la rue des Bassins, un citoyen estime qu'elle « *devrait être davantage axée sur la nature et les arbres et pas seulement quelques arbres ici et là [sic]*<sup>308</sup>. » Il suggère donc d'y reproduire le modèle du bassin de rétention situé à proximité.

En été, le parc et l'espace de la patinoire devraient permettre la pratique de différents sports. On suggère de convertir la patinoire en terrain de basketball<sup>309</sup>, ou de concevoir une « *surface à usages multiples*<sup>310</sup> » adaptée au basketball, au volleyball et au soccer<sup>311</sup>. D'autres participants souhaitent également une piscine, des terrains de tennis et des équipements d'entraînement urbain<sup>312</sup>.

### 2.7.2 Le pavillon

La proposition d'intégrer un pavillon au parc du Bassin-à-Bois a reçu un accueil enthousiaste<sup>313</sup>. Pour plusieurs, sa complémentarité à la patinoire et au parc apporte « *une toute nouvelle perspective pour mieux profiter des joies de l'hiver*<sup>314</sup>. » Sa présence facilitera la tenue et l'entretien des activités du parc et la mise à disposition de toilettes, d'un vestiaire et d'un comptoir de prêt, et « *permettra à tous (familles, sportifs, personnes à besoins particuliers) d'en profiter pleinement*<sup>315</sup>. »

---

<sup>303</sup> *Idem*

<sup>304</sup> Amélie Côté, doc. 9.3, #9

<sup>305</sup> *Idem*

<sup>306</sup> Paola Lato, doc. 8.8, p. 1

<sup>307</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 2

<sup>308</sup> Isaivani Munisami, doc. 8.12, p. 2

<sup>309</sup> Paola Lato, doc. 8.8, p. 1

<sup>310</sup> Vanessa Wan, doc. 9.3, #8

<sup>311</sup> Vanessa Wan, doc. 9.3, #8; Sophie Casson, doc. 9.4, #2

<sup>312</sup> Paola Lato, doc. 8.8, p. 1; Matthew Lindsay, doc. 9.3, #14

<sup>313</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 2; Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 10; Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 10; Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.3, #3; Amélie Côté, doc. 9.3, #9; Catherine Boily, doc. 9.3, #15; Patricia Wood, doc. 9.3, #16

<sup>314</sup> Daniel Bélanger, doc. 9.3, #10

<sup>315</sup> Dominique Gélinas Bronsard, doc. 9.3, #7

## ***L'emplacement et l'architecture***

L'emplacement du pavillon est généralement accepté<sup>316</sup>, et sa faible hauteur est perçue comme un avantage : « *Sa construction de faible hauteur hors sol est optimale afin de ne pas obstruer la vue du canal ainsi que de maintenir le parc en lui-même, et non le bâtiment, comme objet d'intérêt visuel*<sup>317</sup>. » Deux personnes, toutefois, le disposeraient plutôt face à la rue William, comme paravent à la circulation automobile plus intense<sup>318</sup>, ou à mi-chemin entre les rues William et des Bassins pour ne pas attirer trop de circulation sur cette dernière<sup>319</sup>.

Concernant la construction elle-même, des participants proposent qu'elle symbolise à la fois l'histoire du Bassin-à-Bois et la modernité de Griffintown<sup>320</sup>, tout en étant alimentée par des panneaux solaires<sup>321</sup>.

## ***Les besoins à combler***

Les suggestions variées faites au sujet du pavillon traduisent le désir d'en faire « *un lieu de rassemblement pour tout le monde*<sup>322</sup> », « *a place where we could gather and have a sense of community*<sup>323</sup>. » En ce sens, le pavillon pourrait comprendre un « *espace convivial où se retrouver et socialiser*<sup>324</sup> », de type café ou cantine, offrant des produits locaux, des boissons chaudes et de la nourriture à prix abordables<sup>325</sup>. Un marché de produits locaux sur le toit est également proposé<sup>326</sup>. À plus grande échelle, le pavillon pourrait offrir un point d'attache à des événements musicaux ou culturels durant l'été ou la période des fêtes<sup>327</sup>. Cela impliquerait l'installation de haut-parleurs pour la musique, de lumières de Noël et d'un éclairage suffisant pour le patinage de soirée<sup>328</sup>.

Afin de profiter des espaces extérieurs du pavillon « *malgré le temps froid*<sup>329</sup> », une citoyenne suggère une « *grande terrasse avec espaces couverts [et] ajout de chauffages extérieurs*<sup>330</sup> ». Enfin, on demande des espaces de repos et de lecture, des jeux intérieurs et extérieurs pour les enfants, des toilettes propres et des points d'eau en quantité suffisante<sup>331</sup>.

<sup>316</sup> Marie Diane Lee, doc. 8.6, p. 10; Vanessa Wan, doc. 9.3, #8

<sup>317</sup> Dominique Gélinas Bronsard, doc. 9.3, #7

<sup>318</sup> Dallas Wert, Transcription, doc. 8.18.1, L. 246-255

<sup>319</sup> Patricia Wood, doc. 9.3, #16

<sup>320</sup> Matthew Lindsay, doc. 9.3, #14

<sup>321</sup> Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.3, #3

<sup>322</sup> Vanessa Wan, doc. 9.3, #8

<sup>323</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 2

<sup>324</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 12

<sup>325</sup> Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.3, #3; Amélie Côté, doc. 9.3, #9; Matthew Lindsay, doc. 9.3, #14

<sup>326</sup> Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.3, #3

<sup>327</sup> Angela Brancato, doc. 8.3, p. 2

<sup>328</sup> Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.3, #3

<sup>329</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 12

<sup>330</sup> Amélie Côté, doc. 9.3, #9

<sup>331</sup> Kim Larrivée-Dugas, doc. 9.3, #3; Vanessa Wan, doc. 9.3, #8; Amélie Côté, doc. 9.3, #9

### ***L'usage à des fins communautaires et socioculturelles***

L'utilisation du pavillon par des groupes a aussi fait l'objet de propositions variées. Tout d'abord, un organisme espère que la section mise à la disposition des organismes communautaires comprendra, en plus du bureau, un espace de rangement de matériel, et qu'elle sera accessible directement de l'extérieur<sup>332</sup>. Le pied-à-terre offert aux organismes favoriserait l'occupation et l'animation du parc et, par le fait même, une appropriation de celui-ci « *par l'ensemble de la population, y compris les personnes plus vulnérables*<sup>333</sup>. » La conduite des activités serait facilitée, croit un citoyen, si le pavillon offrait « *un espace pour accueillir des petits groupes (en particulier des jeunes) [...] par temps froid quand on donnera des cours d'initiation*<sup>334</sup> », ainsi que des casiers pour « *laisser leurs affaires pendant l'activité*<sup>335</sup>. » Plus spécifiquement encore, une citoyenne propose qu'en été le pavillon serve « *à Parcs Canada lors de l'initiation au camping le long du canal*<sup>336</sup>. »

### ***Un comptoir de location et un agrandissement du pavillon***

Le SUM a indiqué que le pavillon disposerait d'un comptoir de prêt qui, « *initialement*<sup>337</sup> », prêterait des patins aux usagers de la patinoire. Quoique cette annonce ait été bien accueillie, des participants prient la Ville d'étendre l'offre d'équipement disponible, au moyen d'un comptoir de location d'équipement de plein air<sup>338</sup> qui inclurait le ski de fond<sup>339</sup>. On justifie cette demande par le fait que « *l'acquisition de différents équipements pour la pratique d'activités hivernales peut freiner plusieurs familles ou personnes désirant s'y adonner*<sup>340</sup>. »

Du même souffle, les participants sont plusieurs à affirmer que « *l'espace disponible pour le public et un comptoir de location [est] très restreint*<sup>341</sup> » et qu'un agrandissement serait souhaitable<sup>342</sup>. Réalisé principalement au sous-sol, cet agrandissement permettrait « *d'accommoder les besoins d'entreposage d'un centre de location, des clubs de plein air et de sport, ainsi que des groupes communautaires*<sup>343</sup>. » Les groupes sportifs et communautaires seraient ainsi plus à même de s'y réunir et d'« *animer le parc au cours des saisons*<sup>344</sup> », en offrant des cours de patin ou de ski de fond par exemple<sup>345</sup>. Un organisme promouvant l'activité

---

<sup>332</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 11

<sup>333</sup> *Ibid.*, p. 10

<sup>334</sup> Ricardo Izquierdo, doc. 9.3, #12

<sup>335</sup> *Idem*

<sup>336</sup> Adrienne Blattel, doc. 9.3, #4

<sup>337</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 1204-1206

<sup>338</sup> Vanessa Wan, doc. 9.3, #8

<sup>339</sup> Aude Dubois, doc. 9.3, #5; Daniel Bélanger, doc. 9.3, #10; Ricardo Izquierdo, doc. 9.3, #12

<sup>340</sup> Daniel Bélanger, doc. 9.3 #10

<sup>341</sup> Pierre Marcoux, doc. 8.1, p. 2

<sup>342</sup> Centre sportif de l'École de technologie supérieure, doc. 8.15, p. 1; Aude Dubois, doc. 9.3, #5; Daniel Bélanger, doc. 9.3, #10

<sup>343</sup> Aude Dubois, doc. 9.3, #5

<sup>344</sup> Centre sportif de l'École de technologie supérieure, doc. 8.15, p. 1

<sup>345</sup> Pierre Marcoux, doc. 8.1, p. 2; Ski de fond Montréal, doc. 8.5, p. 2

physique chez les jeunes par le ski de fond fait d'ailleurs la proposition suivante : « *Nous sommes prêts à vous accueillir à titre de centre partenaire dans le cadre de notre programme La Petite Expé et à vous fournir des équipements gratuits*<sup>346</sup> ».

### **Le ski de fond**

Très répandue lors de cette consultation, l'idée selon laquelle le parc du Bassin-à-Bois devrait favoriser la pratique du ski de fond s'appuie sur deux arguments principaux. Tout d'abord, l'intention de la Ville d'y implanter une patinoire réfrigérée et un pavillon rend « *naturel de compléter cet équipement par l'intégration des infrastructures nécessaires à la pratique du ski de fond*<sup>347</sup>. » Secondement, le parc est situé immédiatement au nord du parc linéaire du canal de Lachine, qui « *possède un fort potentiel pour devenir un pôle de plein air hivernal et de ski de fond*<sup>348</sup>. » Questionné à savoir si un pavillon plus grand dans un autre parc de Griffintown ne serait pas mieux adapté au ski, un citoyen avançait que l'accès direct au canal est nécessaire aux familles pour des raisons pratiques ainsi qu'au déroulement des cours de ski<sup>349</sup>.

Néanmoins, la localisation du pavillon dans la partie nord du parc du Bassin-à-Bois exigerait de prévoir, dans la partie sud, « *un mobilier urbain compatible avec la mise en place d'une piste de ski de fond*<sup>350</sup>. » D'une longueur estimée de 60 mètres, le segment reliant le pavillon à la piste du canal devrait être « *implantée de façon à minimiser le piétinement et [...] capable de soutenir des véhicules d'entretien*<sup>351</sup>. » Par conséquent, trottoirs et plateformes devraient avoir une capacité structurale suffisante<sup>352</sup>.

## **2.8 L'encadrement des projets**

Le développement des projets d'école, de bâtiment résidentiel et d'équipements collectifs devrait tenir compte des diverses politiques déjà adoptées par le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal, affirme un organisme<sup>353</sup>. Parmi celles-ci, on retrouve :

- La Politique de mobilité durable (Québec, 2018), qui promeut les infrastructures favorisant les transports collectifs et actifs;
- La Politique de l'activité physique, du sport et du loisir (Québec, 2017), qui vise à soutenir les établissements d'éducation préscolaire et primaire pour que les élèves soient physiquement actifs;

<sup>346</sup> Pierre Lavoie, doc. 9.3, #6

<sup>347</sup> Ski de fond Montréal, doc. 8.5, p. 2

<sup>348</sup> Aude Dubois, doc. 9.3, #5

<sup>349</sup> Pierre Marcoux, Transcription, doc. 8.1.1, L. 573-576

<sup>350</sup> Aude Dubois, doc. 9.3, #5

<sup>351</sup> Pierre Marcoux, doc. 8.1, p. 8

<sup>352</sup> Aude Dubois, doc. 9.3, #5

<sup>353</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 8-9

- La politique de l'enfant (Montréal, 2018), qui appuie la création d'environnements favorables au développement global de tous les enfants montréalais;
- Le plan d'action de Montréal (2014), qui «  *vise à faire de Montréal une métropole physiquement active, inclusive et accessible à tous, reconnue mondialement pour la qualité de son milieu de vie*<sup>354</sup>. »

---

<sup>354</sup> *Ibid.*, p. 9





### 3. Les constats et l'analyse de la commission

#### 3.1 Introduction

Quartier au passé industriel qui a marqué l'histoire de Montréal, Griffintown a connu une revitalisation en profondeur au début des années 2000 qui en a fait un nouveau milieu résidentiel en plein cœur du centre-ville. En effet, le cadre bâti et sa trame urbaine ont été complètement repensés et transformés pour en faire l'un des espaces les plus recherchés par de nombreux Montréalais et Montréalaises voulant s'y établir. Toutefois, on y constate un déficit d'équipements collectifs, et c'est dans ce contexte que la commission a réalisé la consultation sur la construction d'un projet mixte d'école et de logements sociaux et d'un pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois.

Afin d'encadrer le développement de ces projets, la commission a reçu pour mandat d'effectuer une consultation sur des modifications à apporter au règlement 09-004, qui autorise la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales dans le secteur des Bassins du Nouveau Havre, délimité par les rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et le parc Linéaire du canal Lachine, de même qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal relativement au secteur Griffintown (04-047). En cours de consultation, la commission a été sollicitée au sujet d'une demande de dérogation au Règlement de lotissement de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), qu'elle a également accepté de prendre en considération.

#### ***Des projets bien accueillis et des attentes nombreuses***

Comme le traduit la synthèse de leurs commentaires au chapitre 2, les participants à la consultation ont très majoritairement manifesté leur assentiment aux deux projets soumis par la Ville et les promoteurs. La commission retient de leur propos un accord implicite avec les modifications règlementaires requises pour en permettre la construction.

Les projets ont soulevé l'intérêt notamment parce qu'ils contribueront à la consolidation du tissu social du quartier par un ajout d'équipements collectifs, de même que par un accroissement de l'offre de logements abordables. Ces apports coïncident avec des mesures prévues au programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown de 2013.

Ces mêmes participants ont cependant fait entendre qu'il reste encore beaucoup à faire pour que Griffintown devienne le milieu de vie résidentiel projeté. C'est pourquoi, avant d'examiner les deux projets faisant l'objet de modifications au règlement 09-004 et au PPU, la commission souhaite s'attarder sur quelques constats généraux qui se dégagent de la consultation, en particulier sur le rôle attendu de l'école primaire par les résidents de Griffintown, et sur des données qui expliquent les propos des participants relativement à la pénurie d'équipements et de services publics, à la rareté de logements à prix abordables et pour les familles, de commerces

de proximité pour les résidents à plus faible revenu, et aux lacunes de l'aménagement du domaine public.

### ***L'école comme un cœur de quartier***

Le projet de construction d'une école primaire dans Griffintown, longuement souhaité, a été accueilli avec beaucoup d'enthousiasme et d'attentes.

L'urgence du projet a été soulignée à maintes reprises afin d'encourager la venue et le maintien de familles dans le quartier. Rappelons que dans son rapport de 2013 sur le projet de PPU de Griffintown, l'OCPM avait exprimé des réserves sur la possibilité que les ménages avec enfants puissent s'établir dans le secteur, la spéculation ayant rendu le quartier inabordable pour plusieurs usages, dont les logements sociaux et familiaux, de même que pour l'établissement d'équipements collectifs tels des écoles, des centres de la petite enfance ou des services de santé<sup>355</sup>.

Annoncée dans le programme particulier d'urbanisme (PPU) de 2013 et avec une ouverture prévue pour la rentrée scolaire de 2023, il aura fallu 10 ans pour que s'implante une école primaire dans le secteur Griffintown. Encore que celle-ci ne répondra-t-elle qu'à la moitié des besoins prévus dans ce quartier, puisqu'une seconde école devra être proposée pour répondre aux prévisions démographiques du quartier. Le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM) entend construire cette seconde école sur un autre site dans Griffintown, à l'extérieur du secteur des Bassins du Nouveau Havre. Des démarches concrètes seraient en cours pour son acquisition.

De plus, le CSSDM a annoncé que deux centres de la petite enfance (CPE) totalisant 160 places s'implanteront aux rez-de-chaussée des projets Habitations 21 et Habitations 22 qui sont situés le long du côté ouest du parc du Bassin-à-Gravier, c'est-à-dire en face de l'école primaire. Suivant le PPU, ces centres répondraient aux besoins actuels et projetés des familles de la Petite-Bourgogne, de Pointe-Saint-Charles et de Saint-Henri<sup>356</sup>. Tout comme des participants l'ont mentionné, la commission estime que l'arrivée prochaine des deux CPE participera au continuum éducatif dans le quartier.

La commission a été interpellée par le rôle emblématique attribué au projet d'école primaire par les résidents du quartier qui ont fait entendre leur voix. Les attentes formulées à son endroit sont élevées. D'un côté, on demande accès à certains de ses locaux lorsque l'école est fermée. D'un autre, on souhaite que l'école devienne un lieu de regroupement et d'animation du milieu. Perçu comme le cœur du quartier, cet établissement sera le premier des équipements institutionnels appartenant en propre au quartier de Griffintown. On souhaite, qu'au-delà de sa vocation première, l'école fournisse une assise à la vie commune par son ouverture sur la communauté.

---

<sup>355</sup> OCPM - Consultations publiques précédentes – Projet de Programme particulier d'urbanisme de Griffintown – 2013, doc. 5.1.2, p. 2

<sup>356</sup> Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown – 2013, doc. 4.8, p. 38

Cette aspiration rejoint la vision décrite dans le document. Une nouvelle génération d'école, où le ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur annonce une « *révision du modèle de l'école comme pôle social et communautaire au cœur de son quartier*<sup>357</sup> » et propose des écoles intégrées et arrimées à leur milieu, ouvertes et accessibles à la communauté environnante.

Pour intégrer le projet d'école dans son milieu, non seulement dans ses aspects architecturaux, mais aussi par son projet pédagogique, le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM) mettra en place un processus auquel seront associés notamment les futurs parents, les voisins de l'école et les représentants de groupes communautaires locaux. La commission tient à saluer la démarche *Planifions notre école* décrite au chapitre 1 de ce rapport, car elle a pour objectif « *d'intégrer des citoyens au processus de planification des milieux scolaires afin de tirer profit de leur savoir d'experts de la communauté*<sup>358</sup>. »

Si la consultation a permis de rassurer les résidents de Griffintown sur la présence prochaine d'équipements scolaires et préscolaires sur leur territoire, un grand nombre d'entre eux et de représentants d'organismes œuvrant dans ce quartier ont soulevé auprès de la commission combien il reste à faire pour que le quartier réponde à leurs besoins.

### ***Des données préoccupantes et des demandes conséquentes***

Durant la consultation, des organismes ont fait valoir un certain nombre de données provenant du recensement de 2016 qui sont préoccupantes. Ainsi, 59 % des ménages qui y habitent sont composés de personnes seules, comparativement à 46 % sur le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest. Le loyer moyen des logements y était plus élevé (1271 \$ par mois, comparativement à 792 \$ par mois), ce qui explique vraisemblablement qu'un pourcentage moindre de la population y vit sous le seuil de la pauvreté (15 %, comparativement à 27 %). Toutefois, ce dernier pourcentage se serait accru durant les dernières années avec l'arrivée de ménages à plus faible revenu qui se sont installés dans des logements sociaux. Parmi ces ménages, 36,8 % d'entre eux y consacraient 30 % de leurs revenus, 22,5 % d'entre eux, plus de 50 %, et 14,3 %, au-delà de 80 % de leurs revenus<sup>359</sup>.

Les données de 2016 révèlent également que les familles sont en petit nombre dans Griffintown et ne représentent que 10 % des ménages. Le fait que 62 % des logements du quartier disposaient d'une seule chambre à coucher et 34 % de deux chambres n'y est pas étranger. La proportion d'enfants de 5 à 14 ans y est donc faible, alors que l'arrondissement de Ville-Marie, qui compte le moins d'enfants sur l'île de Montréal, en compte trois fois plus. Les familles avec enfants d'âge scolaire quitteraient le quartier vraisemblablement faute d'un milieu accueillant. Le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal note également que, comparativement aux enfants de même âge sur l'île de Montréal, ceux de Griffintown seraient plus vulnérables sur les

<sup>357</sup> MEES- Une nouvelle génération d'écoles, doc. 3.2.6, p. 7

<sup>358</sup> 20190313\_Feuillet\_Planifions\_notre\_ecole.pdf (csdm.qc.ca)

<sup>359</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p.12

plans de la santé physique et du bien-être, des compétences sociales et du développement cognitif et langagier<sup>360</sup>.

La commission estime que l'ensemble de ces données sont inquiétantes à plusieurs titres et que même si elles datent de 2016, il y a lieu de croire qu'elles perdurent suivant les propos entendus lors de la consultation. Ces données ne traduisent pas les orientations retenues dans le PPU du secteur Griffintown qui préconise qu'une grande variété de populations puisse s'installer dans ce quartier et y séjourner à diverses étapes de sa vie. Pour que Griffintown devienne un milieu de vie plutôt qu'un quartier de passage et pour qu'une population diversifiée s'y fixe, il faut des logements pour toutes les tailles de ménages et pour divers niveaux de revenus, des commerces de proximité répondant aux besoins de tous les résidents, des équipements collectifs et des services communautaires, un aménagement du domaine public qui fasse place à des parcs et des places publiques, et une offre de transport public et de stationnement suffisante. C'est ce dont les participants ont fait part à la commission durant la consultation.

C'est pourquoi la commission prendra en considération les demandes et recommandations formulées par les participants à la consultation, au-delà de l'examen des modifications au règlement 09-004 et au PPU proposées pour encadrer la construction des deux projets soumis à la consultation.

Dans la section qui suit, le projet mixte et le projet de pavillon seront examinés sous leurs aspects réglementaires, de même que sur les enjeux qu'ils soulèvent.

### **3.2 Le projet mixte**

La commission salue l'initiative inédite et audacieuse de Bâtir son quartier et du Centre de services scolaire de Montréal qui présentent un projet mixte d'école et de logements sociaux qui sera érigé dans la section des Bassins du Nouveau Havre. Elle félicite également Bâtir son quartier d'avoir modifié son projet initial, essentiellement résidentiel, pour y accueillir un établissement d'enseignement public dans un contexte où les terrains sont rares et chers au centre-ville. L'utilisation judicieuse du terrain visé par l'imbrication des deux bâtiments permettra de satisfaire, en partie, aux besoins en logements destinés aux familles et aux ménages à faible revenu et de répondre partiellement à l'absence d'école primaire, d'aires de jeux pour les enfants de 6 à 12 ans et d'espaces communautaires. Cette imbrication fournira aussi l'opportunité de créer un projet plus intéressant d'un point de vue architectural en relevant le défi d'intégrer les deux bâtiments, comme a fait valoir Bâtir son quartier<sup>361</sup>.

D'une hauteur hors-sol ne dépassant pas quatre étages, l'école comporterait 12 classes et un gymnase double, de même que deux aires de récréation, dont l'une située sur le toit du gymnase. Le bâtiment résidentiel de 8 étages proposerait 81 unités de logement destinées à une clientèle

---

<sup>360</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 7-8

<sup>361</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L.970

diversifiée de personnes seules, de petits ménages et de familles, de même qu'une cour intérieure paysagée. Les unités comporteraient d'une à trois chambres à coucher. Ce bâtiment serait de la même hauteur que l'immeuble voisin de la Coopérative des Bassins du Havre.

Il y a lieu de rappeler que les esquisses de l'école et des logements sociaux présentées dans le cadre de la consultation n'ont qu'une valeur indicative dans leur ensemble. Il s'agit essentiellement de représentations de volumes et de plans qui servent à déterminer les espaces requis pour accueillir les deux bâtiments projetés. Il reste à en développer le concept et les aménagements. En se référant à l'école, le CSSDM a rappelé : « *Cet exercice de blocage d'espace a aussi été réalisé pour s'assurer de sa faisabilité sur le site proposé et ne représente pas une finalité*<sup>362</sup>. »

C'est pour faciliter et accélérer les diverses phases de la planification et de la construction du projet mixte que la Ville a soumis un ensemble de modifications règlementaires concernant certaines des composantes du projet.

### **3.2.1 Les modifications règlementaires requises pour l'école primaire**

Le cadre qui fonde les bases des modifications règlementaires souhaitées dans le présent projet se trouve au 3<sup>e</sup> paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Afin de permettre la construction d'une école par le CSSDM dans le nouveau secteur B-1b2 de Griffintown, des modifications doivent être apportées au règlement 09-004 ainsi qu'au programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown. Ces modifications incluent également des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280). Les modifications proposées pour l'école concernent les usages, la hauteur, la densité, le revêtement et l'aménagement des toits, l'aménagement des clôtures, le stationnement pour automobiles et vélos, de même que le chargement. Celles-ci sont décrites au chapitre 1.

Les modifications proposées étant implicitement acceptées par les participants, la commission recommande leur adoption, exception faite de celle concernant le stationnement pour véhicules. La question du stationnement a été largement discutée par les participants. La commission juge donc nécessaire de l'examiner de façon approfondie. Elle sera traitée plus avant dans ce chapitre.

#### ***Recommandation #1***

***La commission recommande l'adoption des modifications règlementaires proposées par la Ville concernant les usages, la hauteur, la densité, le revêtement et l'aménagement des toits, l'aménagement des clôtures, le stationnement pour vélos, de même que le chargement.***

La commission fait sienne la demande exprimée par le Comité Jacques-Viger pour que la modification proposée au texte de l'article 14 du règlement 09-004 limite « *la possibilité de ne*

---

<sup>362</sup> CSSDM, doc. 6.3, p. 2

*pas aménager une surface végétale ou un matériau réfléchissant à la partie du toit de l'école où sera aménagée l'aire de jeux<sup>363</sup> ». Cette demande s'impose si l'aire de jeux projetée sur le toit du gymnase est abandonnée. Le verdissement de cette surface se révélerait alors requis<sup>364</sup>.*

#### **Recommandation #2**

***La commission recommande d'aménager une surface végétale ou un matériau réfléchissant sur la partie du toit de l'école où sera implantée l'aire de jeux.***

### **3.2.2 Une modification règlementaire requise pour le bâtiment résidentiel**

Le projet de logements sociaux est conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, dans le schéma d'imbrication proposé, il requiert de s'intégrer au projet d'école par une opération cadastrale en droit superficière, car une partie du bâtiment accueillant les logements sociaux serait superposée au bâtiment accueillant l'école. Pour éviter de conférer au CSSDM un droit de propriété à l'égard de la superficie occupée par les logements sociaux, il est requis de déroger aux articles 13 et 15 du Règlement de lotissement de l'arrondissement. Il s'agit d'une modification additionnelle soumise *ad hoc* durant la consultation et dont le libellé était en cours de validation par le Service des affaires juridiques de la Ville de Montréal. La commission a convenu de la prendre en charge puisqu'elle fera partie des ajustements qui devront être apportés au règlement.

#### **Recommandation #3**

***La commission recommande d'autoriser la dérogation au Règlement de lotissement de l'arrondissement proposée par la Ville afin de permettre la création d'une propriété superficière.***

Tout en réservant un accueil favorable au projet mixte dans son ensemble, les participants à la consultation ont formulé des demandes relativement à l'architecture des deux bâtiments, à la sécurité et aux nuisances, de même qu'à l'accessibilité universelle. L'emplacement de l'école et de ses cours de récréation ont aussi fait partie de leurs préoccupations.

### **3.2.3 Des exigences élevées de qualité architecturale pour le projet mixte**

L'énoncé de vision du PPU du secteur Griffintown préconise « *un quartier innovant [...] qui perpétue la tradition d'innovation particulière du quartier et du Sud-Ouest de Montréal — architecture, aménagement, culture, développement social et communautaire, commerce, enseignement, recherche<sup>365</sup> ». Pour la commission, le projet soumis à la consultation par Bâtir son quartier et le CSSDM s'inscrit dans le prolongement de cette vision. Il s'agit d'un projet novateur dans son concept, dont les promoteurs souhaitent faire un projet pilote exemplaire et*

---

<sup>363</sup> Avis du Comité Jacques-Viger, doc. 1.4.1, p. 4

<sup>364</sup> Modification du règlement 09-004 et du PPU Griffintown, doc. 4.1, p. 11

<sup>365</sup> Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown 2013, doc. 4.8, p. 16

inspirant pour la conception d'école en milieu urbain et dense. Il vise aussi à ce qu'il participe « à la consolidation d'un quartier innovant et offrant un véritable milieu de vie de qualité avec des équipements collectifs ouverts à la communauté<sup>366</sup>. »

Si l'imbrication d'une école jumelée à un immeuble de logements sociaux annonce en soi « un quartier vivant, inclusif et en pleine évolution<sup>367</sup> » comme l'ont noté plusieurs participants, ceux-ci tiennent aussi à ce que le projet mixte constitue un ensemble intégré et harmonieux et ont souscrit à la recommandation du Comité Jacques-Viger concernant « le maintien des exigences de qualité élevée pour le secteur » et l'ajout « de critères d'aménagement, d'architecture et de design<sup>368</sup> ». C'est le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement qui évaluera le projet mixte suivant les critères prévus par le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et fera les recommandations appropriées au conseil d'arrondissement. La Ville s'est montrée ouverte à effectuer une consultation sur ces questions<sup>369</sup> au cours de l'exercice *Planifions notre école* piloté par le CSSDM.

#### **Recommandation #4**

***La commission recommande à la Ville d'effectuer une consultation auprès des résidents du quartier sur l'architecture du projet mixte dans le cadre de la démarche Planifions notre école.***

#### ***L'architecture des logements sociaux***

Trois questions relatives à l'aménagement et l'architecture des logements sociaux ont retenu l'attention de la commission : la taille des logements, la qualité architecturale du bâtiment et la qualité de vie des résidents.

La première concerne la taille des unités de logements sociaux. Le bâtiment résidentiel comprendrait 81 unités, dont 42 d'une chambre à coucher, 29 unités de 2 chambres et 10 unités de 3 chambres. Durant la consultation, la pénurie de logements à prix abordable pouvant accueillir des familles a été soulevée à plusieurs reprises. La commission juge qu'il y a lieu de faire un effort en ce sens, d'autant que le PPU du secteur Griffintown reconnaît que « L'établissement d'une population variée implique nécessairement l'accès à une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins et aux moyens d'un large éventail de clientèles<sup>370</sup>. »

S'il y a eu des questions et des commentaires relativement à la qualité architecturale du projet mixte dans son ensemble et celle de l'école en particulier, ceux-ci ont été moins nombreux en ce qui a trait spécifiquement aux logements sociaux. La commission a été interpellée par un participant à la consultation demandant pourquoi les logements sociaux « ne bénéficient pas

<sup>366</sup> Bâtir son quartier – Présentation du projet mixte – Octobre 2020, doc. 3.1, p. 6

<sup>367</sup> Marie-Diane Lee, doc. 8.6, p. 5

<sup>368</sup> Avis du Comité Jacques-Viger, doc 1.4.1, p. 4

<sup>369</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, p. 92, L. 1110

<sup>370</sup> Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown – 2013, doc. 4.8, p. 5

*d'une architecture novatrice et belle* » et s'il serait « *possible de s'assurer d'une architecture de qualité plutôt que d'une autre boîte carrée?*<sup>371</sup> ». Tout en reconnaissant la qualité architecturale d'ensemble des logements communautaires construits dans Griffintown, la commission considère qu'il faut tout mettre en œuvre pour ne pas accentuer la perception de plusieurs locataires de logements sociaux de ce quartier, qui estiment qu'ils n'ont pas une place de plein droit dans ce quartier<sup>372</sup>. Dans un environnement fortement embourgeoisé, il importe de ne pas accentuer une dynamique susceptible de marginaliser une partie de ses résidents. C'est pourquoi la commission juge opportun de profiter du projet mixte pour en faire un modèle de référence en matière de logements communautaires.

Enfin, la consultation a mis en relief les effets des îlots de chaleur, fortement présents dans Griffintown, sur la santé et la qualité de vie de ses résidents. Il importerait que le bâtiment qui abritera les logements sociaux soit conçu en intégrant diverses mesures pour protéger les bâtiments du rayonnement solaire, minimiser l'infiltration de la chaleur et assurer le confort thermique<sup>373</sup>.

#### **Recommandation #5**

##### **La commission recommande :**

- ***de faire de l'architecture et de l'aménagement du projet mixte un modèle audacieux d'imbrication d'école et de logements sociaux;***
- ***de s'assurer que la conception des logements sociaux permette de contrer les effets des îlots de chaleur.***

#### **L'architecture de l'école**

Dans l'ensemble, les esquisses préliminaires du projet d'école ont été bien reçues : son imbrication à un immeuble de logements sociaux, sa taille dite « humaine », son gymnase et ses deux cours de récréation à proximité d'un parc ont recueilli l'assentiment général.

Les participants ont souhaité une école lumineuse et verte. Cette demande prend d'autant plus d'importance que les enfants y séjourneront de longues heures et que la lumière et les matériaux naturels favorisent leur confort et leur réussite<sup>374</sup>. Il en va de même pour le personnel qui œuvre à leurs côtés. À cet égard, la commission note l'intention du MEES qui entend « *faire de nos écoles des exemples en matière de développement durable et d'architecture passive*<sup>375</sup> », en optimisant la ventilation et la lumière naturelle, en utilisant les technologies vertes, des matériaux sains et

---

<sup>371</sup> Claude Talbot, doc. 8.2, p. 1

<sup>372</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 7

<sup>373</sup> Institut national de santé publique du Québec, Mesures de lutte aux îlots de chaleur urbains, 2009, p. 50

<sup>374</sup> MEES - Une nouvelle génération d'écoles, doc. 3.2.6, p. 5

<sup>375</sup> *Ibid.*, p. 8

locaux (dont le bois et l'aluminium) absorbant le bruit ambiant, et en créant des environnements propices à la concentration.

### ***La sécurité***

Des participants ont exprimé leurs préoccupations quant à la cohabitation des bâtiments et à la sécurité des usagers. Suivant le promoteur Bâtir son quartier, l'aspect de sécurité se pose toujours lorsqu'on juxtapose des bâtiments ayant des usages différents. Des mesures sont prévues pour répondre à cet enjeu et assurer l'aspect privatif des fonctions résidentielles et institutionnelles du projet mixte. Ainsi, bien que les bâtiments soient contigus, aucune passerelle d'accès ne sera aménagée entre eux. On évitera également d'avoir des balcons saillants au-dessus des cours d'école et des issues donnant sur l'école<sup>376</sup>. La commission juge les mesures projetées satisfaisantes.

### ***Les nuisances***

Des participants ont demandé que des mesures d'atténuation du bruit provenant des deux cours de l'école, au sol et sur le toit, soient envisagées, étant donné la proximité de l'établissement scolaire avec la Coopérative des Bassins du Havre et les futurs logements sociaux. Les résidents de la Coopérative auraient déjà à subir la réverbération et l'amplification de sons ou de bruits provenant de la cour intérieure de cet immeuble<sup>377</sup>. La commission partage cette préoccupation pour tous les résidents des immeubles situés aux alentours de l'école.

Il existe plusieurs moyens de prévention et d'atténuation des nuisances sonores dans la conception architecturale, que ce soit par l'orientation des logements, des cours et des terrasses résidentielles, par l'utilisation d'éléments naturels comme la végétation et l'eau, ou par le choix de matériaux en façade qui sont performants acoustiquement<sup>378</sup>.

### ***Recommandation #6***

***La commission recommande l'utilisation de moyens de prévention et d'atténuation des nuisances sonores dans la conception et la construction du projet mixte.***

### ***L'accessibilité universelle***

Le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal a demandé que les logements sociaux, l'école et le pavillon du Bassin-à-Gravier soient aménagés dans une perspective intergénérationnelle et inclusive, tout comme les parcours qui y mènent<sup>379</sup>, de sorte qu'on puisse y accéder ou s'y

---

<sup>376</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020, doc. 7.3, L. 975

<sup>377</sup> Karen Bloom, doc. 9.1, #16; Sophie Casson, doc. 9.1, #10

<sup>378</sup> SIC et Ville - Accord de développement - 2009, doc. 4.7, p. 17

<sup>379</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 13

déplacer avec un déambulateur, un fauteuil roulant ou une poussette. Cet organisme recommande de s'associer aux organisations qui possèdent une expertise en la matière.

Tout en souscrivant à cette demande, la commission invite également Bâtir son Quartier à aménager des logements du projet mixte réservés aux personnes à mobilité réduite qui répondent aux normes récentes<sup>380</sup> : celles-ci prévoient des aménagements qui vont au-delà de l'accessibilité de base et sont adaptables en fonction de l'évolution des besoins d'une personne ayant des limitations physiques.

### **Recommandation #7**

#### **La commission recommande :**

- ***que le projet mixte réponde aux critères d'accessibilité universelle;***
- ***que les logements réservés aux personnes à mobilité réduite soient adaptables en fonction de l'évolution de leurs limitations physiques.***

### **3.2.4 L'emplacement de l'école**

La situation de l'école à l'angle de la rue des Bassins et de l'allée des Vraquiers lui fournit deux atouts. En premier lieu, un ensoleillement maximal des classes de l'école, de son gymnase et de ses aires de récréation; en second lieu, une proximité avec le parc du Bassin-à-Gravier puisqu'elle y est reliée par une allée piétonne, ce qui permettrait d'accroître l'espace de jeu disponible dans le quartier.

Quelques participants ont proposé d'inverser l'emplacement de l'école et des logements sociaux attenants pour que les résidents bénéficient de plus de lumière et d'une vue sur le parc du Bassin-à-Gravier, ou encore d'aménager la cour de l'école le long de la rue des Bassins ou le long du mur du Bloc B de la Coopérative des Bassins du Havre, afin d'atténuer les bruits qui en proviendront.

Tout en reconnaissant une légitimité à ces points de vue, la commission estime que le choix proposé pour l'emplacement de l'école doit être privilégié pour deux raisons. En premier lieu, la lumière naturelle est considérée comme le principal élément d'influence parmi les facteurs environnementaux déterminants sur la réussite scolaire<sup>381</sup>. C'est pourquoi l'emplacement et l'orientation du bâtiment vers le sud ont un impact important sur l'éclairage des salles de classe. En second lieu, telle qu'orientée, la cour d'école s'ouvre directement sur le parc du Bassin-à-Gravier avec lequel elle entretient un lien de complémentarité naturel. Ce lien devrait être exploité au bénéfice des enfants qui ont besoin d'espaces pour jouer et surtout d'espaces où la végétation est présente.

---

<sup>380</sup> Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Les municipalités et les normes d'accessibilité dans les logements neufs, [mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2021/n-1-15-janvier-2021/](http://mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2021/n-1-15-janvier-2021/)

<sup>381</sup> MEES - Guide de planification immobilière pour les établissements scolaires primaires, doc. 3.2.5, p. 21

**Recommandation #8**

***La commission recommande de conserver l'orientation choisie par le CSSDM et Bâtir son quartier pour l'emplacement du projet mixte d'école et de logements sociaux.***

**3.2.5 Les cours de récréation et le parc-école**

Le projet met de l'avant deux cours de récréation, l'une située à l'ouest et s'ouvrant sur le parc du Bassin-à-Gravier, l'autre située sur le toit du gymnase de l'école.

Si quelques participants à la consultation se sont dits inquiets pour la sécurité des élèves utilisant l'aire de jeu située sur le toit du gymnase et sur sa difficulté d'accès, ils ont été plus nombreux à se soucier de la superficie de la cour d'école et de la nécessité de l'aménager, tant sur le plan des activités à y programmer que sur celui du verdissement. D'une part, il a été mentionné combien l'activité physique chez les jeunes a des effets bénéfiques sur leur santé physique et mentale, tout comme sur leur performance scolaire et leur comportement<sup>382</sup>. D'autre part, il a été signalé qu'une « *cour d'école est souvent l'espace extérieur le plus utilisé par les jeunes et parfois le seul qui garantit un contact avec des éléments de la nature*<sup>383</sup>. » Mentionnons enfin, suivant le MEES, que « *des écoles intégrant des espaces où la végétation sera présente, cultivée et mise en valeur* » vont « *permettre aux élèves de développer de meilleurs liens avec le territoire et de se responsabiliser face à leur milieu de vie*<sup>384</sup>. »

Faut-il de surcroît rappeler, comme l'ont fait de nombreux participants, le manque de verdissement dans Griffintown et comment ce quartier est devenu un immense îlot de chaleur? La carte de température de surface présentée dans les mémoires de certains organismes est préoccupante<sup>385</sup>.

De nombreux participants, à l'instar du Comité Jacques-Viger, ont formulé deux propositions utiles en relation avec le bien-être des enfants de Griffintown. L'une offrirait aux élèves de l'école des aires de jeux plus spacieuses et mieux végétalisées, et l'autre répondrait en particulier à la carence d'aires de jeux et d'activités dans Griffintown pour les enfants de 6 à 12 ans.

La cour de l'école n'étant séparée du parc du Bassin-à-Gravier que par une allée piétonnière, la commission estime fortement souhaitable que l'arrondissement et le CSSDM conviennent d'un premier accord en vue d'un parc-école. Il s'agit d'un parc aménagé en partenariat entre une école attenante et une municipalité pour répondre à la fois aux besoins des élèves de l'école et à ceux des résidents du quartier. Cette réalisation contribuerait directement à la mise en œuvre de la mesure 26 du PPU qui prévoit « *dans la conception des lieux publics pertinents, [...] une*

<sup>382</sup> Coalition Poids, doc. 8.17

<sup>383</sup> Sport et loisir de l'île de Montréal, doc. 8.4, p. 3

<sup>384</sup> MEES - Une nouvelle génération d'écoles, doc. 3.2.6, p. 9

<sup>385</sup> Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.16; Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal, doc. 8.14

*programmation et des aménagements adaptés aux besoins spécifiques des enfants et des adolescents*<sup>386</sup>. »

Un second partenariat entre ces deux instances prendrait la forme d'une entente relative à l'utilisation des équipements de l'école par les enfants et la communauté de Griffintown en dehors des périodes d'activités scolaires, qu'il s'agisse du gymnase ou d'autres locaux accessibles pour des activités communautaires ou de loisir, comme des camps de jour durant la saison estivale. Le chapitre 2 en fait largement état. De plus, elle répondrait aux orientations privilégiées par le MEES voulant que l'école devienne « *un pôle social et communautaire au cœur de son quartier*<sup>387</sup>. » Ce type d'entente existe maintenant dans la majorité des municipalités, leur forme et leur contenu pouvant varier. Les objectifs de ces ententes sont de bonifier les expériences des utilisateurs, de tirer le maximum des investissements parapublics, d'éviter les doublons, de favoriser une meilleure utilisation des équipements et d'assurer la pérennité de l'aménagement par un entretien adéquat.

### **Recommandation #9**

**La commission recommande :**

- ***que la cour d'école soit aménagée de sorte que la végétation y soit présente, cultivée et mise en valeur;***
- ***que l'arrondissement et le CSSDM développent un parc-école en planifiant de façon complémentaire l'aménagement des espaces de récréation de l'école et ceux du parc du Bassin-à-Gravier;***
- ***que l'arrondissement et le CSSDM mettent à profit une entente scolaire municipale sur l'utilisation des équipements de l'école par la communauté.***

## **3.3 Le stationnement et la circulation**

### **3.3.1 Le stationnement pour véhicules et pour vélos**

#### ***Le stationnement pour véhicules***

L'enjeu du stationnement a été l'un des plus soulevés lors de la consultation. Il faut rappeler que cette question occupe également une place importante dans le PPU du secteur Griffintown puisqu'on « *entend favoriser la réduction de l'utilisation des automobiles et leur présence dans les rues du secteur, au profit des déplacements misant sur la marche, le vélo et les transports collectifs*<sup>388</sup>. »

---

<sup>386</sup> Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown – 2013, doc. 4.8, p. 38

<sup>387</sup> MEES - Une nouvelle génération d'écoles, doc. 3.2.6, p. 7

<sup>388</sup> Programme particulier d'urbanisme secteur Griffintown – 2013, doc. 4.8, p. 48

Ainsi qu'expliqué au chapitre 1 de ce rapport, le règlement 09-004 impose actuellement un minimum d'unités de stationnement par unité résidentielle; le stationnement doit être souterrain.

Une nouvelle disposition réglementaire autoriserait l'aménagement d'un maximum de 5 unités de stationnement au niveau du rez-de-chaussée pour chaque bâtiment du projet mixte, à l'intention des véhicules d'entretien, de livraison, de déménagement, ou comme dépose-minute. Cette initiative s'adresse surtout au projet résidentiel. Aucune unité de chargement ne serait requise pour l'école.

La commission, tout comme les participants, n'a pas réalisé durant la consultation la portée de la modification proposée à l'article 18 du règlement 09-004. Celle-ci exempterait non seulement le projet mixte d'unités de stationnement au sous-sol, mais s'appliquerait également à toutes les futures constructions résidentielles des Bassins du Nouveau Havre. Cette modification ne viendrait pas altérer le nombre maximal d'une unité de stationnement par unité de logement.

Le manque de stationnement est un enjeu crucial pour bien des résidents du quartier Griffintown, comme en ont témoigné de nombreux participants à la consultation. Beaucoup d'entre eux ont fortement contesté la possibilité que le bâtiment résidentiel ne comporte aucun stationnement. Ils sont en désaccord avec l'idée que plus de voitures se disputent le stationnement sur rue et ont fait valoir la configuration des artères avoisinantes, leur étroitesse et leur achalandage, de même que la rareté des places. L'offre de transport en commun demanderait à être améliorée à l'intérieur du quartier, pour circuler plus aisément vers les différents commerces et services.

Des participants anticipent également une circulation dense aux heures de pointe, qui pourrait engendrer des problèmes de sécurité, particulièrement pour les enfants et les personnes âgées. Dans le cas de l'école, ils appréhendent, à l'instar du comité consultatif d'urbanisme du Sud-Ouest, les difficultés que cette situation pourrait causer aux professionnels du milieu scolaire, qui sont de plus en plus mobiles d'un établissement à l'autre<sup>389</sup>.

Il est vrai que l'exemption projetée serait avantageuse du point de vue des coûts et de l'échéancier de réalisation du projet mixte. Cependant, la commission estime qu'elle ne viendrait qu'exacerber une situation problématique à laquelle des réponses ne pourront être apportées qu'à moyen et long terme. Tout en reconnaissant sa cohérence avec les orientations du PPU et de l'arrondissement, la commission estime qu'elle est prématurée, parce qu'aucune solution en place ne permettrait de remédier aux problèmes engendrés. Cette modification supposerait que Griffintown soit un « quartier complet », c'est-à-dire, d'une part, doté de services de proximité et de commerces accessibles à toutes les bourses, d'équipements publics, d'espaces verts et de parcours conviviaux de manière à favoriser les transports actifs et, d'autre part d'une offre de

---

<sup>389</sup> Avis du comité consultatif d'urbanisme, doc. 1.4.2, p. 3

transport collectif apte à remplacer la voiture personnelle pour de plus longs trajets. C'est pourquoi la commission invite la Ville à ne pas adopter la modification proposée, tant que ces conditions ne seront pas réunies.

### **Recommandation #10**

**La commission recommande :**

- ***de ne pas adopter la modification proposée à l'article 18 du règlement 09-004, qui exempterait les nouveaux projets résidentiels de l'obligation d'inclure des unités de stationnement, tant que les conditions favorables au développement des transports actifs et collectifs ne seront pas réunies;***
- ***d'améliorer l'offre de transport en commun dans le quartier Griffintown.***

Dans le cas particulier de l'immeuble de logement social, quelques participants ont soulevé un enjeu d'équité, car le PPU a permis jusqu'ici et permet encore des stationnements souterrains dans l'ensemble des édifices environnants. On trouve injuste que les futurs résidents ne puissent pas en bénéficier, d'autant plus que les commerces de proximité font défaut et que des familles, des travailleurs ou des personnes à mobilité réduite devront utiliser des véhicules pour satisfaire leurs besoins quotidiens.

Tout en appuyant les orientations du PPU, la commission partage les réserves soulevées par les résidents de Griffintown et leur souci d'équité. C'est pourquoi elle incite les promoteurs du projet mixte et l'arrondissement à explorer d'autres avenues qu'une absence complète de stationnement. La commission tient aussi à rappeler que, dans son rapport de 2013 sur le PPU, l'OCPM recommandait à la Ville de « *faire des représentations auprès des autorités gouvernementales afin d'ajuster les critères et les budgets prévus dans les programmes de soutien au logement social et communautaire à la réalité d'un quartier urbain dense et couteux*<sup>390</sup>. »

La commission partage également le souci du comité consultatif d'urbanisme concernant le manque de stationnement pour le personnel de l'école. Pour contrer ce problème, on pourrait envisager une mutualisation des unités de stationnement de l'immeuble de logements sociaux.

---

<sup>390</sup> OCPM - Consultations publiques précédentes – Projet de programme particulier d'urbanisme de Griffintown – 2013, doc. 5.1.2, p. 77

**Recommandation #11**

**La commission recommande :**

- ***d'autoriser l'intégration de cinq places de stationnement au niveau du rez-de-chaussée dans un bâtiment appartenant au projet mixte;***
- ***qu'un stationnement souterrain soit intégré à l'édifice résidentiel du projet mixte. Ce stationnement pourrait devenir une infrastructure accessible en premier lieu aux résidents, mais aussi au personnel de l'école.***

**Le stationnement pour vélos**

Actuellement, le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement oblige une école à offrir un minimum de cinq places de stationnement à vélo, et une place additionnelle pour chaque tranche de superficie de plancher de 500 m<sup>2</sup>, et ce jusqu'à concurrence de 100 places. La modification réglementaire proposée exigerait un minimum de 20 places, afin d'allouer davantage d'espace à la cour d'école et à l'école elle-même.

Comme plusieurs participants l'ont souligné, le stationnement prévu d'un minimum de 20 vélos est insuffisant. Si on veut inciter tant les élèves que le personnel de cette école à s'y rendre par ce moyen, sans trop réduire la cour de récréation, il importe que des supports à vélos soient installés à proximité de l'école, sur la rue des Bassins ou dans le parc du Bassin-à-Gravier.

**Recommandation #12**

**La commission recommande d'installer des supports à vélos en nombre suffisant à proximité de l'école.**

**3.3.2 La circulation**

La construction de l'école primaire ainsi que l'établissement de nouveaux résidents entraîneront une augmentation de la circulation automobile, tout comme des vélos et des piétons dans le secteur. La vocation de l'école de marcheurs encouragera aussi les élèves et les parents à utiliser le transport actif et, comme l'ont rappelé des citoyens, on risque de faire face aux heures de pointe à des problèmes d'encombrement et de sécurité dans ce qui deviendra un corridor scolaire.

Déjà surchargée, la trame urbaine ne pourra pas gérer un flux croissant de circulation, d'autant plus que les trottoirs sont étroits et peu conviviaux. De plus, des voitures peuvent sortir à tout moment des garages souterrains, à l'aller et au retour des enfants de l'école. Tout laisse croire que le périmètre immédiat de l'école ne leur offrira ni la sécurité ni le confort pour se déplacer, sachant aussi que les enfants plus âgés utiliseront leurs vélos ou leurs trottinettes pour se rendre à l'école. Le besoin de parcours sécuritaires et conviviaux s'imposera davantage encore lorsque la seconde école sera construite.

Un principe défendu par le PPU est qu'un quartier à la fois dense et central comme Griffintown impose un aménagement du domaine public « où la rue devient un espace de vie et non plus seulement un espace de transit<sup>391</sup>. » Les attentes des participants au regard de l'activité physique chez les jeunes, des occasions de socialiser pour tous, du verdissement, du confort thermique des aménagements, de l'accessibilité universelle, et leur désir de sécurité face aux véhicules et aux chantiers de construction, invitent au plus grand soin dans le traitement des parcours piétonniers. Alors que les parcs annoncés ne suffiront pas à élever le ratio d'espaces verts de Griffintown au niveau de l'arrondissement, et que le quartier est particulièrement sujet aux îlots de chaleur, il importe de verdir le domaine public partout où cela est possible. En ce sens, la commission est d'avis que les parcours reliant les parcs et les équipements collectifs tels que l'école devraient être traités en priorité. De plus, dans un rayon correspondant minimalement à la distance de marche parcourue par les élèves vers leur établissement scolaire, la commission croit que l'aménagement des rues devrait contribuer à l'apaisement de la circulation, de façon à minimiser les risques pour tous.

### **Recommandation #13**

#### **La commission recommande :**

- ***d'aménager des parcours à la fois sécuritaires, conviviaux, verdoyants et propices à la socialisation, en priorité entre les parcs et les équipements collectifs du quartier;***
- ***de favoriser l'apaisement de la circulation par un aménagement des rues dans un rayon minimal de 1,6 kilomètre autour de l'école, de façon à minimiser les risques pour tous.***

### **3.4 Les services communautaires et de proximité**

Les participants à la consultation ont témoigné de leur volonté que le quartier Griffintown devienne un quartier complet. Or, celui-ci est actuellement dépourvu d'infrastructures et de services communautaires et compte peu de commerces de proximité. Plusieurs participants ont fait remarquer l'absence d'une vie associative qui permettrait de constituer une vie citoyenne active et de renforcer ainsi le sentiment d'appartenance à Griffintown.

Des participants ont rappelé qu'il n'y a pas de ressources médicales accessibles à pied dans Griffintown, pas plus que dans la Petite-Bourgogne. Avec l'augmentation importante de la population dans les dernières années, il serait normal qu'on puisse y trouver une clinique de médecine familiale ou, à défaut, une clinique médicale sans rendez-vous. La commission estime cette demande légitime, si l'on veut que plus de familles et des groupes diversifiés s'installent dans le quartier. Le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal et la Ville devraient s'y pencher.

---

<sup>391</sup> Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown – 2013, doc. 4.8, p. 18

Durant la consultation, il a été rappelé qu'une partie de la population de Griffintown est « *invisibilisée*<sup>392</sup> », non seulement par l'offre de logements abordables, mais aussi parce que les commerces de proximité sont majoritairement destinés aux résidents plus nantis du quartier. Cela serait particulièrement vrai pour l'alimentation, qui oblige les résidents à plus faible revenu à se déplacer hors du quartier, à la recherche d'épiceries accessibles financièrement. Il importerait que la Ville soutienne l'établissement de commerces de proximité abordables dans Griffintown.

Enfin, les espaces communautaires seraient en nombre insuffisant pour constituer une infrastructure collective capable d'assurer une interaction sociale équilibrée dans la vie du milieu. Il serait aussi requis que des organisations puissent offrir des services de première ligne aux personnes dans le besoin, le quartier présentant des disparités socioéconomiques, mais aussi pour qu'elles puissent tenir des activités d'animation de quartier. À plusieurs reprises, des organismes présents à la consultation ont rappelé le manque de locaux destinés à la vie communautaire, le coût des loyers disponibles étant prohibitif. Certes, il existe des locaux communautaires dans les coopératives d'habitation et dans les logements sociaux, mais ceux-ci sont insuffisants.

La construction de l'école et de l'édifice résidentiel est une occasion de doter le quartier d'espaces communs. Des équipements de l'école seront utilisés par la communauté en dehors des heures de classe. Tout en reconnaissant qu'elle est de petite taille et destinée aux enfants du niveau élémentaire, la commission se demande s'il ne serait pas possible d'y prévoir des locaux voués à des activités communautaires. À défaut, la seconde école primaire à construire dans Griffintown pourrait en contenir.

Dans l'immeuble de logements sociaux, la commission estime que les espaces communs devraient, en plus de soutenir la vie associative de ses occupants, accueillir des résidents du quartier pour des activités communautaires. On pourrait y héberger des activités d'économie sociale permanentes ou temporaires. Un marché solidaire, par exemple, aurait des bienfaits aux niveaux économique, alimentaire et social, en plus d'offrir une alternative aux résidents ayant des contraintes de déplacement.

#### ***Recommandation #14***

***La commission recommande d'examiner la possibilité d'aménager des locaux destinés à des activités communautaires dans l'école et le bâtiment résidentiel.***

Comme bien des participants, la commission est enthousiaste face au potentiel architectural d'une imbrication des deux bâtiments, ainsi qu'aux gains réalisés en fait d'espace. Elle estime cependant qu'au-delà de sa matérialité et de ses aspects pratiques, une identité commune au projet mérite d'être développée, soit par l'établissement de relations de voisinage ou d'une

---

<sup>392</sup> Coopérative d'habitation L'Esperluette, doc. 8.13, p. 3; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 9

collaboration dans le respect des missions de chacun. Une telle collaboration pourrait prendre la forme d'activités de bénévolat ou favorisant l'insertion à l'emploi. La commission invite les promoteurs du projet à consulter les acteurs communautaires afin de baliser les besoins et d'identifier des moyens qui renforceront l'infrastructure communautaire du quartier.

### 3.5 Les parcs et les loisirs

Avec 0,99 hectare par 1 000 habitants (0,99 ha/1 000 habitants), le quartier Petite-Bourgogne—Griffintown est aujourd'hui le milieu de vie avec le ratio en parcs et espaces verts le plus faible de l'arrondissement du Sud-Ouest<sup>393</sup>. Pour y remédier, la Ville prévoit d'y aménager de nouveaux espaces publics au cours des prochaines années. Cependant, en raison de l'augmentation anticipée de la population, même avec les nouveaux parcs actuellement prévus, le ratio de Petite-Bourgogne—Griffintown n'atteindra que 1,10 ha/1 000 habitants, ce qui demeure en dessous du ratio actuel de l'arrondissement (1,19 ha/1 000 habitants)<sup>394</sup>.

Ce secteur a connu une effervescence immobilière sans précédent. La construction de nombreuses tours d'habitation a causé l'abattage d'arbres, la création d'îlots de chaleur<sup>395</sup> et la densification du quartier. Certains participants ont fait part à la commission du sentiment d'étouffement qu'ils ressentent en raison de cette absence de parcs et d'espaces verts.

Les autorités municipales ont déployé des efforts pour acquérir des terrains dans l'objectif d'agrandir les parcs existants et d'en aménager de nouveaux. D'ailleurs, les modifications réglementaires qui visent à autoriser l'aménagement d'un pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois s'inscrivent dans une démarche plus large de programmation des loisirs et des parcs par la Ville. Ces démarches sont bien accueillies par les participants, qui ont été nombreux à exprimer leur désir de jouir d'une offre bonifiée d'espaces de détente en plein air.

La commission constate que la création de parcs et d'espaces verts dans le quartier Petite-Bourgogne—Griffintown représente un défi pour les autorités municipales en raison de « *la rareté des sites vacants appropriés et la valeur sans cesse croissante des terrains*<sup>396</sup>. » En revanche, les projets soumis à la consultation fournissent l'occasion d'améliorer la programmation des loisirs et des parcs en verdissant les parcs du Bassin-à-Bois et du Bassin-à-Gravier et en y créant des « *espaces de socialisation*<sup>397</sup> ».

---

<sup>393</sup> Arrondissement du Sud-Ouest – Plan directeur des parcs et espaces verts 2019-2024, doc. 5.2.3, p. 49

<sup>394</sup> *Idem*

<sup>395</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14, p. 9; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, doc. 8.16, p. 18-19

<sup>396</sup> Arrondissement du Sud-Ouest – Plan directeur des parcs et espaces verts 2019-2024, doc. 5.2.3., p. 40

<sup>397</sup> Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.14., p. 12

### 3.5.1 Le pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois

L'aménagement d'un pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois est préalablement soumis à l'approbation de modifications réglementaires. Le projet de règlement 09-004 prévoit qu'une dépendance érigée dans le parc du Bassin-à-Bois peut déroger aux normes relatives au cadre bâti, à l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, au chargement et stationnements, à la hauteur, à la densité et au taux d'implantation. De plus, si ce règlement est adopté, une modification additionnelle permettra l'exercice d'activités communautaires ou socioculturelles dans cette dépendance. La commission note que la majorité des participants sont favorables à l'aménagement d'une patinoire et d'un pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois. Elle prend également acte du fait que les participants ont été nombreux à exprimer les mêmes recommandations que le Comité Jacques-Viger quant à la nécessité d'aménager des équipements collectifs polyvalents, qui répondent aux besoins des citoyens<sup>398</sup>.

#### ***Recommandation #15***

***La commission recommande d'adopter les modifications réglementaires proposées par la Ville concernant l'autorisation des activités communautaires ou socioculturelles ainsi que les dérogations au cadre bâti, à l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, au chargement et stationnements, à la hauteur, à la densité et au taux d'implantation.***

Les opinions exprimées par les participants coïncident également avec celles partagées lors de l'exercice de consultation réalisée par la Division des projets urbains du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal, en 2018, pour l'aménagement de trois nouveaux parcs dans le quartier Griffintown. Il ressort notamment de cette initiative que nombreux sont ceux qui ont recommandé l'ajout d'arbres, de végétation, de mobilier et d'espaces de détente. Bien qu'à l'époque cette démarche ait porté sur les parcs Mary-Griffin, des Eaux-Cachées et la place William-Dow, les besoins de la population avoisinante demeurent les mêmes : il est essentiel d'aménager des espaces conviviaux, polyvalents et durables, qui répondent à la fois aux besoins des résidents actuels, à venir et fréquentant le parc Linéaire du Canal-de-Lachine<sup>399</sup>.

Dans la conception du parc du Bassin-à-Bois et de la place des Arrimeurs, la Ville a tenu à souligner l'histoire portuaire et industrielle montréalaise qui a marqué le quartier Griffintown. Cela s'est notamment traduit par le souhait de commémorer les anciens bassins et d'aménager les lieux de manière à partiellement enfouir le pavillon, et à utiliser sa toiture comme le prolongement du parc. La commission est d'avis que l'objectif de commémoration des anciens bassins ne doit pas nuire à la qualité des espaces ni à l'expérience des usagers. Effectivement, il est crucial qu'un équilibre soit maintenu entre l'intégration de concepts d'aménagement innovants et la création d'espaces verts qui seront reçus positivement par les riverains. De ce fait, la conception et l'aménagement du parc du Bassin-à-Bois et de la place des Arrimeurs doivent se

<sup>398</sup> Avis du Comité Jacques-Viger, doc. 1.4.1, p. 5

<sup>399</sup> *Idem*

faire avec l'objectif premier d'augmenter l'indice de canopée de la Ville avant toute autre considération, tel que le rappel historique.

Tout comme le parc du Canal-de-Lachine, le parc du Bassin-à-Bois est appelé à s'ajouter aux lieux identitaires du paysage urbain de Montréal. Ainsi, ce parc doit offrir un espace de qualité exceptionnelle, un caractère distinctif et une approche innovante. Le design, le choix de la palette des matériaux et la mise en valeur des éléments historiques doivent tous tendre à une réappropriation citoyenne de l'espace riverain. Par ailleurs, la sélection des essences d'arbres qui viendront verdir le parc doit se faire avec l'objectif premier de végétaliser le site et non de protéger les équipements et le mobilier.

#### ***Recommandation #16***

***La commission recommande de bonifier la conception actuelle du parc du Bassin-à-Bois et de la place des Arrimeurs afin d'y prévoir davantage de verdissement.***

Une attention particulière doit être apportée à la construction d'un cadre de vie qui répond aux principes de développement durable<sup>400</sup>, tout en favorisant des aménagements aérés. De plus, l'intégration du pavillon au site doit se faire de manière harmonieuse, tant avec le parc qu'avec la rue. Cela dit, la commission prend acte du fait que le manque d'espace et la présence de conduites souterraines limitent la portée des travaux d'aménagement qui peuvent être réalisés dans le parc du Bassin-à-Bois.

La gestion des nuisances appréhendées par les riverains doit faire l'objet d'une réflexion en amont afin de cibler les mesures qui permettront de corriger les enjeux liés au bruit, à l'éclairage, à l'animation et à la circulation. À ce propos, il importe de sécuriser les liaisons piétonnes aux abords du parc du Bassin-à-Bois. La commission note que des mesures physiques d'apaisement de la circulation permettraient aux piétons et cyclistes de traverser en toute sécurité la rue des Bassins entre les parties nord et sud du parc<sup>401</sup>.

#### ***Recommandation #17***

***La commission recommande :***

- ***de concevoir le parc du Bassin-à-Bois de manière à prioriser l'expérience des usagers de toutes les générations par des aménagements durables qui répondent à leurs besoins quant à l'accessibilité universelle, aux types d'activités qui peuvent y être pratiquées, à l'utilité des équipements et du mobilier de parc et à la sécurité des citoyens;***
- ***d'introduire des mesures d'atténuation des nuisances associées au parc du Bassin-à-Bois afin de réduire les perturbations que les résidents des immeubles voisins pourraient ressentir;***

---

<sup>400</sup> Avis du Comité Jacques-Viger, doc. 1.4.1, p. 4

<sup>401</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 11

- ***d'aménager des mesures physiques d'allègement de la circulation entre les parties nord et sud du parc du Bassin-à-Bois pour assurer la sécurité des usagers.***

### **3.5.2 Le parc du Bassin-à-Gravier**

Il importe de souligner au passage que l'aménagement actuel du parc du Bassin-à-Gravier illustre la forme que peut prendre un concept principalement centré sur le rappel du paysage patrimonial et des installations portuaires. La commission constate que cet aménagement présente comme principale lacune une absence évidente d'arbres, de plantes et d'aires de repos ombragées. Or, la fonctionnalité première d'un parc d'agrément est d'offrir un espace récréatif invitant et confortable. L'aménagement du parc du Bassin-à-Gravier ne semble pas répondre aux plus hautes exigences de fonctionnalité, de convivialité et de verdissement énoncées au PPU. En effet, bien que les objectifs d'aération aient été atteints dans ce parc, on ne saurait conclure que ce site contribue à augmenter l'indice de canopée dans l'arrondissement. De ce fait, l'aménagement du parc du Bassin-à-Bois et de la place des Arrimeurs ne doit pas tendre à reproduire un espace collectif aéré, mais dépourvu de couvert végétal.

Comme énoncé précédemment, la commission est d'avis que les projets soumis à la consultation présentent l'occasion de bonifier l'offre d'équipements collectifs, de parcs et d'espaces verts en intégrant un parc-école à l'est du Bassin-à-Gravier. De plus, elle estime que l'ajout d'aires de repos ombragées et de distributeurs d'eau potable dans le parc bénéficierait grandement aux familles ainsi qu'aux personnes âgées qui souhaitent jouir de la courte saison estivale, sans pour autant souffrir des hautes températures accentuées par les îlots de chaleur.

### **3.5.3 Les loisirs**

Il est généralement reconnu que les loisirs contribuent au développement d'un mode de vie physiquement actif, à la persévérance et à la réussite scolaire, à l'occupation dynamique du territoire et à la réduction du « déficit nature » chez les jeunes. À ce titre, la Coalition québécoise sur la problématique du poids a notamment tenu à rappeler que les études révèlent que les jeunes ne sont ni suffisamment actifs, ni suffisamment en contact avec la nature pour en apprécier les qualités, en comprendre l'importance et en retirer des bénéfices<sup>402</sup>. Cet enjeu est notamment exacerbé par le temps d'écran chez les jeunes. Par ailleurs, le promoteur Bâtir son quartier a également souligné qu'il y a actuellement « *une carence en aire de jeux pour les enfants de 6 à 12 ans* » dans le secteur<sup>403</sup>.

Ces défis mettent en évidence la nécessité pour les partenaires de considérer le risque important que représente la sédentarité croissante chez les jeunes. Afin de contribuer à l'atténuation de ce phénomène, il y a lieu de faire un usage optimal des parcs et des espaces verts existants. À titre d'exemple, le réaménagement du parc du Bassin-à-Gravier en parc-école permettrait au

<sup>402</sup> Coalition québécoise sur la problématique du poids, doc. 8.17, p. 7, 16

<sup>403</sup> Bâtir son quartier – Présentation du projet mixte – Octobre 2020, doc. 3.1, p. 5

personnel enseignant de profiter de l'environnement immédiat pour former les jeunes à connaître, apprécier et respecter leur milieu, en plus d'acquérir des connaissances leur permettant d'en profiter (ex. : jardin communautaire)<sup>404</sup>. D'ailleurs, un tel aménagement aurait également pour avantage de contribuer à la cohésion sociale. D'une part, il favoriserait une cohabitation intergénérationnelle harmonieuse par la création d'un espace où les jeunes et les adultes pourraient pratiquer des activités valorisantes<sup>405</sup>. D'autre part, il encouragerait la mixité sociale par la création d'un espace propice à la cohabitation fertile d'activités récréatives, éducatives et culturelles pour tous, indépendamment de l'âge, de la scolarité ou du revenu.

La Ville est invitée à bonifier l'offre de loisirs actuellement prévue dans le secteur. En effet, nombreux participants ont exprimé le souhait de voir naître une programmation qui serait davantage complémentaire, diverse et mixte. Pour ce faire, ils demandent notamment des installations pour les pratiques sportives récréatives (ex. : *basketball*) et une adaptation évolutive des activités au rythme des tendances et des besoins émergents.

### ***Recommandation #18***

***La commission recommande de bonifier la programmation des loisirs et des équipements récréatifs et sportifs dans le secteur dans une perspective d'ensemble afin notamment d'y intégrer des plateaux sportifs, des aires de jeux pour les enfants, des aires de jeu libre et des mesures de lutte contre les îlots de chaleur (ex. : jeux d'eau).***

L'aménagement d'un pavillon a suscité de l'intérêt, car beaucoup y voient l'occasion pour l'arrondissement d'aménager un équipement collectif capable d'accueillir des groupes et organismes sportifs. Pour certains, cela encouragerait la pratique de plusieurs sports, en plus de dynamiser le quartier par l'ajout d'un espace de socialisation. Par ailleurs, une collaboration entre les partenaires est souhaitée par plusieurs afin qu'une programmation étalée sur les quatre saisons soit élaborée pour les abords du canal de Lachine, avec une amélioration des installations, équipements et services permettant la pratique de sports d'hiver.

La commission est sensible aux besoins exprimés par les participants qui souhaitent voir l'aménagement d'équipements collectifs facilitant la pratique de nouvelles activités tels que le ski de fond, la raquette, le tennis ou encore la natation. Elle note également que les écoliers et enseignants du quartier pourraient également profiter de la proximité de ces espaces et équipements collectifs pour enrichir leurs activités parascolaires. Il y a donc lieu pour la Ville de poursuivre son dialogue avec ses partenaires, tels que Parcs Canada, afin de mettre à profit les installations existantes. Puisque les pistes aménagées sur les rives du canal de Lachine complètent naturellement les parcs et espaces verts du quartier, l'arrondissement devrait miser sur une programmation des loisirs holistique pour y intégrer ce pôle d'attraction.

---

<sup>404</sup> Sport et loisir de l'île de Montréal, doc. 8.4, p. 3

<sup>405</sup> *Ibid.*, p. 4

Les besoins exprimés par les participants relativement aux loisirs font écho aux objectifs énoncés aux documents de planification de la Ville. La transformation de Griffintown en un nouveau milieu de vie mixte et dynamique ne pourra être réalisée sans la diversité des équipements communautaires et des espaces collectifs aménagés et programmés pour répondre aux besoins de tous.

***Recommandation #19***

***La commission recommande que le pavillon du parc du Bassin-à-Bois soit conçu de manière à renforcer la vie sociale en créant un espace susceptible de favoriser les rencontres et la socialisation.***



## CONCLUSION

La présente consultation portait sur des modifications au règlement 09-004 de la Ville ou au PPU de Griffintown en vue de la mise en œuvre de projets qui répondent aux besoins grandissants de la population du quartier. Ces projets, qu'il s'agisse de l'école et des logements sociaux, ou du pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois, marquent une étape importante dans la constitution du quartier et aideront à confirmer son identité.

En premier lieu, ils contribueront à attirer et à retenir les familles dans Griffintown. La mise en place d'un cadre de vie propice aux familles dans ce secteur constitue l'un des grands objectifs du PPU de 2013. Or, celles-ci y sont encore sous-représentées, notamment parce que les grands logements pouvant les accueillir et quel que soit leur niveau de revenus, sont en nombre insuffisant. De plus, les équipements communautaires - centres de la petite enfance, écoles, services sociaux et de santé sont manquants, de même que les commerces de proximité. Les parcs demandent encore à être développés pour offrir aux enfants un environnement agréable et sécuritaire.

En second lieu, l'école et le pavillon sont des équipements collectifs qui, au-delà de leur vocation première, encourageront la tenue d'activités communautaires. Celles-ci introduiront de nouvelles dynamiques dans le quartier et contribueront à son appropriation par ses résidents. Les opinions déposées auprès de la commission traduisent un besoin manifeste de lieux et d'activités de socialisation dans Griffintown. Ce besoin s'est manifesté par une demande d'espaces verts aménagés, de plateaux sportifs et de loisirs organisés, particulièrement pour les jeunes, d'une part et, d'autre part, par une requête de locaux où la vie associative puisse prendre forme.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown a été adopté en 2013 à la suite d'une démarche de planification participative qui a réuni des citoyens et des représentants du milieu à l'occasion de deux consultations confiées à l'OPCM. Cette troisième consultation, plus limitée dans sa portée, a témoigné de l'attachement et de l'engagement des résidents vis-à-vis de leur quartier, de même que leurs aspirations à ce qu'il devienne le milieu de vie souhaité par le PPU.

Sur le site Internet de la ville de Montréal<sup>406</sup>, la commission a pris connaissance des divers moyens mis en place par la Ville pour assurer un dialogue avec les résidents du quartier et effectuer le suivi des interventions mises en œuvre pour le développement de Griffintown. Ce dialogue traduit l'engagement des autorités municipales de mettre en place « *une approche coordonnée de gestion de projet qui devra également favoriser des interactions régulières avec*

---

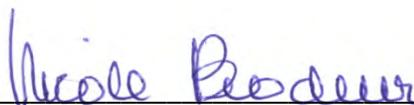
<sup>406</sup> Ville de Montréal, Griffintown – Projets du secteur, [amenagermontreal.ca/griffintown-projets-du-secteur](http://amenagermontreal.ca/griffintown-projets-du-secteur)

*le milieu, avant et pendant la planification et la réalisation des travaux*<sup>407</sup> ». La commission tient à féliciter la Ville pour les mécanismes de participation citoyenne mis en place.

Compte tenu de la pandémie, le processus habituel de consultation de l'OCPM a été modifié de façon à respecter les consignes gouvernementales en vigueur, tout en instaurant des conditions d'accessibilité qui favorisent l'expression de tous les points de vue. La commission tient à remercier toutes les personnes qui ont participé à divers titres à la consultation pour s'être adaptées avec bonne volonté à ces nouvelles conditions.

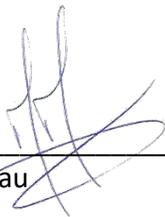
La commission tient également à remercier les représentants de Bâtir son quartier, du Centre de Services scolaire de Montréal, de la Ville de Montréal et de l'arrondissement du Sud-Ouest pour la qualité des documents déposés et de leur présentation, de même que pour leurs réponses diligentes aux questions provenant des participants ou de la commission elle-même. De même, la commission remercie tous les citoyens, organismes ou regroupements qui ont contribué à l'analyse du projet en posant des questions et en soumettant leur opinion et des mémoires.

Fait à Montréal, le 9 mars 2021.



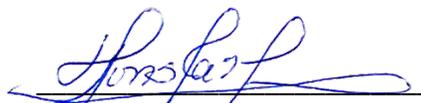
---

Nicole Brodeur  
Présidente de commission



---

Martine Musau  
Commissaire



---

Pierre-Constantin Charles  
Commissaire

---

<sup>407</sup> Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown – 2013, doc. 4.8, p. 73

## **Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

Le 26 mai 2020, le conseil municipal de la Ville de Montréal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal, le mandat de tenir des audiences publiques sur le projet de règlement P-20-026, intitulé : « *Règlement modifiant le Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du parc linéaire du canal de Lachine (09-004) et le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au secteur Griffintown* ».

Le règlement 09-004 encadre le secteur des Bassins du Nouveau Havre. Les modifications proposées à ce règlement ainsi qu'au programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown visent à permettre la construction :

- d'une école en combinaison avec un immeuble de logement social, formant ainsi un projet mixte;
- d'un pavillon dans le futur parc du Bassin-à-Bois.

Les modifications règlementaires demandées pour le projet mixte comprennent des autorisations en matière d'usages, de hauteurs et de densité, ainsi que des dérogations touchant le stationnement automobile, le stationnement pour vélo, le chargement, le revêtement des toits, l'aménagement des cours, l'aménagement des toits et les clôtures. Une nouvelle disposition relative au stationnement automobile dans les usages Habitation s'appliquerait à l'ensemble du secteur des Bassins du Nouveau Havre.

Les incidences règlementaires liées à la construction du pavillon dans le parc concernent les usages, le cadre bâti, l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, le chargement et le stationnement, les hauteurs, la densité et l'implantation.

### **La consultation publique**

L'OCPM a fait paraître un premier avis public annonçant la consultation le 2 octobre dans le quotidien 24 heures. La documentation relative au projet a été rendue disponible sur le site Internet de l'OCPM; il était également possible de la recevoir par envoi postal.

Pour diffuser l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités. Ainsi, la présente consultation a été annoncée aux 6 400 abonnés à son infolettre, aux plus de 13 000 abonnés à ses pages Facebook et Twitter, ainsi qu'à plus de 21 000 personnes qui résident dans le secteur ou au pourtour de celui-ci et qui ont reçu un dépliant par la poste.

Le contexte particulier imposé par la pandémie de la COVID-19 a modifié la démarche de consultation habituelle de l'OCPM. Afin de respecter les directives des autorités municipales et gouvernementales en matière de santé publique, les activités de consultation « en personne » ont été remplacées par des activités à distance, tout en s'assurant que la participation soit accessible à tous.

Une première rencontre préparatoire a eu lieu virtuellement le 8 octobre 2020 avec les représentants de l'arrondissement du Sud-Ouest et du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal (SUM). Une seconde rencontre, tenue le 13 octobre, a permis à la commission de s'entretenir avec les représentants du Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM) et de Bâtir son quartier.

La commission a tenu une séance d'information virtuelle le 19 octobre 2020. Cette étape a permis à l'Office d'exposer sa démarche et de diffuser les présentations de l'arrondissement du Sud-Ouest, du SUM, du CSSDM et de Bâtir son quartier. Les présentations en ligne pouvaient ensuite être revues, en tout temps, sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

Une séance virtuelle de questions et de réponses a eu lieu le 11 novembre à 19 h. Lors de cette soirée, diffusée en direct sur Internet, les représentants de la Ville de Montréal et des promoteurs ont répondu aux questions des citoyens reçues d'avance ou posées le soir même.

Entre le 12 novembre et le 14 décembre, les citoyens, entreprises et groupes étaient invités à donner leur opinion selon le moyen de leur choix. Ils avaient la possibilité d'enregistrer leur opinion sur une boîte vocale, de faire part de leur opinion en ligne en répondant à des questions ouvertes ou d'envoyer un mémoire écrit.

La démarche de consultation a été clôturée par la tenue de deux séances d'audition des opinions. Celles-ci ont eu lieu le 7 décembre en soirée et le 8 décembre en après-midi. Les participants ont pu intervenir par téléphone ou visioconférence.

#### **La commission et son équipe**

Nicole Brodeur, présidente de la commission

Martine Musau, commissaire

Pierre-Constantin Charles, commissaire

Marc-André Lapointe, secrétaire-analyste

#### **L'équipe de l'OCPM**

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications

Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Luc Doray, secrétaire général

Élisabeth Doyon, designer multimédia

Guy Grenier, coordonnateur de démarches participatives

Laurent Maurice Lafontant, agent administratif

Lizon Levesque, adjointe administrative

Dominique Ollivier, présidente  
Anik Pouliot, directrice des communications  
Geneviève Robitaille, adjointe administrative  
Joseph Tchinda Kenfo, responsable de la mobilisation  
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

**Pour l'arrondissement du Sud-Ouest**

Marie-Hélène Binet-Vandal, Conseillère en aménagement, Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine  
Annie Lambert, Cheffe de division mobilité et planification des déplacements, Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine  
Marc-Antoine Dionne, Chef de division sports, loisirs, développement durable et social, Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social  
Julie Nadon, Directrice par intérim et Cheffe de division Urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

**Pour le Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal**

Nadia Banville, Conseillère en aménagement, Division des projets urbains, Direction de l'urbanisme  
Louis-Henri Bourque, Chef de division, Division des projets urbains, Direction de l'urbanisme

**Pour le Centre de services scolaire de Montréal**

Claude Laurin, Coordinatrice de la planification et du développement immobilier  
Louis Bastien Lapierre, Analyste à la planification, Service de l'organisation scolaire

**Pour Bâtir son quartier**

Chloé Duval-Zack, Agente de développement  
Jean-François Gilker, Coordinateur du développement  
Yann Omer-Kassin, Agent de développement

***Participant·es et participant·s à la séance de questions et de réponses du 11 novembre 2020***

**Personnes ayant envoyé des questions d'avance**

Evgeny Kirshin  
Céline Gaulin  
Hansie Fernandes  
France Rivet  
Marie Labelle  
Alex S.  
Tiffany Sam  
Marilou Pinard  
Vanessa Wan  
Maxime Dupont  
Eve-Lynne Kyle

Geneviève Perron  
Jean Landry  
Robert Tinca  
Catherine L.  
Siglinde Hasenauer  
Pierre Marcoux  
Martin Meunier  
Rick Guzelian  
Jamie Fuoco  
Karen Bloom  
Louis-Marc Chiasson  
Collectif Pour une école primaire à Griffintown  
Étienne Le Nigen  
Véronique Fraser  
Michelle Goulet

**Personnes ayant posé des questions en direct par téléphone**

Geneviève Perron  
Catherine Ordi  
Kayvan Shahrokni  
Ornella Sarah Wali

***Liste des citoyennes et citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale***

Pierre Marcoux  
Claude Talbot  
Dallas Wert  
Catherine Joubert, Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé

***Liste des citoyennes, citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite sans présentation orale***

Angela Brancato  
Sport et loisir de l'île de Montréal  
Ski de fond Montréal  
Marie Diane Lee  
Pierre Beaulieu  
Paola Lato  
Frank Cherrier  
Comité républicain conservateur  
Pour une école primaire dans Griffintown  
Isaivani Munisami  
Coopérative d'habitation L'Esperluette  
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal  
Centre sportif de l'École de technologie supérieure

Coalition québécoise sur la problématique du poids  
Justin Zaccaro

***Liste des personnes ayant soumis une opinion en ligne***

Robert Morkos	Sophie Casson
Kayvan Shahrokni	D. Potvin
Catherine Riendeau	Dallas Wert
Louise J.	Annette Zgeb
Étienne Lafrance	Nassim Ait Ouali
France Allaire	Julie Taillefer
Nathalie Sauvé	Kim Larrivée-Dugas
Karen Bloom	Byanka Archambault
Philippe Lamarre	Lars Hefti
Philippe Couture	Marie-Josée Leduc
Nafija Rajmab	Robert Jourdain
Michel Lessard	Dominique Gélinas Bronsard
Francis Carroll	Amélie Côté
Vanessa Wan	Ariane Barbacki
Jean Sabbagh	Sarah Trudeau
Matthew Lindsay	Élisabeth Tousignant
Patricia Wood	Guillaume Le Nigen
Marie-Claude Binette	Justin Sage
Yves Lapere	Mathieu Lajoie
Jean Labbé	Valérie Garrigue
MacGregor Wilson	Serge Tousignant
Patricia Wood	Adrienne Blattel
Aude Dubois	Pierre Lavoie
Daniel Bélanger	Jean Sabbagh
Ricardo Izquierdo	Daniel Toutiras
Catherine Boily	



## Annexe 2 – Le dossier de documentation

### 1. Procédure et objet du mandat

- 1.1 Sommaire décisionnel
- 1.2 Recommandation
- 1.3 Règlement art. 89
  - 1.3.1 Annexe A – Annexe B « Secteurs d’application »
- 1.4 Pièces jointes au dossier
  - 1.4.1 Avis du Comité Jacques-Viger
    - 1.4.1.1 Annexe
  - 1.4.2 Avis du Comité consultatif d’urbanisme
- 1.5 Résolutions
  - 1.5.1 Résolution du conseil d’arrondissement
  - 1.5.2 Résolution du comité exécutif
  - 1.5.3 Résolution du conseil municipal

### 2. Démarche de consultation

- 2.1 Avis public
- 2.2 Dépliant
- 2.3 Trousse postale
- 2.4 Présentation du site web de la consultation

### 3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1 Bâtir son quartier – Présentation du projet mixte – Octobre 2020
  - 3.1.1 Bâtir son quartier – Vidéo de présentation – 19 octobre 2020
  - 3.1.2 CSSDM – Vidéo de présentation – 19 octobre 2020
- 3.2 Plans architecturaux préliminaires – Avril 2020
  - 3.2.1 Vue avant
  - 3.2.2 Vue arrière
  - 3.2.3 Façade
  - 3.2.4 CSSDM - Démarche Planifions notre école (à venir en 2021)
  - 3.2.5 MEES – Guide de planification immobilière pour les établissements scolaires primaires
  - 3.2.6 MEES – Une nouvelle génération d’écoles
- 3.3 CSDM – Recherche de terrains et autres options pour la construction d’une école primaire dans le secteur Griffintown – Décembre 2018
- 3.4 CSDM – Identification de sites potentiels d’implantation d’une nouvelle école primaire dans le secteur Griffintown – Février 2019
- 3.5 Ministre de l’éducation et de l’enseignement supérieur – Versement d’une aide financière à la CSDM – Juin 2019
- 3.6 CSDM – Demande de modification réglementaire municipale sur un lot – Octobre 2019
- 3.7 CSDM – Communiqué – Une école pour Griffintown – Novembre 2019
- 3.8 CSSDM – carte interactive - État de la situation scolaire de Griffintown – Août 2020
- 3.9 CSSDM – Sélection du site proposé par Bâtir son quartier – Septembre 2020
- 3.10 CSSDM – Plan triennal de répartition et de destination des immeubles 2021-2024

#### **4. Documentation déposée par l'arrondissement et la Ville de Montréal**

- 4.1 Modification du règlement 09-004 et du PPU Griffintown
  - 4.1.1 Règlement 09-004 en vigueur
  - 4.1.2 Arrondissement Le Sud-Ouest – Vidéo de présentation – 19 octobre 2020
- 4.2 Projet de pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois – Mai 2020
  - 4.2.1 Version actualisée – Septembre 2020
  - 4.2.2 Service de l'urbanisme de Montréal – Vidéo de présentation – 19 octobre 2020
- 4.3 Études réalisées pour la consultation sur les Bassins du Nouveau Havre (2008-2009)
  - 4.3.1 Étude d'impact sur les déplacements, projet du 1500 rue Ottawa
  - 4.3.2 Étude d'impact sur l'ensoleillement
- 4.4 Parti d'aménagement des espaces publics dans les Bassins du Nouveau Havre - 2012
- 4.5 Programmation des parcs dans Griffintown – Démarche participative – 2018
- 4.6 SIC - Plan directeur – Les Bassins du Nouveau Havre - 2009
- 4.7 SIC et Ville - Accord de développement - 2009
- 4.8 Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown - 2013

#### **5. Documents de référence et liens utiles**

- 5.1 OCPM - Consultations publiques précédentes
  - 5.1.1 Bassins du Nouveau Havre – 2009
  - 5.1.2 Projet de Programme particulier d'urbanisme de Griffintown – 2013
- 5.2 Arrondissement Le Sud-Ouest
  - 5.2.1 Règlement d'urbanisme
  - 5.2.2 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
  - 5.2.3 Plan directeur des parcs et espaces verts 2019-2024
- 5.3 Ville de Montréal
  - 5.3.1 Petit lexique des termes urbanistiques

#### **6. Travaux de la commission**

- 6.1 Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal
- 6.2 Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants des promoteurs
- 6.3 Questions de la commission
  - 6.3.1 Réponses de la Ville et des promoteurs
  - 6.3.2 Bâtir son quartier – Projets mixtes école et logements – Exemples internationaux

#### **7. Transcription et webdiffusion**

- 7.1 Transcription de la séance d'information du 19 octobre 2020
  - 7.1.1 Webdiffusion de la séance d'information du 19 octobre 2020
- 7.2 Questions citoyennes reçues d'avance en vue de la séance du 11 novembre 2020
- 7.3 Transcription de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020
  - 7.3.1 Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 11 novembre 2020
  - 7.3.2 Complément d'information – CSSDM – Politique d'admission et priorité d'inscription
- 7.4 Questions citoyennes reçues d'avance – Demande de réponses par écrit
  - 7.4.1 Réponses
- 7.5 Transcription de la séance d'audition des opinions du 7 décembre 2020
  - 7.5.1 Archive vidéo de la séance d'audition des opinions du 7 décembre 2020
- 7.6 Transcription de la séance d'audition des opinions du 8 décembre 2020
  - 7.6.1 Archive vidéo de la séance d'audition des opinions du 8 décembre 2020

**8. Opinions déposées à la commission**

- 8.1 Pierre Marcoux
  - 8.1.1 Transcription
  - 8.1.2 Complément d'information
  - 8.1.3 Présentation
- 8.2 Claude Talbot
  - 8.2.1 Transcription
- 8.3 Angela Brancato
- 8.4 Sport et loisir de l'île de Montréal
- 8.5 Ski de fond Montréal
- 8.6 Marie Diane Lee
- 8.7 Pierre Beaulieu
- 8.8 Paola Lato
- 8.9 Frank Cherrier
- 8.10 Comité républicain conservateur
- 8.11 Pour une école primaire dans Griffintown
- 8.12 Isaivani Munisami
- 8.13 Coopérative d'habitation L'Esperluette
- 8.14 CIUSSS Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal
- 8.15 Centre sportif de l'ÉTS
- 8.16 Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en Santé
  - 8.16.1 Transcription
- 8.17 Coalition québécoise sur la problématique du poids
- 8.18 Dallas Wert
  - 8.18.1 Transcription
- 8.19 Justin Zaccaro

**9. Opinions présentées en ligne**

- 9.1 École
- 9.2 Logement social
- 9.3 Pavillon
- 9.4 Autres opinions



## **Annexe 3 – Le projet de règlement P-20-026**

### **Règlement modifiant le Règlement 09-004 et le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal**

**VILLE DE MONTRÉAL  
RÈGLEMENT  
XX-XXX**

#### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À DES FINS RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES SUR LE TERRAIN PORTANT LE NUMÉRO DE LOT 1 852 819 DU CADASTRE DU QUÉBEC ET BORDÉ DES RUES RICHMOND, OTTAWA, DU SÉMINAIRE ET DU PARC LINÉAIRE DU CANAL DE LACHINE (09-004) ET LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047) RELATIVEMENT AU SECTEUR GRIFFINTOWN**

Vu le paragraphe 3° l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_ 2020, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**1.** Le Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du parc linéaire du canal de Lachine (09-004) est modifié par l'insertion, après l'article 7, de l'article suivant :

« **7.1.** Sur la partie de territoire identifiée comme secteur B-1b2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, les usages de la catégorie E.4(1) sont autorisés. ».

**2.** Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 9, de l'article suivant :

« **9.1.** Malgré l'article 9 du présent règlement et l'article 10 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), pour un bâtiment occupé par un usage de la catégorie E.4(1), la hauteur d'un bâtiment peut être inférieure à la hauteur en mètres minimale prescrite sur une superficie maximale de 50 % de son implantation au sol. ».

**3.** L'article 11 de ce règlement est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :

« Malgré le premier alinéa, sur la partie de territoire identifiée comme secteur B-1b2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement la densité minimale prescrite est de 2,0. ».

4. L'article 14 de ce règlement est modifié par l'ajout, après les mots « d'un matériau réfléchissant », des mots « , à l'exception d'un bâtiment occupé par un usage de la catégorie E.4(1) situé sur la partie de territoire identifiée comme secteur B-1b2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement. ».

5. L'article 17 de ce règlement est modifié par l'ajout, après les mots « d'un bâtiment uniquement », des mots « , à l'exception d'un bâtiment situé sur la partie de territoire identifiée comme secteur B-1b2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement pour lequel un maximum de cinq unités de stationnement sont autorisées au niveau du rez-dechaussée. ».

6. L'article 18 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « le nombre minimal d'unité de stationnement exigée est d'une unité de stationnement pour 2 unités de logement » par les mots « aucune unité de stationnement n'est exigée ».

7. L'article 19 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 19. Malgré l'article 554 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), pour un bâtiment occupé par un usage de la catégorie E.4(1), aucune unité de chargement n'est exigée. »

8. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 19, de l'article suivant :

« 19.1. Malgré l'article 633 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), pour un bâtiment occupé par un usage de la catégorie E.4(1), un minimum de 20 unités de stationnement pour vélo est exigé. »

9. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 23, des sous-sections suivantes :

« **SOUS-SECTION 7**  
AMÉNAGEMENT SUR UN TOIT

23.1. Malgré l'article 21.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), pour un bâtiment occupé par un usage de la catégorie E.4(1), un parapet ou une terrasse, incluant notamment son garde-corps ou tout élément qui lui est intégré ou fixé peuvent dépasser le toit du dernier étage du bâtiment sans limite de hauteur.

**SOUS-SECTION 8**  
CLÔTURE

23.2. Malgré les articles 428.8 et 428.11 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), pour un immeuble occupé par un usage de la catégorie E.4(1) :

1° Une clôture peut être implantée à 0,5 m de la limite d'une emprise publique;

2° La hauteur maximale d'une clôture est de 2,5 m.

## **SOUS-SECTION 9**

### **DÉPENDANCE DANS UN PARC**

**23.3.** Sur la partie de territoire identifiée comme bassin no 4 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, une dépendance peut déroger aux titres II, IV et VI du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et aux articles 9, 11 et 12 du présent règlement.

**23.4.** Sur la partie de territoire identifiée comme bassin no 4 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, une dépendance peut être occupée par l'usage activité communautaire ou socioculturelle. ».

**10.** L'annexe B de ce règlement intitulée « SECTEURS D'APPLICATION » est remplacée par le plan joint en annexe A au présent règlement;

**11.** Le Programme particulier d'urbanisme – Secteur Griffintown, inclus à la partie IV du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), est modifié par le remplacement de la note du plan 18 intitulé « Usages autorisés » par la note suivante :

« \* Le règlement prévoit dans cette zone l'usage E.1, les usages de la classe Habitation, les ateliers d'artiste et d'artisan, les galeries d'art et les bureaux, de même que les usages de la classe Commerce des catégories C.1(1), C.1(2), C.2, les salles d'exposition, de réunion, de réception, de spectacle, les restaurants, activités communautaires ou socioculturelles et les usages de la catégorie E.4(1). ».

-----

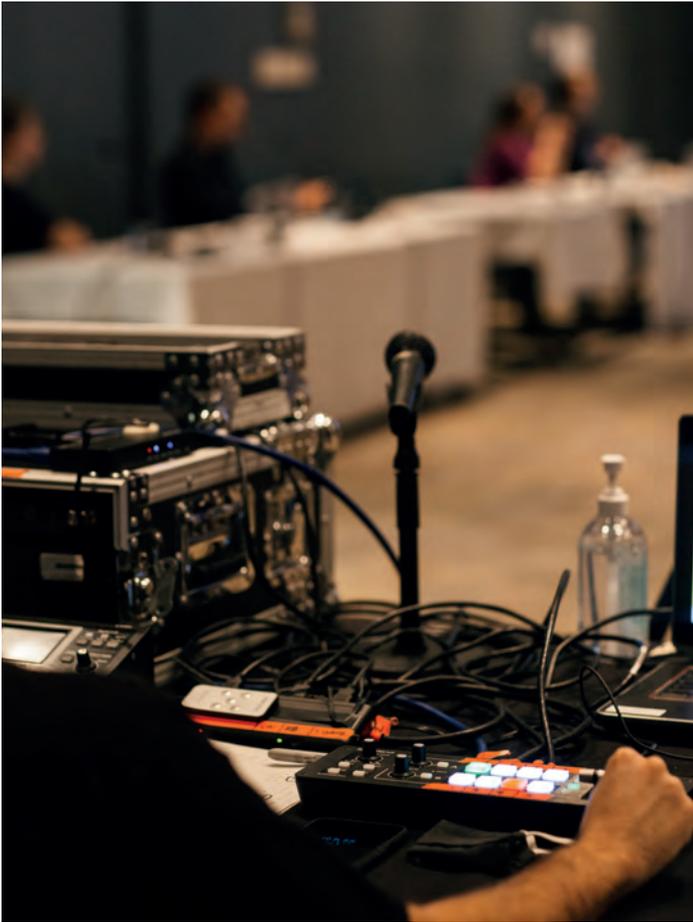
## **ANNEXE A**

### **ANNEXE B « SECTEURS D'APPLICATION »**

---

Ce document a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans Le Devoir le XXXX.

GDD : 1204334004



## **Annexe 4 – Les recommandations**

### ***Recommandation #1***

***La commission recommande l'adoption des modifications règlementaires proposées par la Ville concernant les usages, la hauteur, la densité, le revêtement et l'aménagement des toits, l'aménagement des clôtures, le stationnement pour vélos, de même que le chargement.***

### ***Recommandation #2***

***La commission recommande d'aménager une surface végétale ou un matériau réfléchissant sur la partie du toit de l'école où sera implantée l'aire de jeux.***

### ***Recommandation #3***

***La commission recommande d'autoriser la dérogation au Règlement de lotissement de l'arrondissement proposée par la Ville afin de permettre la création d'une propriété superficière.***

### ***Recommandation #4***

***La commission recommande à la Ville d'effectuer une consultation auprès des résidents du quartier sur l'architecture du projet mixte dans le cadre de la démarche Planifions notre école.***

### ***Recommandation #5***

***La commission recommande :***

- ***de faire de l'architecture et de l'aménagement du projet mixte un modèle audacieux d'imbrication d'école et de logements sociaux;***
- ***de s'assurer que la conception des logements sociaux permette de contrer les effets des îlots de chaleur.***

### ***Recommandation #6***

***La commission recommande l'utilisation de moyens de prévention et d'atténuation des nuisances sonores dans la conception et la construction du projet mixte.***

### ***Recommandation #7***

***La commission recommande :***

- ***que le projet mixte réponde aux critères d'accessibilité universelle;***
- ***que les logements réservés aux personnes à mobilité réduite soient adaptables en fonction de l'évolution de leurs limitations physiques.***

**Recommandation #8**

**La commission recommande de conserver l'orientation choisie par le CSSDM et Bâtir son quartier pour l'emplacement du projet mixte d'école et de logements sociaux.**

**Recommandation #9**

**La commission recommande :**

- **que la cour d'école soit aménagée de sorte que la végétation y soit présente, cultivée et mise en valeur;**
- **que l'arrondissement et le CSSDM développent un parc-école en planifiant de façon complémentaire l'aménagement des espaces de récréation de l'école et ceux du parc du Bassin-à-Gravier;**

**que l'arrondissement et le CSSDM mettent à profit une entente scolaire municipale sur l'utilisation des équipements de l'école par la communauté.**

**Recommandation #10**

**La commission recommande :**

- **de ne pas adopter la modification proposée à l'article 18 du règlement 09-004, qui exempterait les nouveaux projets résidentiels de l'obligation d'inclure des unités de stationnement, tant que les conditions favorables au développement des transports actifs et collectifs ne seront pas réunies;**
- **d'améliorer l'offre de transport en commun dans le quartier Griffintown.**

**Recommandation #11**

**La commission recommande :**

- **d'autoriser l'intégration de cinq places de stationnement au niveau du rez-de-chaussée dans un bâtiment appartenant au projet mixte;**
- **qu'un stationnement souterrain soit intégré à l'édifice résidentiel du projet mixte. Ce stationnement pourrait devenir une infrastructure accessible en premier lieu aux résidents, mais aussi au personnel de l'école.**

**Recommandation #12**

**La commission recommande d'installer des supports à vélos en nombre suffisant à proximité de l'école.**

**Recommandation #13**

**La commission recommande :**

- *d'aménager des parcours à la fois sécuritaires, conviviaux, verdoyants et propices à la socialisation, en priorité entre les parcs et les équipements collectifs du quartier;*
- *de favoriser l'apaisement de la circulation par un aménagement des rues dans un rayon minimal de 1,6 kilomètre autour de l'école, de façon à minimiser les risques pour tous.*

**Recommandation #14**

**La commission recommande d'examiner la possibilité d'aménager des locaux destinés à des activités communautaires dans l'école et le bâtiment résidentiel.**

**Recommandation #15**

**La commission recommande d'adopter les modifications réglementaires proposées par la Ville concernant l'autorisation des activités communautaires ou socioculturelles ainsi que les dérogations au cadre bâti, à l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, au chargement et stationnements, à la hauteur, à la densité et au taux d'implantation.**

**Recommandation #16**

**La commission recommande de bonifier la conception actuelle du parc du Bassin-à-Bois et de la place des Arrimeurs afin d'y prévoir davantage de verdissement.**

**Recommandation #17**

**La commission recommande :**

- *de concevoir le parc du Bassin-à-Bois de manière à prioriser l'expérience des usagers de toutes les générations par des aménagements durables qui répondent à leurs besoins quant à l'accessibilité universelle, aux types d'activités qui peuvent y être pratiquées, à l'utilité des équipements et du mobilier de parc et à la sécurité des citoyens;*
- *d'introduire des mesures d'atténuation des nuisances associées au parc du Bassin-à-Bois afin de réduire les perturbations que les résidents des immeubles voisins pourraient ressentir;*
- *d'aménager des mesures physiques d'allègement de la circulation entre les parties nord et sud du parc du Bassin-à-Bois pour assurer la sécurité des usagers.*

**Recommandation #18**

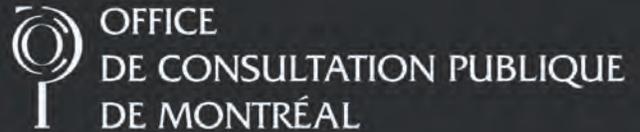
**La commission recommande de bonifier la programmation des loisirs et des équipements récréatifs et sportifs dans le secteur dans une perspective d'ensemble afin**

*notamment d'y intégrer des plateaux sportifs, des aires de jeux pour les enfants, des aires de jeu libre et des mesures de lutte contre les îlots de chaleur (ex. : jeux d'eau).*

**Recommandation #19**

*La commission recommande que le pavillon du parc du Bassin-à-Bois soit conçu de manière à renforcer la vie sociale en créant un espace susceptible de favoriser les rencontres et la socialisation.*





## LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec)  
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)