

Secteur ouest de Griffintown

Atelier 2 | 7 novembre 2018 : scénarios préliminaires

Compte-rendu thématique

1. Présentation à tous les membres du comité

La première partie de l'atelier se déroule avec tous les membres du comité. Celle-ci est divisée en cinq sections :

- ◆ Rappel du mandat du comité et de certaines notions présentées à l'atelier 1;
- ◆ Retour sur les enjeux (soirée d'échanges et questionnaire) ;
- ◆ Présentation de l'Arrondissement portant sur l'aménagement des rues du quartier;
- ◆ Présentation de la réglementation actuelle ;
- ◆ Présentation des cinq éléments qui influencent le caractère des rues et l'ambiance du quartier ;
- ◆ Présentation de scénarios préliminaires pour fins de discussions.

Retour sur le mandat du comité

D'abord, un rappel du mandat du comité ainsi que de sa marge de manœuvre quant au développement à venir du secteur ouest de Griffintown est effectué. Il est précisé que les recommandations du comité pourront porter sur l'encadrement de ce qui se fera sur les sites identifiés sur la carte (figure 1) de même que sur l'aménagement du domaine public (rues et autres espaces publics à créer) du secteur ouest.

Figure 1 – Sites offrant un potentiel de développement dans le secteur ouest de Griffintown

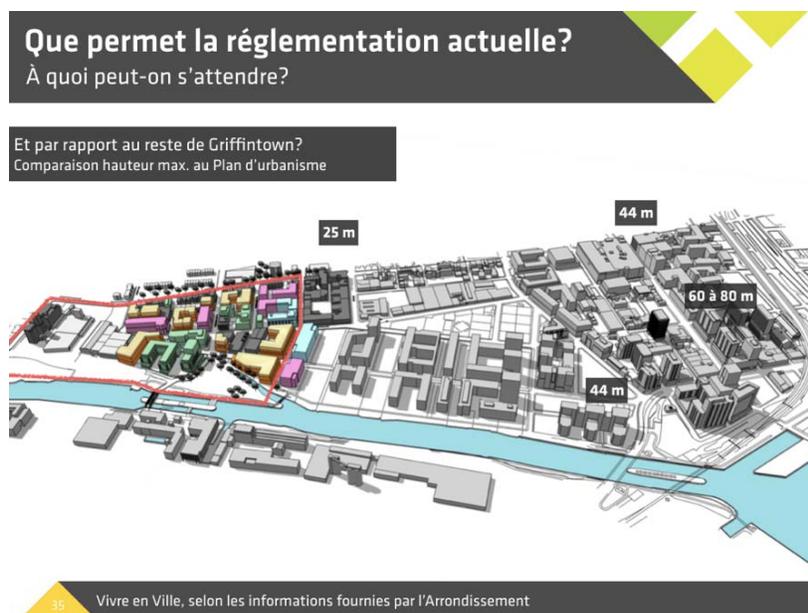


Quelques précisions sont émises quant aux densités prévues et aux objectifs de la démarche :

- ◆ Il est demandé si l'Arrondissement juge que les densités prévues au PPU sont suffisantes. Une représentante de l'Arrondissement précise qu'il n'est pas question d'augmenter les densités prévues au PPU. D'ailleurs, aucun projet construit ou prévu dans le secteur ouest n'atteint la densité maximale fixée dans le PPU (soit un coefficient d'occupation du sol de 6).

- ◆ Il est précisé que les densités et les hauteurs permises dans le secteur ouest de Griffintown sont moins importantes que celles permises à l'est. L'une des données de la densité, la hauteur, est prise en exemple (figure 2).

Figure 2 – Comparaison des hauteurs maximales permises au plan d'urbanisme



Retour sur les enjeux

Un retour est fait au comité sur les enjeux soulevés lors de l'atelier 1. De même, les résultats des discussions lors de la soirée d'échange sont présentés ainsi que la compilation des principales préoccupations. Il est mentionné que cette activité a permis de confirmer et de bonifier les préoccupations et enjeux déjà soulevés par le comité.

Les résultats du questionnaire en ligne sont également résumés. Leur version complète sera rendue disponible en ligne sur la plateforme RéalisonsMtl.

Aménagement des rues de Griffintown

Une représentante de l'Arrondissement présente les lignes directrices d'aménagement du domaine public qui devraient être adoptées sous peu pour le réaménagement des rues de Griffintown. Il y aura des trottoirs larges et des arbres sur chaque rue afin de donner plus de place aux piétons et moins de place à la voiture. Ces travaux de réfection sont financés par un règlement d'emprunt de la Ville de Montréal.

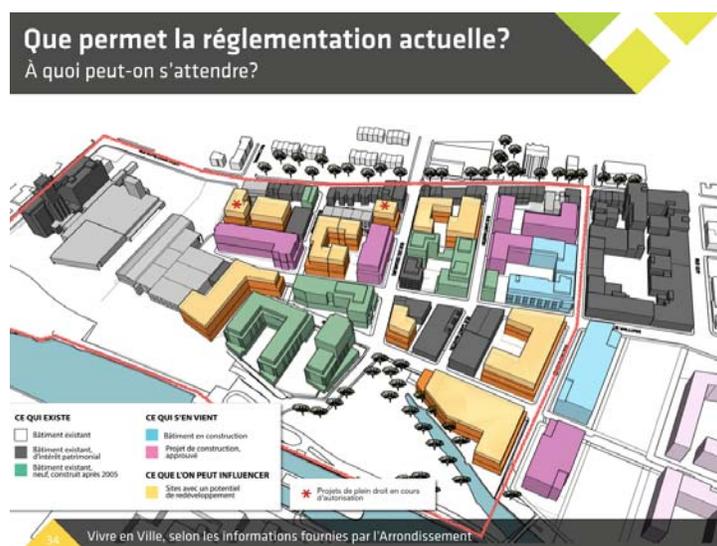
Présentation de la réglementation actuelle

Le comité prend connaissance de l'état actuel du quartier et des projets immobiliers qui ont récemment été autorisés (en rose sur la figure 3).

- ◆ Il est question de l'usage des bâtiments en rose (projets de construction approuvés, mais non construits). Une représentante de l'Arrondissement précise que ce sont tous des bâtiments résidentiels, hormis celui qui est situé sur la rue des Seigneurs qui aura un rez-de-chaussée commercial.

- ◆ On se demande s'il est possible de racheter des terrains pour en faire des espaces verts. Une représentante de l'Arrondissement précise que ce n'est pas prévu à l'heure actuelle, mais que le comité peut se prononcer sur cet élément. Il y a également la possibilité de négocier avec les promoteurs une servitude de passage ou bien d'exiger, lorsqu'applicable, la contribution pour fins de parc en terrain plutôt qu'en argent.
- ◆ Les «chiffres» derrière la modélisation sont demandés : quelle est la densité, quel est le nombre d'habitants par km² ? Une représentante de Vivre en Ville précise que, pour cet atelier, il est proposé de se concentrer sur les formes plutôt que sur les chiffres. Pour l'instant, on se demande : qu'est-ce qui est acceptable comme forme ? Ensuite, lors du troisième atelier, on abordera la question des activités et usages. En connaissant ces éléments (formes et activités préconisées), il sera possible d'évaluer la densité et le nombre de logements.

Figure 3 – Modélisation des bâtiments existants, à venir et à influencer (secteur ouest de Griffintown)



Présentation des cinq éléments

Vivre en Ville présente les cinq éléments qui influencent l'ambiance des rues et le caractère du quartier, de même que différents exemples d'ici et d'ailleurs illustrant leur mise en œuvre et la manière dont ils peuvent être vécus.

1. Relation à la rue Notre-Dame ;
2. Patrimoine bâti ;
3. Hauteurs et gabarits ;
4. Caractère et ambiance des rues ;
5. Les vues au travers du quartier, vers le canal et vers le centre-ville.

Présentation des scénarios préliminaires

Vivre en Ville présente les scénarios qui serviront à discuter du devenir du secteur ouest à partir de différentes idées qui ont été imaginées en trois dimensions. Ces scénarios sont des hypothèses qui ont pour but d'alimenter les discussions du comité. **Il ne s'agit en aucun cas de recommandations d'aménagement.**

- **Scénario A – Illustration à grands traits de la réglementation actuelle**
Ce scénario sert à donner une idée générale de ce que permet la réglementation actuelle. Pour en simplifier la compréhension, le scénario ne tient pas compte de l'ensemble des critères d'implantation et d'intégration architecturale dont doit tenir compte les projets immobiliers.
- **Scénario B : parti pris pour le patrimoine**
Dans ce scénario, les bâtiments existants déterminent ce qui peut se construire autour. Ainsi, une attention particulière est portée à la transition entre la rue Notre-Dame et le reste du quartier en ce qui a trait à la hauteur. Ce scénario propose également des implantations de bâtiments qui permettent de préserver des vues (p. ex., la vue vers la Minoterie depuis la rue Basin) ou de mettre en valeur des points de repère d'intérêt (p. ex., le toit en pente du bâtiment de l'ancienne Banque de Montréal). Un représentant de la Ville souligne que cela est en partie prévu dans le PPU et que les décisions du comité pourraient mener au renforcement des critères existants pour protéger les vues.
- **Scénario C : parti pris pour les espaces ouverts**
Dans ce scénario, l'objectif est de créer des espaces de verdure sur chaque rue. Il est notamment proposé de prévoir le verdissement des cours avant des bâtiments, alors que la réglementation actuelle permet une implantation des bâtiments à la limite du trottoir (« marge zéro »). Aussi, une attention particulière est portée aux vues au travers du quartier (p. ex., maintenir une vue du quartier vers le canal de Lachine au travers du site des écuries). Enfin, ce scénario propose également un réseau d'espaces publics en continuité dans l'axe de la rue Payette.

2. Échanges en sous-groupe

Pour la suite de l'atelier, le comité est divisé en deux sous-groupes, afin de faciliter les échanges portant sur les scénarios. Dans chacun des sous-groupes, on retrouve différents types d'acteurs : représentants municipaux, citoyens résidents et non-résidents du secteur, membres d'organismes œuvrant dans le quartier, promoteurs.

Résumé des échanges du sous-groupe 1

a. Concernant la démarche en cours

Les participants commentent la démarche.

- ◆ Ils souhaitent obtenir un compte-rendu plus détaillé de la soirée d'échanges du 10 octobre. L'Arrondissement précise que ce sera fait dans le rapport final et que la présentation de cette soirée est mise en ligne.
- ◆ L'atelier 2 porte sur les formes urbaines, alors que l'atelier 3 portera notamment sur les usages. Il est mentionné que ces deux éléments sont indissociables et que la forme évoluera en fonction des usages.
- ◆ Il apparaît difficile de faire des recommandations à ce stade, puisqu'une grande quantité d'informations a été fournie lors de la présentation en première partie d'atelier.
- ◆ Certains trouvent dommage que seuls les projets sur les sites sur la carte (figure 1) puissent être influencés par le comité.

b. Aménagement du domaine public

- ◆ Il est demandé si le comité pourra faire des recommandations portant sur le domaine public. Une représentante de l'Arrondissement précise que les élus entérineront les lignes directrices d'aménagement du domaine public de Griffintown sous peu. Néanmoins, des portions de terrains privés pourraient être « intégrées » au domaine public si telle est la recommandation du comité. L'exemple de l'espace vert en continuité de la rue Payette proposé dans le scénario B est cité.

c. Hauteurs et espaces ouverts

Le sous-groupe discute de la possibilité de permettre plus de hauteur afin de dégager plus d'espace au sol pour des espaces ouverts.

- ◆ Le sous-groupe est favorable à l'idée de dégager de l'espace au sol dans les projets immobiliers, mais différentes nuances sont amenées.
- ◆ Parfois, les espaces dégagés au sol sont privés (en cour intérieure, par exemple). Lorsqu'on permet plus de hauteur pour dégager de l'espace au sol, on devrait plutôt demander que ces espaces soient accessibles au public.
- ◆ Des membres demandent si on doit nécessairement permettre des bâtiments plus hauts pour y arriver.
 - La représentante de l'Arrondissement précise que ce n'est pas obligatoire. Cependant, dégager des espaces au sol sans augmenter la hauteur des bâtiments peut affecter la viabilité des projets. L'Arrondissement a déjà de multiples exigences envers les promoteurs (p.ex., contribution au fonds pour les parcs, argent pour les logements sociaux, ajout de grands logements, etc.), l'ensemble de ces exigences a un effet sur la viabilité d'un projet qui se reflète sur le coût d'acquisition des logements.
 - Le comité constate que les réalités économiques des promoteurs ont un impact sur les recommandations qu'ils pourraient vouloir faire.
- ◆ Une représentante des promoteurs explique que les promoteurs n'ont pas seulement une visée économique. Ils veulent une ville dynamique, vivante, avec du transport en commun, des espaces publics utilisés, etc. Cela passe par une ville qui évolue, mais le changement dans un quartier n'est pas toujours le bienvenu. Les promoteurs ont donc un rôle délicat.
- ◆ Sur la question des hauteurs, les membres du sous-groupe sont partagés :
 - L'augmentation des hauteurs prévues au PPU, même pour dégager de l'espace au sol, rencontre une opposition ferme d'un membre. Un autre mentionne sa préférence pour des bâtiments de huit étages comme ce qui est permis actuellement dans le plan d'urbanisme.
 - D'autres membres du sous-groupe considèrent que les hauteurs ne sont pas un enjeu majeur (tant qu'on ne reproduit pas l'est de Griffintown), puisque les sites à potentiel de développement sont peu nombreux (figure 1). On rappelle l'importance de considérer chaque projet en lien avec une vision d'ensemble.

d. Tendre vers un quartier à échelle humaine

Le sous-groupe se demande comment créer une échelle humaine dans le secteur ? Comment améliorer le confort du piéton et l'animation de la rue ?

- ◆ La série d'espaces ouverts proposée en continuité de la rue Payette intéresse le sous-groupe. Cet aménagement pourrait contribuer à l'échelle humaine du secteur.
- ◆ Une représentante des promoteurs souligne qu'il est difficile de vendre les unités au rez-de-chaussée lorsqu'ils donnent sur un parcours piétonnier. Il faut que ces espaces semi-publics soient bien éclairés et bien conçus pour créer un sentiment de sécurité. L'usage résidentiel de ces rez-de-chaussée est questionné et il est proposé que des espaces commerciaux soient plutôt prévus en bordure de tels espaces.
- ◆ Permettre plus de hauteur pour aménager des petits parcs sur rue n'intéresse pas les participants du sous-groupe, puisque ce ne sont pas des endroits appropriables. Quelques membres du sous-groupe ne considèrent pas la «marge zéro» comme un problème. Tout dépendant des projets, une telle implantation peut créer une ambiance intéressante.
- ◆ Si on prévoit maintenir ou augmenter les densités au PPU, il faut penser à l'augmentation de la circulation qui s'ensuivra et à ses impacts, notamment sur les déplacements actifs.
- ◆ Enfin, puisque le parcours piéton sur la rue Notre-Dame n'est pas agréable devant la Minoterie, un aménagement pourrait être réalisé afin de le rendre plus convivial (p.ex., une rangée d'arbres qui servirait de zone tampon entre le groupe les bâtiments de l'Arsenal et de la Minoterie»).

e. Espace vert : le cas du site des écuries

Le site des écuries a un grand potentiel aux yeux du sous-groupe, cela a d'ailleurs été soulevé lors de la soirée d'échanges.

- ◆ Le site des écuries pourrait devenir un espace vert animé servant d'interface entre le quartier et le site de la Pointe-des-Seigneurs. Il s'agirait aussi d'un moyen « d'aérer » les abords du canal.

- ◆ Les membres du sous-groupe ne sont pas favorables à ce que le site des écuries accueille un bâtiment. Cela viendrait fractionner l'espace vert et pourrait entraver l'accès à la piste cyclable, qui est déjà étroite. Aussi, bien que le bâtiment de ce site ne soit pas patrimonial, il demeure l'un des rares témoins de l'évolution du quartier. Pourrait-il être rénové et servir d'espace communautaire en lien avec le parc ?

f. Quartier complet et patrimoine

Le sous-groupe discute des usages du quartier et de la préservation de bâtiments qui contribuent à la mixité, notamment sociale.

- ◆ La mixité d'activités dans le quartier est importante pour le développement économique du quartier.
- ◆ Les nouvelles constructions devraient permettre la venue d'emplois, et non seulement d'espaces pour des commerces ou des restaurants.
- ◆ Le devenir de la Minoterie intéresse le sous-groupe. Certains le voient comme un futur pôle d'emploi, alors que d'autres souhaitent que les emplois de cette industrie soient maintenus dans le quartier.
- ◆ Certains bâtiments existants qui sont sans valeur patrimoniale pourraient être conservés, notamment lorsqu'ils contribuent à la diversité de Griffintown.

Résumé des échanges du sous-groupe 2

a. Concernant la hauteur des futures constructions

Plusieurs échanges portent sur la hauteur des futures constructions en lien avec la rue Notre-Dame, le canal, les éléments patrimoniaux et les vues.

- ◆ Les participants apprécient la gradation des bâtiments depuis la rue Notre-Dame (scénario B) et la mise en valeur de repères visuels, notamment patrimoniaux. Une attention particulière à la hauteur devrait être portée aux bâtiments près du croisement de la rue des Seigneurs et Notre-Dame.
- ◆ Il est question de la manière d'encadrer les projets immobiliers : faut-il y aller dans le normatif ou plutôt dans le qualitatif ? Certains projets qui dérogent aux normes peuvent offrir une meilleure intégration, cela dépend de chaque cas.
- ◆ Le sous-groupe discute de la possibilité de faire des bâtiments de 10-12 étages (plutôt que les 8 étages permis dans le plan d'urbanisme) pour réduire l'empreinte au sol des bâtiments.
 - Il pourrait être intéressant de miser sur la variation des hauteurs plutôt que de faire des écrans (immeubles larges). Cela permettrait de préserver les vues sur le canal, les vues du canal vers la ville, et de créer des axes visuels intéressants.
 - Un représentant de la Ville souligne que le PPU prévoit déjà des critères importants pour protéger les vues vers centre-ville, le mont Royal et la Minoterie. Le comité pourrait voir s'il faut les renforcer.
- ◆ Pour retrouver l'échelle humaine, il est important de travailler l'apparence architecturale des premiers étages. Pour éviter de créer l'effet de « canyon », il y a lieu de prévoir une fenestration généreuse au rez-de-chaussée et de multiplier les espaces verts sur les terrains de nouvelles constructions.
- ◆ Il importe de ne pas créer un mur de grands édifices le long du canal, afin que cet espace demeure un endroit « aéré », qui « respire ».

b. Site clé : Site des écuries / Pointes-des-Seigneurs

L'aménagement d'un espace vert de grande envergure devrait être priorisé à cet endroit.

- ◆ Il s'agit d'un lieu important qui permettrait de conserver une grande ouverture entre le quartier et le canal de Lachine, notamment dans l'axe de la rue Saint-Martin.
- ◆ L'acquisition de ce terrain (ou d'une bonne partie de ce terrain) par la Ville ou l'Arrondissement est discutée. Un représentant des promoteurs indique que le prix de ce terrain ne cesse d'augmenter. Un élu de l'Arrondissement souligne que plusieurs terrains ont déjà été achetés dans Griffintown.

- ◆ Si ce site devait être construit, l’emprise au sol du bâtiment devrait être minimale afin que l’espace public qui sera aménagé soit le plus grand possible, notamment le long du canal de fuite. Les membres échangent sur la possibilité de permettre à un promoteur de construire plus haut s’il dégage de l’espace au sol pour l’aménagement d’un espace public d’envergure. Le sous-groupe est partagé:
 - Pour certains, cela peut réduire l’effet de «mur» le long du canal alors que, pour d’autres, la hauteur est associée à l’effet de «mur».
 - Pour certains, cela peut permettre des gains sur les percées visuelles vers le canal lorsqu’on se trouve sur la rue Saint-Martin, par exemple. Il est néanmoins rappelé que ce site est indiqué au PPU comme sensible sur le plan des hauteurs, compte tenu de vues existantes vers le mont Royal depuis certains endroits au sud du canal.
- ◆ Ce site pourrait-il être un lieu où localiser des services communautaires ? Un élu de l’Arrondissement rappelle que le centre communautaire situé sur la rue Notre-Dame est près de Griffintown Ouest, alors que l’est manque davantage de tels services.

c. Création d’un quartier « complet »

Le sous-groupe discute de l’importance d’accueillir une diversité d’usages afin d’éviter de créer un quartier dortoir. Ce qu’on souhaite c’est un quartier « complet ».

- ◆ Compte tenu du stade avancé de développement du secteur ouest, les enjeux de la forme que prendront les futurs développements préoccupent moins les participants que l’importance de la mixité des activités dans les nouvelles constructions.
- ◆ Pour certains, il importe de faire davantage en matière de mixité d’usages, au-delà des rez-de-chaussée commerciaux.
- ◆ Le sous-groupe se questionne sur le futur rôle du site de la Minoterie si l’entreprise décidait de quitter le quartier et que l’antenne de chemin de fer était démantelée. Cela n’est pas prévu pour l’instant, mais pourrait survenir.
- ◆ Le sous-groupe est d’avis que le site de la Minoterie est idéal pour recevoir une diversité d’activités, puisque c’est le plus grand site du secteur. Plusieurs idées sont lancées : une école, des commerces, des espaces communautaires, du stationnement souterrain pour répondre aux enjeux du secteur, des terrains de sport extérieurs.

d. Caractère industriel : influence sur les nouveaux bâtiments

Le sous-groupe discute de l’aspect des nouveaux bâtiments à la lumière de leur volonté de maintenir le caractère industriel du quartier.

- ◆ Il faut une gradation des hauteurs des nouveaux bâtiments lorsqu’ils sont implantés aux côtés d’un bâtiment patrimonial plus petit. Aussi, il faut créer un rappel d’autres éléments physiques de ces bâtiments patrimoniaux, en utilisant le même type de matériaux de construction, par exemple.
- ◆ Certains se désolent que les bâtiments sur la rue Peel se confondent avec le centre-ville plutôt que d’avoir une «saveur» industrielle.
- ◆ La «marge zéro», qui rappelle l’implantation des bâtiments industriels, n’apparaît pas comme un enjeu aux yeux du sous-groupe.
 - Il y a tout de même lieu de questionner ce type d’implantation. En effet, en éloignant les bâtiments de la rue, il serait possible d’accroître les espaces verts et la canopée du quartier.
 - Lorsque des bâtiments sont construits selon la «marge zéro», une attention particulière devrait être portée aux premiers étages afin de créer des environnements agréables (fenestration, mixité d’activité au rez-de-chaussée, etc.) Le coin des rues Richmond et William est notamment cité en exemple.

e. Verdissement

Le sous-groupe souhaite un secteur ouest plus vert. En plus du site des écuries, différents éléments sont abordés.

- ◆ L’aménagement d’un parcours d’espaces publics verdis entre les rues des Seigneurs et Saint-Martin est considéré comme une bonne idée.

- ◆ Il y a un fort intérêt pour les arbres sur rue, ce qui est prévu au concept présenté par l'Arrondissement. Les participants sont d'avis que les arbres créent une échelle humaine, même dans les rues où les bâtiments ont une grande hauteur.
- ◆ Certains mentionnent que les très petits espaces gazonnés ne contribuent pas vraiment à améliorer la qualité de vie à l'échelle de la rue.

f. Espace de vie pour les piétons

Il importe au sous-groupe d'améliorer le confort des piétons et de créer des espaces de vie agréables.

- ◆ Le caractère du quartier passe par une attention portée à l'ambiance de la rue, sur le trottoir, puisque tout le monde est sur la rue. Il faut donc prioriser cela dans l'intérêt collectif, au-delà de tous les accommodements qui sont demandés pour conserver des vues depuis les logements (intérêt individuel).
- ◆ La rue Notre-Dame n'est pas un endroit convivial, il s'agit d'une rue de transit. Elle ne s'améliore pas depuis 20 ans et, pourtant, elle est importante.
- ◆ Les participants souhaitent la multiplication des rues apaisées et l'émergence d'activités non résidentielles. On parle notamment de commerces de proximité le long de la rue William, laquelle pourrait plus facilement être apaisée que la rue Notre-Dame.
- ◆ Il importe de bonifier l'aménagement sur la rue des Seigneurs pour protéger les piétons et créer un sentiment de sécurité
- ◆ Le sous-groupe demande s'il serait possible de fermer des rues de façon saisonnière. Il est également question de prévoir une programmation pour animer le secteur pour les résidents.

3. Retour en plénière

Le résumé des discussions permet de constater des points de convergences et des préoccupations communes.

- ◆ Concernant la **rue Notre-Dame**, la **gradation** des bâtiments à l'arrière est importante pour plusieurs membres du comité. Sur cette rue en particulier, il importe d'améliorer le confort pour les piétons.
- ◆ Quant aux **bâtiments patrimoniaux** et aux bâtiments anciens qui renforcent les repères et l'identité du quartier, il est intéressant de les maintenir, notamment pour diversifier les usages du quartier. Pour l'architecture des nouvelles constructions, on souhaite maintenir une inspiration industrielle qui se traduit entre autres par une implantation près de la rue et une fenestration généreuse.
- ◆ Le **site des écuries** devrait être un parc en entier ou du moins faire une grande place à un espace vert public. Cette préoccupation est centrale dans les discussions.
- ◆ La «**marge zéro**» crée des rues étroites, mais ce type d'implantation est jugé intéressant par plusieurs membres du comité. Il importe néanmoins de dégager d'autres espaces et d'assurer la présence d'arbres pour créer des rues conviviales.
- ◆ Pour le **caractère des rues**, le comité souhaite accorder une priorité aux piétons et miser sur une circulation apaisée, particulièrement dans les espaces entre Notre-Dame et des Seigneurs. Le caractère de la rue se joue aussi par des rez-de-chaussée intéressants et fenestrés.
- ◆ Pour l'aspect des **hauteurs et des gabarits**, le comité est partagé sur ce point. Il y a un confort avec les hauteurs au PPU. Le comité questionne la nécessité de permettre plus de hauteur pour dégager des vues et des espaces ouverts; cela soulève de nombreuses questions.
- ◆ Les deux sous-groupes ont proposé différentes mesures de **verdissement**. Sur les sites privés, la nature publique d'espaces ouverts contribuerait à la qualité de vie, mais pose certains enjeux d'appropriation lorsqu'il y a des rez-de-chaussée résidentiels, notamment.

Prochaines étapes

Le comité se réunira le 12 décembre 2018 pour l'atelier 3, où un scénario d'aménagement du secteur ouest illustrant les discussions de l'atelier 2 sera proposé. Il sera également question des notions de mixité des activités et du site de la Minoterie.