Le Sud-Ouest
Montréal

Secteur ouest de Griffintown

Atelier 1 | 12 septembre 2018 : problématique et enjeux

Compte-rendu thématique

1. Ouverture de la rencontre et présentation des participations

Pour l'ouverture de la rencontre, Madame Anne-Marie Sigouin, conseillère, fait un mot d'ouverture.

2. Objectifs et mandat du comité

Les objectifs de la démarche et le mandat du comité sont présentés. Un tour de table permet à chaque membre du comité de se présenter. Lors de ce tour de table, les représentants des promoteurs mentionnent tous les deux avoir un projet dans le secteur ouest de Griffintown.

3. Historique du secteur et planification municipale

Un représentant de l'Arrondissement présente brièvement l'historique du secteur de même que les démarches de planifications récentes.

4. Compréhension des enjeux - présentation

Les représentants de Vivre en Ville présentent un portrait du secteur et les enjeux identifiés. Les participants seront appelés à valider ces enjeux et à les bonifier, en vue de la soirée d'échange et des ateliers suivants. Les enjeux sont ce qui est à perdre ou à gagner avec la requalification du secteur ouest de Griffintown. En résumé, les enjeux identifiés sont :

- Des habitations qui correspondent aux besoins, incluant ceux des familles et des ménages à faible revenu ;
- Une intégration des nouvelles constructions et les activités en lien avec les activités et les bâtiments existants, le patrimoine bâti et l'espace public ;
- Une qualité du cadre bâti, tant en ce qui concerne l'architecture que celle des espaces publics ;
- Des commerces, équipements et services variés qui complètent l'offre existante, et en adéquation avec les besoins des résidents ;
- Une qualité de vie des résidents et travailleurs durant les chantiers.

Pour ouvrir les échanges, chaque membre du comité nomme leurs coups de cœur du quartier :

- le cachet industriel du quartier et le contraste entre les bâtiments contemporains et anciens;
- le potentiel du quartier pour en faire un quartier unique, durable, à la personnalité forte ;
- l'animation du quartier, la vie et la diversité sur la rue de même que la mixité des usages;
- la diversité des types d'architectures, des formes et des hauteurs;
- les percées visuelles depuis le Canal-de-Lachine vers le centre-ville et depuis Griffintown vers le canal;
- le Canal-de-Lachine et la piste cyclable, tant pour le côté récréatif qu'utilitaire;
- la possibilité de se rendre à pied à plusieurs destinations (centre-ville, marché Atwater, etc.) ;
- l'aménagement innovateur du domaine public à venir.

5. Discussion autour des enjeux

Échanges et discussions par rapport à la définition des enjeux, des besoins, des craintes et des aspirations pour le secteur.

Emplois dans le quartier

Plusieurs sont inquiets de la perte d'emplois liée au départ ou à la fermeture de plusieurs lieux d'emplois industriels. Il importe de maintenir et accueillir des emplois dans le quartier, tant des emplois de bureaux que dans les industries, pour en faire un quartier complet et animé. Le Mile-End est cité en exemple. Il faudrait attirer des promoteurs spécialisés dans le bureau à investir dans le quartier. Une bonne cohabitation entre les usages est possible.

Certaines institutions jouent un rôle important dans le quartier, tant pour l'animation du quartier que pour les synergies entre différents acteurs (École de technologie supérieure, quartier de l'innovation). Pour donner envie aux entreprises en incubation de rester dans le quartier, il est proposé d'accueillir des bureaux dans de nouveaux bâtiments emblématiques.

Un représentant de l'Arrondissement indique qu'il est en effet souhaité de conserver les usages qui permettent d'accueillir de l'emploi et que le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de 2013 le permet. Néanmoins, les projets soumis sont essentiellement de l'habitation avec des commerces au rez-de-chaussée.

En résumé

Le comité souhaite le développement de la vocation « emplois » (bureaux et industries) dans le quartier afin d'en soutenir l'animation et d'assurer la création d'un milieu de vie complet.

Qualité architecturale et patrimoine

Des membres questionnent l'encadrement réalisé par l'Arrondissement afin de garantir une qualité architecturale des projets, pour encourager une architecture plus audacieuse et innovante, un choix de matériau de qualité et durable et l'intégration des bâtiments patrimoniaux. L'importance du verdissement dans les projets à venir est mentionnée.

Un représentant de l'Arrondissement souligne qu'en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les promoteurs doivent soumettre des images de l'insertion de leurs bâtiments dans leur environnement. Un élu précise que le comité consultatif d'urbanisme (CCU), qui évalue les projets, demande aux promoteurs de retourner à la table à dessin lorsque ce n'est pas jugé satisfaisant, parfois plusieurs fois. Il est également rappelé que l'Arrondissement a mis en place un mécanisme qui permet de négocier avec les promoteurs, notamment pour l'inclusion de logements sociaux ou autres retombées pour la communauté. Ce mécanisme est expliqué : le plan d'urbanisme est plus restrictif que le règlement de zonage, par exemple en ce qui a trait aux hauteurs permises. Si un promoteur veut construire en fonction de ce qui est permis au plan d'urbanisme, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être négocié avec l'Arrondissement. L'objectif de ce processus est donc d'apporter des bonifications aux projets.

En résumé

Le comité juge important d'encadrer la qualité architecturale afin que celle-ci soit audacieuse et innovante, que les bâtiments s'intègrent bien à leur environnement et que le verdissement de même que les matériaux de qualité et durables soient favorisés.

Habitation pour tous : coûts et taille des logements

Le comité souhaite que le quartier accueille une diversité de population dans le quartier, notamment à travers une offre de logements sociaux et communautaires. Les coopératives sont parfois perçues négativement, il est proposé de diffuser des témoignages positifs de la cohabitation avec ce type d'habitat.

Les deux représentants des promoteurs expliquent que les exigences envers eux, dont le logement social et familial, font en sorte d'augmenter le coût des logements. Il est leur demandé d'expliquer pourquoi les coûts sont directement reportés sur l'acheteur. Les deux représentants des promoteurs expliquent leur réalité, à savoir que leurs partenaires financiers demandent un rendement fixe, et ce, peu importe les coûts imprévus. Par exemple, des délais dus à des autorisations réglementaires à la pièce (PPCMOI) ou à des consultations publiques font augmenter le temps d'emprunt de l'argent et donc les intérêts. Les promoteurs doivent assumer ces coûts supplémentaires tout en assurant le rendement promis aux partenaires financiers, c'est pourquoi il le reporte directement sur l'acheteur. Ils soulignent qu'il importe de tenir compte de cette réalité puisque le développement de la ville ne peut se faire sans leur contribution et que Montréal reste encore abordable mais il y a lieu de faire attention à la direction qui sera prise.

L'accès à la propriété fait partie des préoccupations du comité. Les petits logements permettent aux jeunes (premiers acheteurs) d'accéder à la propriété à Montréal, pour ensuite acheter plus grand. L'accès à la propriété est menacé par les investisseurs (souvent étrangers), il importe donc de protéger l'achat des premiers acheteurs. Griffintown est un secteur où la valeur foncière est très élevée par rapport au reste de l'Île. C'est un défi autant pour les résidents que pour les commerçants.

Concernant la taille des logements, les avantages du quartier (proximité, mixité) et les équipements partagés dans les immeubles font que certains ménages acceptent d'avoir un plus petit logement. Néanmoins, les familles plus nombreuses ont-elles accès à des logements répondant à leurs besoins ?

En résumé

Le comité souhaite que le quartier offre une diversité de logements pour toutes les tailles de ménage et pour tous les types de revenus. Des mesures devraient être prises pour faciliter l'accès à la propriété et la création de logements sociaux et communautaires.

Offrir des espaces communautaires : cohésion et sentiment d'appartenance

Des besoins sont énoncés quant à des espaces communautaires. Il est proposé de planifier des espaces pour des organismes qui offrent de l'animation auprès des résidents du quartier (par exemple pour les jeunes afin de prévenir des problématiques de vandalisme). Les organismes existent, mais le prix au pied carré des locaux est trop élevé pour qu'ils s'établissent dans le quartier.

Il manque de salle de rassemblement, notamment pour les membres de certaines coopératives qui se réunissent souvent. De telles salles appuieraient la création d'un sentiment d'appartenance et un esprit communautaire. Une école est nécessaire dans le quartier, et cet équipement permettrait d'offrir également des locaux à partager pour les gens du quartier. Les toits-terrasses ne peuvent être accessibles à tous, car ce sont des espaces appartenant aux copropriétaires, donc privés.

En résumé

Le comité considère qu'il y a un besoin pour des espaces communautaires afin d'offrir de l'animation pour les résidents du quartier. Une école dans le quartier est nécessaire et pourrait également contribuer à répondre aux besoins en espaces communautaires.

Un quartier à échelle humaine

Il est question de l'encadrement des constructions en lien avec les hauteurs et leur implantation. La perception est que les projets dérogent continuellement à la réglementation. Un élu souligne que les projets actuellement acceptés respectent le plan d'urbanisme, mais que le règlement de zonage est plus restrictif, ce qui permet de négocier avec les promoteurs à travers le processus de PPCMOI et ainsi de bonifier les projets, comme expliqué plus haut (voir la section « Qualité architecturale et patrimoine »).

Certains enjeux liés au gabarit et à l'implantation des bâtiments permis actuellement par le plan d'urbanisme sont soulevés : la perte des vues vers la ville et vers le canal, la création de zones ombragées, l'impression de corridors sur certaines rues (qui pourrait s'accentuer avec la venue de nouveaux bâtiments), la création de microclimats (vent). La relation des bâtiments à la rue est importante, afin de créer des espaces publics aérés et agréables. Un souhait est émis de conserver une diversité de hauteur des bâtiments, caractéristique distinctive de Griffintown.

Construire en hauteur permet d'augmenter les retombées positives du projet pour les résidents (des cases de stationnement pour de l'autopartage, dégagement d'espace au sol, etc.) sans augmenter le coût du logement. Augmenter le nombre d'étages peut se faire tout en prenant en compte les enjeux d'intégration.

La construction de bâtiments moins hauts peut comporter certains enjeux. Par exemple, les équipements mécaniques sur le toit seront visibles et audibles depuis les logements aux étages supérieurs des bâtiments voisins.

En résumé

Le comité est préoccupé par le gabarit et l'implantation des nouvelles constructions, qui devraient permettre de maintenir le confort à l'échelle de la rue et une certaine diversité dans le paysage.

Évolution rapide du secteur et impact du comité

Il est question de l'impact réel qu'auront les échanges du comité, étant donné qu'une grande portion du secteur à l'étude est déjà construite ou en voie de l'être. Pour la suite, le comité souhaite que soient illustrés les terrains pour lesquels le développement peut encore être influencé et d'informer le comité des projets construits, en construction et autorisés, afin qu'il ait une meilleure compréhension de la réalité du secteur. Le comité peut également influencer les interventions sur l'espace public (rues, parcs et places).

Un lieu névralgique du secteur est identifié, et plusieurs enjeux liés sont nommés :

- la Pointe des Seigneurs, large espace vert qui devrait faire l'objet d'une valorisation archéologique. Le lieu de jonction entre cet espace et la rue Richmond présente un potentiel d'en faire une place publique, de même qu'un point de rencontre des circulations piétonnes et cyclistes.
- la rue des Seigneurs, une voie des plus importantes dans l'histoire du quartier.
- le terrain des écuries et la possible disparition des cheveux, un élément identitaire de Griffintown.
- l'impact sur les vues vers le canal et la montagne d'une construction en hauteur sur le site des écuries.

En résumé

Le comité souhaite être informé des terrains présentant un potentiel de transformation afin de connaître l'influence qu'il peut avoir sur l'avenir du secteur. L'axe de la rue des Seigneurs est identifié comme un lieu particulièrement intéressant pour le devenir du secteur ouest.

Des espaces publics de qualité : le rôle de la mobilité durable

Le comité s'exprime sur la faible largeur des trottoirs à certains endroits de même que sur la difficulté de se déplacer en voiture ou en quadriporteur dans les rues du quartier. Le manque de voitures en autopartage dans le secteur est préoccupant. Le réseau viaire très étroit est un enjeu pour accueillir plus de déplacements, il importe de réfléchir à l'enjeu majeur qu'est la circulation. Le stationnement sur rue est saturé, et plusieurs terrains de stationnement hors rue disparaîtront au profit de nouvelles constructions. La sécurité routière, notamment en lien avec la vitesse de circulation et les traversées piétonnes doit être abordée. L'espace le long de la Minoterie sur Notre-Dame est peu agréable pour les piétons et n'est pas lié au canal. Il y a lieu de réfléchir à l'aménagement du domaine public comme un système afin d'innover : récupération de l'eau, traitement repensé de la voirie et des trottoirs, mettre en réseau les pistes cyclables existantes.

La présence très répandue de l'automobile dans le quartier peut nuire à la qualité de ces espaces (circulation, stationnement, etc.). Certaines clientèles sont plus attachées que d'autres à leur voiture. Le tiers des acheteurs vient de l'extérieur de l'ile de Montréal, ils ont des habitudes liées à leur ancien milieu de vie, mais ils auront dorénavant accès à un cocktail de transports durables, incitant à un changement de comportement. De plus, la demande en stationnement chez les jeunes acheteurs diminue, indiquant un changement de mentalité.

Un représentant de l'Arrondissement souligne qu'à travers la négociation avec les promoteurs, il est demandé que des plans de mobilité durable soient déposés, afin de contribuer au changement de comportements. Un représentant des promoteurs rappelle qu'il partage les préoccupations de mobilité durable, mais que chaque exigence fait augmenter les coûts pour les acheteurs.

L'Arrondissement étudie actuellement la question du stationnement dans Griffintown.

En résumé

Le comité considère que les rues, qui sont une des composantes importantes de l'espace public, gagneraient à être plus confortables afin de devenir des espaces publics de qualité. Des mesures doivent être réfléchies en matière d'aménagements, de changement de comportement en matière de mobilité de même qu'en matière de gestion de la circulation, des vitesses et du stationnement.

Espaces ouverts : verdissement et maintien des vues

Le rôle important que joue le Canal-de-Lachine dans la qualité de vie du quartier est mentionné. Il importe de maintenir ses accès publics, les vues depuis le quartier ver le canal et vice versa. Un inventaire des vues devrait être réalisé.

Un représentant de Parcs Canada souligne que le Canal-de-Lachine est un lieu historique national qui appartient à tous. Ce parc n'a pas d'espace pour grandir alors qu'il a un nombre croissant d'usagers (1,2 million d'usagers annuellement).

Le comité discute des accès au canal, qui doivent être facilement repérables depuis la rue, grâce à une implantation judicieuse des bâtiments. Il est important d'ouvrir le front bâti sur le canal et de multiplier les accès. Il est proposé de créer de petites places publiques le long du canal dans le prolongement des rues afin d'éviter l'effet de corridor fermé, en misant notamment sur la Pointe des Seigneurs. La privatisation de l'espace vert occupé par la station FMR est préoccupante. Malgré l'animation générée, cette installation prive les résidents d'un espace où s'y pratiquaient plusieurs activités (pique-nique, yoga, etc.). L'aspect esthétique de tels projets est également à bonifier.

Le terrain de l'Arsenal comporte un stationnement asphalté en façade, il s'agit d'un terrain dont l'aménagement et la vocation sont à réfléchir : verdir pour réduire l'effet d'ilot de chaleur et penser à un espace à partager avec la communauté pour intégrer cet acteur important dans la vie de quartier.

Il y a un équilibre à atteindre entre le dégagement au sol grâce à la construction de bâtiments en hauteur et le maintien des vues.

En résumé

Le comité souhaite que le rôle important que joue le Canal-de-Lachine dans la qualité de vie du quartier soit mis en valeur, en maintenant les accès publics, en traitant le front bâti de manière à ouvrir le quartier sur le canal. Un inventaire des vues devrait être fait. Le comité est préoccupé par l'équilibre à atteindre entre hauteur des bâtiments, création d'espaces verts et maintien des vues d'intérêt.

Services de proximité accessibles et pour tous

L'augmentation des coûts des loyers commerciaux compromet l'accès à des services de proximité accessible pour tous. L'évolution du tissu commercial tend à priver les gens plus vulnérables de commerces abordables qui répondent à leurs besoins (buanderie, etc.). Ce phénomène a également amené le départ des antiquaires, très présents auparavant. L'arrivée de commerces de proximité est saluée, mais le coût des produits est parfois élevé. Certains commerces visent une clientèle métropolitaine et ne répondent pas aux besoins des résidents du quartier.

Il faudrait développer des façons de faire avec les promoteurs pour créer des espaces accessibles aux commerçants de tout type (tout comme pour les logements abordables). La densité de population du quartier sera bientôt plus élevée que sur le Plateau, qui accueille de nombreux commerces diversifiés.

L'Arrondissement a peu de prise sur le type de commerces. Certains outils sont évoqués, dont le contingentement des usages et le nombre de pieds carrés permis par commerce. La multiplication des espaces commerciaux aux rez-de-chaussée sur toutes les rues du quartier, et notamment dans des endroits moins prisés que sur Notre-Dame Ouest, est également évoquée.

Un représentant de l'Arrondissement souligne que les activités commerciales et industrielles sont permises presque partout dans Griffintown. Néanmoins, les promoteurs n'incluent pas de telles activités dans leurs projets de manière systématique. Il faut donc trouver les moyens de les inciter à le faire.

En résumé

Le comité constat que l'augmentation des coûts des loyers commerciaux compromet l'accès à des services de proximité accessible pour tous et souhaitent explorer différentes mesures, par exemple à travers les outils d'urbanisme et des ententes avec les promoteurs.

6. Prochaines étapes

Un représentant de Vivre en Ville répond que l'objectif des prochains ateliers sera de faire des choix face à l'ensemble des éléments proposés aujourd'hui. Les membres du comité seront appelés à se prononcer sur différents scénarios. Les membres sont informés que lors de la soirée d'échange du 10 octobre, une synthèse des enjeux identifiés aujourd'hui sera présentée, afin de valider et bonifier les éléments qui sont ressortis de ce premier atelier. Le comité se réunira à nouveau le 7 novembre prochain.