

OCPM | NOUVEAU PPU GRIFFINTOWN

POUR UN MEILLEUR REDÉPLOIEMENT DU QUARTIER :

PLUS DE LIENS AVEC LE TEMPS FUTUR

PLUS DE LIENS AVEC LE TEMPS PASSÉ

MOINS DE LIENS AVEC LE TEMPS PRÉSENT

MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR BERNARD G. GIRARD
Résidant et travailleur du quartier

DÉCEMBRE 2012

CONTEXTE

Les intervenants intéressés à faire partie du secteur Griffintown sont si nombreux et porteurs de projets si variés que nous nous trouvons aujourd'hui devant un goulot d'étranglement. Comment gérer les nécessaires arbitrages tout en sachant que l'unanimité est impossible?

OBJECTIF

D'abord clarifier l'objectif commun. Quel devrait être cet objectif?

Selon ma compréhension, l'objectif consiste à redéfinir la personnalité propre du Griffintown. Afin d'enrichir la courtepoinTE montréalaise, cette personnalité doit demeurer différenciée et originale. Par conséquent, les projets d'investissements doivent être différents de ce que l'on retrouve ailleurs. Dans le Griffintown, l'audace et l'inventivité doivent surpasser les forces de la standardisation. Cet objectif est ambitieux mais accessible.

TRAITS DOMINANTS

Voici :

- ma perception de la réalité actuelle (Section « Moins de liens avec le Présent »)
- et comment je définirais les incontournables de la personnalité future du Griffintown (Sections « Plus de liens avec le Futur » et « Plus de liens avec le Passé »).

PLUS DE LIENS AVEC LE FUTUR

ENTRÉE À LA PUISSANCE AU CARRÉ DANS LE 21^E SIÈCLE

- Tension créatrice permanente vers l'horizon 2013-2025;
- Avancées significatives vers l'urbanisme à échelle humaine : densité, mixité, transports publics performants, déplacements actifs, animation de rues, etc.;
- Architecture audacieuse et captivante;
- Bâtiments à la signature unique que l'on ne retrouve pas ailleurs.

APPLICATION DES MEILLEURES PRATIQUES EN MATIÈRE D'ÉCO-QUARTIER

VALORISATION DES ZONES BLEUES ET VERTES

- Au moins un grand parc où le citoyen urbain peut se réfugier;
 - Petits espaces-parcs invitants et apaisants en toute saison;
 - Canal et de son réseau;
-

COHABITATION ZONES RÉSIDENTIELLES | ZONES DE TRAVAIL

- Zones résidentielles définies;
- Zones productives | Laboratoires | Espaces de travail évolutifs facilitant l'expérimentation, la recherche et l'innovation;
- Ateliers pour artistes, artisans et autres acteurs de la culture et de la création.

LIEUX DE CONVERGENCE CONVIVIAUX

- Places publiques attractives en lien avec les thèmes dominants du quartier;
- Agoras et lieux de rassemblement;
- Zones animées 24 heures x 7 jours;

OFFRE COMMERCIALE LOCALE

- Originale;
- Indépendante;

DIMINUTION DES NUISANCES URBAINES

- Circulation de transit;
- Pollution de l'air et bruits;
- Îlots de chaleur;
- Malpropreté;

CADRE DE GESTION ADAPTÉ

- Solide orchestration du chantier Griffintown 2013-2025;
- Processus qui favorise l'implication des professionnels et des citoyens;
- Place aux architectes, designers, entrepreneurs, idéateurs, ingénieurs et ingénieux, paysagistes, urbanistes et visionnaires passionnés par leur métier.

LIENS AVEC LE PPU

- Le PPU souligne déjà largement l'importance de la créativité et de l'innovation. Cette dimension doit être appuyée et consolidée.

PLUS DE LIENS AVEC LE PASSÉ.

RICHESSSE PATRIMONIALE OMNIPRÉSENTE

- Respect à la puissance au carré de l'héritage légué par nos prédécesseurs. Les innovations passées sont en quelque sorte des innovations déjà en banque. Notre première responsabilité innovante est de témoigner avec créativité de ces réalisations passées;

- Tension créatrice permanente vers l'expression de l'histoire des lieux;
- Mise en valeur de l'originalité de la grille de rue;
- Mise en valeur de l'atmosphère-faubourg en version contemporaine, en continuité et complémentarité avec le Vieux-Montréal | Vieux-Port;
- Place aux historiens, archéologues, muséologues et autres spécialistes du patrimoine, dont le patrimoine industriel;

MISE EN VALEUR DE L'OR BLEU

- Canal, bassins, canaux d'amenée et de fuite, systèmes hydrauliques, écluses et rives, liens avec le fleuve;

LIENS AVEC LE PPU

- Le PPU contient de nombreux passages allant dans le sens d'une sérieuse valorisation de l'histoire et du patrimoine. Cette dimension doit être appuyée et consolidée.

MOINS DE LIENS AVEC LE PRÉSENT.

(En référence aux bâtiments neufs récents)

VERS UNE DOMINANCE RÉSIDENTIELLE TROP PRONONCÉE

- Affaiblissement de l'objectif de mixité de fonctions;
- Bâtiments-dortoirs qui jaillissent partout sur le territoire;
- Bâtiments qui introduisent un développement de type centre-ville à proximité immédiate du parc Ste-Anne;
- D'un territoire productif à un territoire « *trendy* » et confortable;
- Économie locale peu contributive à l'économie de Montréal.

RÉCENTES RÉALISATIONS IMMOBILIÈRES ASSISES ENTRE DEUX CHAISES

C'est-à-dire :

- d'une part, ni assez audacieuses ou marquantes pour être inscrites dans le futur;
- d'autre part, sans lien avec le code génétique des lieux, son histoire et son patrimoine;

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SÉCURISÉS

- À risque minimum;
- À rendement élevé et garantis par la qualité de l'emplacement.

ARCHITECTURE PASSE-PARTOUT

- L'expression passe-partout fait référence au fait que, puisque sa conception n'est pas spécifique à son lieu d'implantation, un tel bâtiment pourrait avoir été construit partout à Montréal ou ailleurs.
- Fonctionnelle, aux normes du jour.

INVESTISSEMENTS SPÉCULATIFS

- Achats spéculatifs volatils et sans intention de participer à la vie de quartier (ex.: cycle achat de condos + mise en location + revente à profit);

OFFRE COMMERCIALE PRÉVISIBLE

- Bannières commerciales et chaînes standardisées, dont : restaurants en franchise, cafés à tous les coins de rue, chaînes de fast-food et autres offre commerciale habituelle.

LIENS AVEC LE PPU

Le PPU va dans le sens d'une dominance résidentielle et d'un milieu de vie pour les familles. Oui à la fonction résidentielle et oui aux familles, avec les nuances suivantes.

Il faut être prudent afin de ne pas étouffer la créativité et l'inventivité souhaitée et nécessaire. Place aussi aux acteurs productifs, dont : artistes, artisans, concepteurs, chercheurs, entrepreneurs, étudiants, professeurs et autres acteurs porteurs de futur. En somme, une population aussi hétéroclite qu'inclassable. C'est ce côté insaisissable qui s'agit de laisser respirer.

Ce qui implique entre autres un accès à des espaces de travail abordables et adaptables. D'où l'idée de favoriser la rénovation de tout bâtiment résidentiel ancien avant d'envisager une nouvelle construction.

AUTRES REMARQUES PARTICULIÈRES

(en rafale)

- Bâtiment patrimonial ou quartier historique?;
- La rue Notre-Dame, fenêtre nord du quartier;
- Grands bassins et image de marque;
- Lien est-ouest de l'axe Brennan;
- Ensemble nord-sud parc Sainte-Anne | Chalet du square Gallery | Tour ferroviaire.

ANNEXE

REDÉPLOIEMENT DU QUARTIER GRIFFINTOWN EN FONCTION DE LA CAPACITÉ DE DIFFÉRENCIATION DES INVESTISSEMENTS*

*Le concept de différenciation fait référence à la capacité des investissements consentis à distinguer un quartier ou un territoire par rapport à un autre.

I INVESTISSEMENTS À FORTE CAPACITÉ DE DIFFÉRENCIATION

CRITÈRES | INDICES /EXEMPLES

- Mise en valeur de l'originalité de la grille de rues;
- Expression patrimoniale omniprésente et innovatrice;
- Mise en valeur intégrale et systématique du réseau hydrologique et hydraulique du canal de Lachine;
- Grands parcs;
- Espaces-parcs invitants et apaisants;
- Places publiques attractives et conviviales;
- Architecture audacieuse et captivante;
- Avancées significatives vers l'urbanisme du 21^e siècle;
- Lieux culturels significatifs;
- Offre commerciale locale et créative;
- Solide orchestration d'un vaste chantier multi facettes sur une période d'au moins 10 ans;
- Processus ouvert favorisant la participation et l'implication du plus grand nombre.

INVESTISSEMENTS CONSENTIS JUSQU'À MAINTENANT

Faibles investissements dans cette catégorie.

II INVESTISSEMENTS À CAPACITÉ MOYENNE DE DIFFÉRENCIATION

CRITÈRES | INDICES / EXEMPLES

- Pénétration des nouvelles technologies et de la culture numérique, dont les technologies de l'information à haut débit;
- Applications des différents volets du développement durable;
- Applications des différents volets des Quartiers de l'innovation;
- Commerces de proximité variés;
- Architecture contemporaine;
- Urbanisme contemporain;
- Contrôle des nuisances urbaines; circulation de transit, pollution de l'air, bruits, malpropreté, etc.

INVESTISSEMENTS CONSENTIS JUSQU'À MAINTENANT

Plusieurs projets privés et publics sont à l'étape de planification ou en début de construction.

III INVESTISSEMENTS À FAIBLE CAPACITÉ DE DIFFÉRENCIATION

CRITÈRES | INDICES/ EXEMPLES

- Architecture fonctionnelle :
Exemples :
 - Tours à condominiums;
 - Bâtiments universitaires refermés sur eux-mêmes plutôt qu'intégrés à l'animation de la rue.
- Bannières et chaînes commerciales :
Exemples :
 - Supermarchés, chaînes de pharmacie, succursales bancaires, cafés à succursales multiples, restaurants en franchise, etc.
- Architecture passe-partout. L'expression passe-partout fait référence au fait que, puisque sa conception n'est pas spécifique à son lieu d'implantation, un tel bâtiment pourrait avoir été construit partout à Montréal ou ailleurs.

INVESTISSEMENTS CONSENTIS JUSQU'À MAINTENANT

C'est le cas de plusieurs bâtiments récents.

IV CONSTATS GÉNÉRAUX

- Par sa situation géographique et son histoire, le Griffintown constitue un territoire à forte valeur stratégique. En date de décembre 2012, il a attiré des investissements prévisibles et plutôt traditionnels;
- Montréal y gagne en activité économique liée au secteur de la construction, mais y perd en opportunité de repositionnement solide et stratégique;
- Le Griffintown y perd progressivement son âme, son originalité et sa personnalité.

V CONCLUSION

La pyramide des investissements doit s'inverser, en faveur d'investissements à forte capacité de différenciation. Cet objectif est ambitieux mais accessible.
