

Arrondissement du Sud-Ouest – Ville de Montréal

# Secteur ouest de Griffintown

Démarche d'urbanisme collaboratif

Résumé de la démarche

10 mai 2019



---

## MISSION

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération.

Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.

Polyvalente, rigoureuse et engagée, l'équipe de Vivre en Ville déploie un éventail de compétences en urbanisme, mobilité, verdissement, design urbain, politiques publiques, efficacité énergétique, etc. Cette expertise diversifiée fait de l'organisation un acteur reconnu, tant pour ses activités de recherche, de formation et de sensibilisation que pour son implication dans le débat public et pour ses services de conseil et d'accompagnement.

---

## CRÉDITS

### RECHERCHE ET RÉDACTION

Alejandra de la Cruz Boulianne, M. arch. et M. Sc. design urbain - Conseillère architecture et design urbain

Andrée-Anne Coll, Urb. OUQ – Conseillère aménagement et urbanisme

### COORDINATION

David Paradis, Urb. OUQ – Directeur - Recherche, formation et accompagnement

Catherine Boisclair, Urb. OUQ – Coordinatrice de projet

# Avant-propos

## Projet «Oui dans ma cour !»

Le projet « *Oui dans ma cour !* » vise à accélérer l'adoption d'un mode de développement urbain économe en carbone et résilient dans les collectivités québécoises. Il consiste, d'une part, à améliorer la qualité des projets immobiliers par l'intégration des bonnes pratiques reconnues et, d'autre part, à rendre acceptables et désirables aux yeux des citoyens les projets comportant des caractéristiques associées à un allègement du bilan carbone.

En favorisant une meilleure compréhension, par tous, des retombées positives associées à certaines caractéristiques du cadre bâti, il contribue à un meilleur appui des promoteurs et des citoyens aux stratégies de développement urbain durable que nombre de municipalités tentent de déployer. Il soutient ainsi la transformation des milieux de vie existants et la conception de nouveaux milieux de vie intégrant les caractéristiques reconnues comme favorables à l'allègement du bilan carbone : densité, mixité, proximité et offre de transport multimodale.

Le projet se décline en trois volets.

- ◆ Le **volet A « Informer et mobiliser »** vise à mobiliser les acteurs favorables au changement. Les activités prévues ont pour objectif de fournir au public cible (citoyens, promoteurs et municipalités) les arguments en faveur de l'adoption d'un mode de développement urbain économe en carbone et résilient ;
- ◆ Le **volet B « Préparer »** vise à outiller les citoyens, les promoteurs et les municipalités concernées. Les activités prévues ont pour objectifs de fournir au public cible les moyens d'œuvrer en faveur de l'adoption d'un mode de développement urbain économe en carbone et résilient, et d'améliorer les pratiques associées ;
- ◆ Le **volet C « Accompagner dans l'action »** vise à accompagner des collectivités (groupes de citoyens, promoteurs et municipalités concernées) dans le choix et la mise en œuvre de bonnes pratiques. Les activités prévues ont pour objectif de faciliter et d'accélérer l'adoption d'un mode de développement urbain économe en carbone et résilient.



# Table des matières

<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	<b>4</b>
<b>MISE EN CONTEXTE</b>	<b>5</b>
RAPPEL DU MANDAT ET DES OBJECTIFS	5
GRANDES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE	5
<b>RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS</b>	<b>6</b>
COMITÉ DE TRAVAIL	6
DÉROULEMENT DES ATELIERS	7
SOIRÉE D'ÉCHANGES ET QUESTIONNAIRE EN LIGNE	8
<b>RÉSUMÉ DES ÉCHANGES</b>	<b>9</b>
PRINCIPALES PRÉOCCUPATIONS	9
AVIS DU COMITÉ CONCERNANT L'ENCADREMENT DU DEVENIR DE GRIFFINTOWN OUEST	13
<b>CONCLUSION</b>	<b>14</b>



# Mise en contexte

## Rappel du mandat et des objectifs

Vivre en Ville a accompagné l'Arrondissement du Sud-Ouest de la Ville de Montréal dans la préparation et la tenue d'un processus d'urbanisme collaboratif au cours duquel ont été précisées les balises à respecter afin d'accroître l'acceptabilité sociale du redéveloppement du secteur ouest de Griffintown, en vue d'ajuster les encadrements réglementaires en conséquence et de planifier l'aménagement du domaine public.

Le secteur concerné est délimité par les rues Richmond à l'est, Notre-Dame Ouest au nord, le boulevard Georges-Vanier à l'ouest et le canal de Lachine au sud. La démarche d'urbanisme collaboratif visait à mieux cerner les enjeux liés à la requalification rapide de ce secteur et à identifier des modifications potentielles à la réglementation, qui pourront éventuellement bonifier le programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown de 2013, pour une plus grande acceptabilité sociale des transformations à venir.

La démarche proposée dans le cadre du projet *Oui dans ma cour !* a pour but de permettre aux citoyens (ou à leurs représentants), aux promoteurs et à l'Arrondissement :

- ◆ d'établir un dialogue constructif afin d'échanger sur les enjeux entourant le redéveloppement du secteur (ce qui est «en jeu»);
- ◆ de mieux visualiser les différentes formes (bâtiments, espaces publics, etc.) auxquelles peut conduire le redéveloppement du secteur;
- ◆ de s'entendre sur les balises à respecter pour que les objectifs des différents acteurs concernés (municipalités, promoteurs, citoyens) soient atteints simultanément, ou que ceux-ci soient révisés si leur atteinte n'est pas possible;
- ◆ et donc à terme, d'accroître, voire d'assurer, l'acceptabilité sociale du redéveloppement du secteur lors de sa mise en œuvre (modifications réglementaires par la Ville, construction des projets par les promoteurs, et fréquentation des espaces par les citoyens).

Bien que des points de divergence peuvent demeurer, l'objectif de la démarche est de préciser les conditions auxquelles une majorité de participants serait prête à dire « Oui dans ma cour ».

## Grandes étapes de la démarche

Dans le cadre de cet accompagnement, Vivre en Ville a préparé et animé quatre ateliers de travail (trois heures chacun) avec un comité constitué par l'Arrondissement du Sud-Ouest, et composé de représentants des citoyens, des promoteurs, de la Ville et de l'Arrondissement.

Une soirée d'échanges ouverte au public et un questionnaire en ligne ont également été organisés dans le but de recueillir l'avis d'un plus grand nombre de personnes quant aux enjeux de redéveloppement du secteur.

Le contenu présenté aux différentes activités ainsi que les comptes rendus de celles-ci ont été mis en ligne sur la plateforme web Réalisons Montréal<sup>1</sup> au fur et à mesure de la démarche, hormis pour l'atelier 4, pour lequel un communiqué a été émis, afin de ne pas nuire à la mise en œuvre des résultats de la démarche. L'ensemble de ces activités s'est déroulé entre les mois de septembre 2018 et janvier 2019. Un bilan de la démarche a été présenté à l'Arrondissement le 14 mars 2019.

<sup>1</sup> <https://www.realisonsmtl.ca/griffintownouest>



# Résumé des activités

## Comité de travail

Vivre en Ville a conseillé l'Arrondissement du Sud-Ouest dans la mise en place d'un comité de travail composé de représentants des promoteurs concernés et de représentants des citoyens, incluant les citoyens corporatifs et des résidents. À cela s'ajoutaient des représentants de la Ville, de l'Arrondissement (dont des élus) et de Vivre en Ville.

Il a été recommandé par Vivre en Ville que les représentants des citoyens soient choisis parce qu'ils sont issus de différents milieux, occupent différents rôles au sein de la collectivité, ont un avis opposé sur les projets de redéveloppement connus à ce jour, et sont en mesure d'informer leurs concitoyens sur les échanges qui auront lieu au sein du comité. Ces critères de sélection ont été diffusés dans un communiqué en amont du premier atelier, dans un objectif de transparence du processus.

Participant(e)	Organisation
Marie-Hélène Binet-Vandal, Conseillère en aménagement	Arrondissement Sud-Ouest Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, Division de l'urbanisme
Rachad Lawani, Commissaire en développement économique	Arrondissement Sud-Ouest Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, Division de l'urbanisme
Anne-Marie Sigouin, Conseillère de la Ville, Présidente du CCU, responsable de l'urbanisme (Présente à l'atelier 1 seulement)	Arrondissement Sud-Ouest Saint-Paul-Émard-Saint-Henri-Ouest
Craig Sauvé, Conseiller de la Ville (En remplacement de Mme. Sigouin à partir de l'atelier 2.)	Arrondissement Sud-Ouest Saint-Henri-Est-Petite-Bourgogne-Pointe-Saint-Charles- Griffintown
Sophie Thiébaud, Conseillère d'arrondissement	Arrondissement Sud-Ouest Saint-Henri-Est-Petite-Bourgogne-Pointe-Saint-Charles- Griffintown
Gilles Galipeau, Chargé de projets en urbanisme Remplacé par Monique Tessier lors de l'atelier 3.	Service Mise en valeur du territoire Division de la planification urbaine
Sylvie Dufour	Résident, Coopérative Tiohtiake
Jonathan Cha	Résident du secteur et Membre du CCU
Bernard Girard	Résident du quartier
Gilles Brière	Résident quartier voisin
Marie Guédo	Propriétaire d'un immeuble du secteur
Laurence Vincent, Coprésidente	Prevel
Stéphane Côté, Président Remplacé par Maxence Baratier lors des ateliers 1 et 3, et par Fanny Pelland lors de l'atelier 4.	DevMcGill
Vincente Perez, Coordonnateur Remplacé par Fanny Langelier lors de l'atelier 4.	Coalition Petite-Bourgogne
Robert Laramée, Directeur général Remplacé par Justine Labrecque à l'atelier 3.	SDC Quartiers du Canal



Participant(e)	Organisation
Anne-Marie Trahan, Copropriétaire Remplacée par Sophie Pouliot lors de l'atelier 1.	Galerie Arsenal
Guy Biron, Directeur Général	RESO
Caroline Lussier, Planificatrice urbaine, Voies navigables au Québec	Parcs Canada / Gouvernement du Canada
Madeleine Poulin	Résidente du quartier
Mélissa Boucher Remplacée par Étienne Le Nigen lors des ateliers 3 et 4.	Résidente du quartier et membres du Collectif « Pour une école à Griffintown »

## Déroulement des ateliers

La démarche proposée s'est déclinée en quatre ateliers avec le comité de travail, à intervalles d'un mois, visant à faire avancer la réflexion au sujet des transformations potentielles ou à venir dans le secteur ouest de Griffintown et d'en dégager des balises d'aménagement qui traduisent l'avis du comité.

Les comptes rendus de chacune de ces activités se trouvent sur la page [realisonsmtl.ca/griffintownouest](http://realisonsmtl.ca/griffintownouest).

### Atelier 1 : Problématique et enjeux

- ◆ Présentation du portrait du secteur et des enjeux identifiés.
- ◆ Présentation de concepts clés tels que l'échelle humaine, la densité, l'accès aux commerces et services.
- ◆ Discussion en plénière dans le but de valider les enjeux et de les bonifier, en vue de la soirée d'échanges et des ateliers suivants.

### Atelier 2 : Scénario préliminaire (forme urbaine)

- ◆ Présentation de la réglementation actuelle et du concept d'aménagement des rues du quartier.
- ◆ Présentation de cinq éléments qui pourraient influencer le caractère des rues et l'ambiance du quartier : relation à la rue Notre-Dame, patrimoine bâti, hauteurs et gabarits, caractère et ambiance des rues, les vues au travers du quartier, vers le canal et vers le centre-ville.
- ◆ Présentation de scénarios préliminaires mettant l'emphase sur la forme urbaine (à noter qu'il s'agissait d'hypothèses pour fins de discussion et non de recommandations d'aménagement) :
  - ▶ Scénario A : Illustration à grands traits de la réglementation actuelle (point de référence)
  - ▶ Scénario B : Parti pris pour le patrimoine
  - ▶ Scénario C : Parti pris pour les espaces ouverts
- ◆ Discussion en deux sous-groupes au sujet des scénarios préliminaires et des formes urbaines souhaitables pour le secteur ouest de Griffintown, puis retour en plénière.

### Atelier 3 : Scénario préliminaire (activités et usages)

- ◆ Présentation de la réglementation actuelle et portrait des activités et usages dans le secteur ouest de Griffintown.
- ◆ Présentation d'un scénario préliminaire modifié mettant l'emphase sur les activités et usages.
- ◆ Discussion en plénière sur trois grands thèmes :



- ▶ Lieux d'emploi
- ▶ Habitations et commerces
- ▶ Équipements et espaces publics

## Atelier 4 : Balises et recommandations du comité

- ◆ Objectif : Traduire les discussions du comité sous forme de balises d'aménagement et de recommandations afin de pouvoir les transmettre au conseil d'arrondissement.
- ◆ Présentation du scénario préférentiel.
- ◆ Présentation des balises d'aménagement proposées, suivie d'une discussion en plénière afin de les valider en comité. Un vote a été réalisé afin de connaître la position de chaque participant, à savoir si les balises sont «souhaitables», «souhaitables à condition que», ou «non souhaitables» pour le devenir du secteur ouest. Cette manière de présenter le vote visait notamment à faire faire la distinction entre les préférences personnelles (souhaitable pour moi) et l'intérêt collectif (souhaitable pour le devenir du quartier). Les balises ont été présentées par thème :
  - ▶ Usages
  - ▶ Rues, espaces ouverts et verdissement
  - ▶ Implantation et hauteur des bâtiments
  - ▶ Bâtiments d'intérêt
  - ▶ Traitement des rez-de-chaussée
- ◆ Présentation et discussions sur des recommandations en matière de mobilité, de mixité d'activités et d'abordabilité.

## Soirée d'échanges et questionnaire en ligne

La soirée d'échanges et la mise en ligne du questionnaire ont eu lieu entre les ateliers 1 et 2, dans le but de compléter et de bonifier la discussion sur les enjeux et la problématique.

Le compte rendu de cette activité et les résultats du questionnaire se trouvent sur la page [realisonsmtl.ca/griffintownouest](http://realisonsmtl.ca/griffintownouest).

## Soirée d'échanges

- ◆ Présentation du portrait du secteur et des enjeux identifiés, puis de concepts clés tels que l'échelle humaine, la densité, l'accès aux commerces et services.
- ◆ Période de discussion en sous-groupes (durée de 1h30). Les 44 participants sont répartis en sept tables. La discussion est orientée autour de cinq thèmes principaux :
  - ▶ L'architecture et l'aménagement des terrains privés
  - ▶ Les commerces, les services et l'emploi
  - ▶ L'habitation et l'inclusion
  - ▶ Les parcs et les espaces publics
  - ▶ Les déplacements
- ◆ Résumé des discussions de chaque table en plénière.



## Questionnaire en ligne

- ◆ Le questionnaire reprend les cinq mêmes thèmes abordés lors de la soirée d'échanges. L'objectif est d'élargir la réflexion sur les enjeux et les besoins au plus grand nombre.
- ◆ 135 répondants ont participé au questionnaire sur une période de 16 jours.

## Résumé des échanges

En résumé, la démarche mise en place a permis :

- ◆ d'identifier les principaux éléments de préoccupation des différentes parties prenantes dans la poursuite du redéveloppement du secteur ouest de Griffintown;
- ◆ de tester différentes modalités d'encadrement des constructions et des usages pour répondre à ces enjeux, illustrées à l'aide de scénarios, et ainsi d'identifier des balises d'aménagement permettant d'accroître l'acceptabilité sociale de ce redéveloppement déjà en cours.

Les résultats de la démarche d'urbanisme collaboratif permettent:

- ◆ d'identifier des démarches complémentaires pour la poursuite du développement, dans une optique d'acceptabilité sociale;
- ◆ de retirer des apprentissages pour la poursuite des réflexions et de prochaines activités similaires.

## Principales préoccupations

Cette synthèse vise à faire ressortir les principales préoccupations liées au redéveloppement du secteur ouest de Griffintown, tout comme les lignes de force et les consensus qui se sont dégagés à travers les quatre ateliers, la soirée d'échanges et le questionnaire en ligne.

### Faits saillants

- ◆ Les résidents de Griffintown, les promoteurs et les groupes de la société civile sont très attachés à leur quartier. Ils apprécient particulièrement son caractère industriel, les traces historiques que constituent la trame de rues et les bâtiments patrimoniaux, la mixité d'usages et la diversité des bâtiments qui y cohabitent, ainsi que la proximité au centre-ville et la présence du canal de Lachine.
- ◆ Le souhait de voir le site des écuries converti en espace vert ouvert au public (en totalité ou en majorité) est l'un des consensus les plus importants de la démarche.
- ◆ En général, les résidents ne semblent pas «contre» la densification, mais sont toutefois préoccupés par la qualité des nouvelles constructions et par la mixité des activités dans le quartier. La densification est vue comme une «résidentialisation». On remarque une crainte de perdre la mixité existante du quartier au profit d'un redéveloppement strictement résidentiel, avec quelques commerces. Cette crainte est liée pour plusieurs à un enjeu d'accès à des services et commerces de proximité abordables, de même qu'à des emplois diversifiés. Aux yeux des citoyens et organismes, le maintien d'un milieu complet semble compromis par les projets actuellement développés.
- ◆ Aux yeux des participants, l'abordabilité des locaux commerciaux et des habitations est problématique et mériterait une plus grande intervention des instances municipales.
- ◆ Le manque de végétation, notamment en termes de canopée, et le manque d'espaces publics font partie des préoccupations importantes. À noter que la réfection des voies publiques avec l'ajout de plantations sur rue et l'aménagement de nouveaux parcs contribueront déjà à répondre à cette préoccupation.



- ◆ Le devenir de la minoterie interpelle les participants. Certains le voient comme un futur pôle d'emploi ou un lieu privilégié pour accueillir les équipements publics manquants dans le quartier. D'autres refusent d'envisager le départ de cette industrie, qu'ils souhaitent voir demeurer dans le quartier. Dans tous les cas, il y a un attachement à la tour principale qui constitue un élément marquant du paysage.
- ◆ La perception des résidents est que les projets autorisés dérogent continuellement à la réglementation. Certains participants reprochent à l'Arrondissement de ne pas contrôler ce qui se construit dans le quartier. Cela peut révéler des enjeux de communication, et cette dernière pourrait être améliorée afin de tendre vers une meilleure compréhension des mécanismes d'approbation de projet.

## Maintien et ajout de lieux d'emploi et d'activités économiques

Cet enjeu a pris une place prépondérante dans les discussions. Une majorité de membres du comité se dit préoccupée par le maintien et l'ajout de nouvelles activités économiques (commerces, mais aussi bureaux et industries sans impact sur les milieux de vie) et conséquemment de lieux d'emploi. L'objectif est de créer un milieu de vie complet et dynamique, vivant de jour comme de soir.

L'enjeu principal réside dans la difficulté d'attirer de tels projets. La majorité des projets de construction présentés à l'Arrondissement est à vocation résidentielle et inclut parfois un rez-de-chaussée commercial. Les projets de bureaux sont difficiles à attirer puisqu'il n'est pas facile de confirmer des locataires. On se questionne à savoir si le coût des loyers serait trop élevé lorsqu'il s'agit d'un bâtiment neuf, ce qui serait un frein à attirer des entreprises, notamment les «startups» (un exemple qui est revenu fréquemment dans les échanges compte tenu de la proximité de l'École de technologie supérieure (ÉTS) et de la volonté de faire un quartier «innovant»). Plusieurs voient là un argument supplémentaire à la conservation des bâtiments existants, lesquels offriraient des locaux plus abordables, à l'exemple du Mile-End. Cette conservation permettrait également de maintenir les activités qui s'y trouvent déjà dans certains cas. L'enjeu de l'abordabilité est revenu en lien avec les commerces (voir intertitre suivant : Services de proximité, équipements publics et locaux commerciaux).

Outre le site de la minoterie, les terrains présentant un potentiel de requalification sont presque tous occupés par des activités économiques (voir figure 1). Étant donné les pressions immobilières actuelles, le maintien des activités économiques existantes ou leur renouvellement s'en trouve compromis à la faveur de projets résidentiels, conformément à l'affectation mixte du secteur (qui permet les usages tant commerciaux, résidentiel et industriel). Pour plusieurs, il y a lieu de protéger ces activités non résidentielles.

## Services de proximité, équipements publics et locaux communautaires

Pour le comité de travail, l'accessibilité à des commerces de proximité abordables dans le quartier est jugée problématique. À l'heure actuelle, il apparaît pour certains qu'il y a une augmentation des coûts des loyers commerciaux et que cela compromet le maintien des commerces existants (plusieurs ont déjà disparu), notamment pour les populations les plus vulnérables (p. ex., il n'y a pas de buanderie). On constate une augmentation du nombre de commerces à rayonnement métropolitain, hyperspécialisés ou de luxe. Certains proposent que cet état de fait serait lié au prix du loyer des locaux neufs, trop important pour l'offre de proximité (enjeu similaire pour les activités de bureaux ou industrielles, voir section précédente). Il est également évoqué qu'une augmentation du nombre de locaux commerciaux pourrait faire diminuer le prix du loyer.

Il est mentionné que des coûts de loyers trop élevés peuvent également compromettre la présence d'organismes communautaires dans le quartier. Parmi les besoins identifiés, on mentionne des espaces pour les organismes communautaires, des salles de rassemblement disponibles pour les résidents, ainsi qu'une école. Certains ajoutent que les besoins en équipements publics et communautaires se définissent au fur et à mesure que la nouvelle population s'établit. Par ailleurs, ces besoins sont méconnus et semblent complexes à chiffrer par les différents intervenants (groupes de la société civile, Arrondissement), ce qui rend difficile l'intégration de ces usages dans les projets à travers la négociation avec les promoteurs. Néanmoins, pour plusieurs, il importe d'anticiper ces besoins avant que tous les sites soient construits et qu'il n'y ait plus de place pour accueillir les équipements nécessaires dans le futur.





Figure 1 : Sites avec potentiel de requalification et usages actuels  
 Source : Vivre en Ville d'après les informations fournies par l'Arrondissement du Sud-Ouest

## Mobilité et aménagement des rues : sécurité et confort des déplacements

Les membres du comité, tout comme les participants à la soirée d'échanges, ont accordé une importance à l'enjeu de la qualité et de la sécurité des aménagements piétonniers et cyclables. Il est dit que les trottoirs sont trop étroits et les parcours cyclables discontinus. Le cas particulier de la courbe de la rue des Seigneurs est signalé comme fortement problématique.

Les enjeux de la vitesse automobile dans le quartier, de la circulation de transit sur la rue des Seigneurs, du débit et des vitesses de circulation sur Notre-Dame Ouest, de la disponibilité du stationnement et de l'offre d'autopartage sont aussi mentionnés. Les répondants au questionnaire accordent aussi une grande importance aux mesures d'apaisement de la circulation, qui pourraient être bonifiées.

La requalification ou la réfection prévue des rues du quartier pourra déjà répondre à quelques-uns de ces défis.

## Habitation pour tous

L'abordabilité du logement fait partie des enjeux soulevés par les membres du comité. Pour plusieurs, il y a un manque en matière de logement social et communautaire. D'autres mentionnent l'enjeu de l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs et les familles. Il est précisé par les représentants de l'Arrondissement que l'inclusion de logements sociaux et abordables se fait rigoureusement, soit par la construction d'unités dans le quartier, soit par des contributions financières. De nombreux efforts sont déjà consentis en matière d'inclusion par les promoteurs, mais ne se concrétisent pas automatiquement par de nouveaux projets sociaux. Griffintown bénéficie



d'une part importante des logements sociaux construits récemment alors que les besoins sont également bien présents dans d'autres quartiers.

Dans tous les cas, plusieurs participants souhaitent une plus grande mixité sociale, de modes de tenure et de tailles d'habitation. L'intégration de plus de logements sociaux ou abordables dans les projets privés peut toutefois se répercuter par une hausse de la valeur des logements au prix du marché, rappellent les promoteurs. À cet effet, ils estiment qu'une augmentation des hauteurs autorisées leur permettrait d'offrir des logements à un prix plus abordable, sans toutefois s'avancer sur la manière de garantir que ce bénéfice se concrétise. L'augmentation des hauteurs est préconisée pour atteindre la densité maximale permise car la petite taille des îlots ne permet pas d'aller chercher ce maximum permis. De plus, les promoteurs jugent que permettre plus de hauteur est la façon à préconiser pour les inciter à libérer davantage d'espace au sol tout en maintenant la rentabilité des projets, et ainsi aérer le paysage de la rue dans ce quartier déjà très compact.

L'enjeu de l'abordabilité du logement n'est pas ressorti fortement lors de la soirée d'échanges ni dans les réponses au questionnaire en ligne. Dans ce dernier, c'est surtout l'offre en logements pour les familles qui semble préoccuper les répondants.

## Espaces publics de qualité et verdissement

L'enjeu du verdissement a été mentionné à chacune des activités participatives. Il est dit que le quartier manque d'arbres (canopée insuffisante) et d'espaces végétalisés ouverts sur l'espace public. L'importance de créer plus de connexions physiques et visuelles vers le canal est aussi mentionnée.

Sur les abords du canal, le souhait de requalifier le site des écuries en espace vert ouvert au public fait consensus. Des représentants de l'Arrondissement s'interrogent toutefois sur le coût collectif de l'acquisition de ce terrain. Si jamais ce site devait accueillir un bâtiment, la plupart des participants s'entendent pour dire que l'empreinte de ce dernier devrait être minimale, de façon à maximiser l'espace ouvert à vocation publique. Un rehaussement des hauteurs pour permettre un maximum d'espace ouvert apparaît envisageable aux yeux des participants; le rez-de-chaussée d'un tel bâtiment devrait toutefois être en relation avec cet espace ouvert.

En ce qui concerne la relation entre le cadre bâti et le verdissement, si les normes d'implantation et les négociations en PPCMOI<sup>2</sup> ont par le passé permis de dégager de l'espace au sol à l'occasion, cela ne contribue pas nécessairement à bonifier la qualité de l'espace public, puisque dans certains cas, ces espaces ouverts ont été aménagés à des fins privées (p. ex., une cour intérieure). Cette situation est déplorée par plusieurs.

## Échelle humaine, qualité architecturale et patrimoine

Les participants aux différentes activités accordent une grande importance au patrimoine et à l'histoire du quartier, qui se matérialisent notamment par les bâtiments industriels qui perdurent, et dans le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs. Le caractère particulier de la rue Notre-Dame Ouest est aussi mentionné.

La diversité des hauteurs, des bâtiments et la mixité font partie des caractéristiques distinctives de Griffintown, qui seraient à maintenir ou à renforcer. À cet égard, le gabarit et l'implantation des nouvelles constructions en préoccupent plusieurs. Les nouveaux bâtiments devraient tenir compte et mieux s'harmoniser aux bâtiments patrimoniaux, contribuer à la diversité dans le paysage, et contribuer à l'échelle humaine de la rue grâce au traitement de leur rez-de-chaussée.

La perte des vues vers le canal, vers le mont Royal et vers le centre-ville fait aussi partie des enjeux mentionnés. Enfin, si la question de l'apparence architecturale à privilégier ne fait pas consensus, plusieurs souhaitent voir l'Arrondissement favoriser une architecture plus audacieuse et innovante.

<sup>2</sup> Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble



# Avis du comité concernant l'encadrement du devenir de Griffintown Ouest

Les préoccupations soulevées lors des premières activités de la démarche (atelier 1, soirée d'échanges, questionnaire en ligne) ont servi de prémisse aux scénarios préliminaires qui ont été présentés au comité. Ces derniers avaient pour objectif de tester différentes modalités d'encadrement de la forme (atelier 2) et des usages (atelier 3) afin d'approfondir la réflexion en comité. Les échanges autour de ces scénarios préliminaires ont mené à la proposition de nombreuses balises, illustrées dans un scénario d'aménagement dit préférentiel.

Ces balises constituent un outil d'aide à la décision à l'intention des professionnels et des élus de l'Arrondissement, en vue d'éventuelles modifications aux règlements d'urbanisme ou autres modalités d'encadrement du redéveloppement. Il est à noter que certains éléments nécessitent de poursuivre la discussion, compte tenu du temps imparti et des discussions plus pointues que pourraient générer des projets immobiliers concrets.

Les balises soumises à l'Arrondissement abordent différents thèmes tel que la vocation du secteur et la mixité des usages, l'aménagement du domaine public et le verdissement ou l'implantation et les hauteurs des bâtiments. Ces balises seront présentées publiquement lors d'une assemblée publique de consultation à venir.



# Conclusion

La démarche d'urbanisme collaboratif aura permis d'identifier les enjeux de développement qui ont une incidence sur l'acceptabilité sociale des transformations dans le secteur ouest de Griffintown. Grâce au travail en comité, des pistes de solution ont été proposées afin de maximiser les retombées positives de la requalification du quartier et d'en limiter les impacts négatifs.

Les balises d'aménagement qui en ressortent pourront servir de base à une réflexion sur la mise à jour du PPU ou des règlements de l'Arrondissement, de même que d'autres pistes d'action débordant l'urbanisme (développement économique, notamment).

Le scénario d'aménagement préférentiel, tout comme les balises, vise à offrir un outil de plus aux professionnels et aux élus de l'Arrondissement pour faire des choix qui tiennent compte de plusieurs points de vue. Les professionnels et les élus évalueront la pertinence et la faisabilité des propositions issues du travail du comité à la lumière des autres informations, préoccupations ou projets qui n'ont pas été soumis à l'attention du comité, en plus des réalités économiques et des contraintes auxquelles ils font face. Ces prochaines étapes de la réflexion ont tout intérêt à être communiquées afin de faire le lien entre les travaux du comité et les décisions qui seront prises.

Les résultats de la démarche nécessitent d'être validés par un plus grand groupe. Le travail en comité est très porteur pour faire évoluer la discussion et faire connaître la réalité de participants aux profils variés, ce qui aux yeux de Vivre en Ville constitue l'une des clés de l'acceptabilité : comprendre les enjeux à partir de points de vue différents pour faire de meilleurs choix collectifs. Alors que ce type d'activité gagne à être réalisé en petit groupe, il est important d'en présenter les résultats et de valider l'adhésion d'un public plus large.

Enfin, les discussions et les avis recueillis lors des différentes activités auront permis de faire ressortir le besoin de communiquer de manière proactive et vulgarisée sur les orientations de développement de l'Arrondissement, les projets à venir et la façon de les encadrer.

