

Secteur ouest de Griffintown

Atelier 3 | 12 décembre 2018 : Scénario préliminaire - usages

Compte rendu thématique

Présentation aux membres du comité

Retour sur l'atelier 2

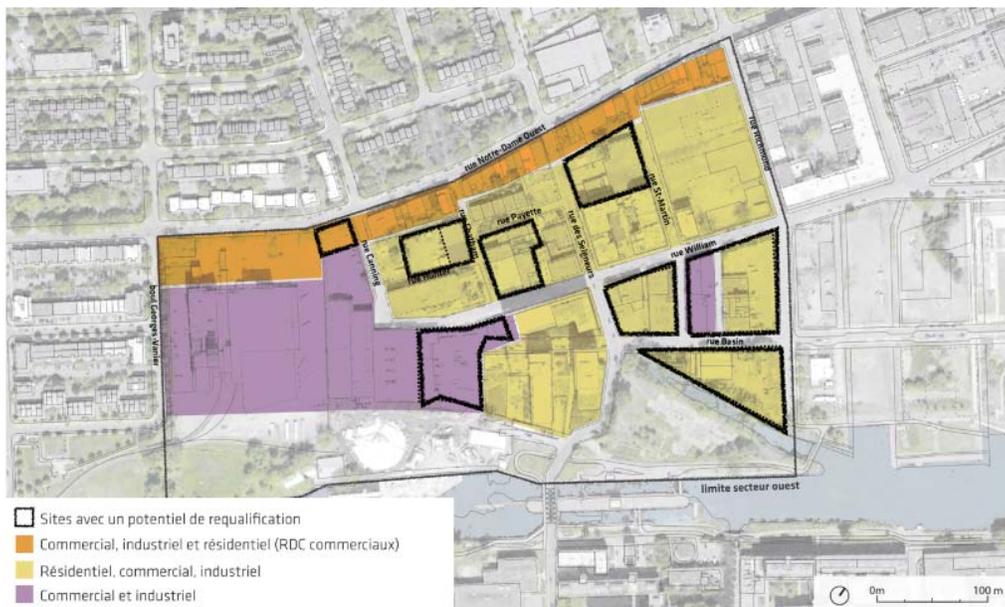
Vivre en Ville rappelle les différentes étapes du processus. Un résumé des points de convergence qui ont émergé lors de l'atelier 2 est présenté, de même que les préoccupations communes partagées par les membres du comité, mais pour lesquelles il n'y a pas de conclusions claires. Il sera possible d'y revenir à l'atelier 4.

Cadre réglementaire

Un rappel est fait concernant les différentes planifications et les différents règlements qui encadrent la construction dans Griffintown (PPU, PPCMOI, zonage, etc.). Ce qui peut être fait à travers un règlement de zonage est expliqué. Les usages autorisés sont présentés au comité (voir figure 1 et tableau 1).

Il est mentionné que les usages industriels permis dans Griffintown sont ceux qui sont compatibles avec l'habitation et qui ne comportent aucune nuisance à l'extérieur du bâtiment (p. ex., ateliers d'artistes, production artisanale de bière, développement de matériaux, électronique, imprimerie, informatique, logiciels, instruments de musique, télécommunications, vidéo et audio, etc.)

Figure 1 – Carte des usages autorisés dans le secteur ouest (PPU)



Usages autorisés au PPU et sites à requalifier / Vivre en Ville, d'après le Plan 18 du PPU

Tableau 1 - Classification des usages autorisés dans le secteur ouest

| Famille | Catégories | Exemples |
|-------------------|---|--|
| Habitation (H) | H.1 à H7, selon le nombre de logements H.6 : 12 à 36 logements | Bâtiments résidentiels (classés selon le nombre de logements) |
| Commerce (C) | C. 2 : Commerces / services en secteur de <u>faible</u> intensité commerciale | Antiquités, articles de sport et de loisirs, banque, bureau, débit de boisson, épicerie, fleuriste, hôtel, librairie, pharmacie, poissonnerie, restaurant, services ou soins personnels, quincaillerie, salle de billard, salon funéraire, vêtement, etc. ET certains usages de la famille équipements publics ou collectifs : activités communautaires ou socioculturelles, bibliothèque, école, garderie, maison de la culture, musée. |
| | C. 4 : Commerces / services en secteur de <u>moyenne</u> intensité commerciale | Les mêmes usages que la catégorie C.2 ET Établissement de jeux, salle d'exposition, salle de réception, salle de réunion, location de véhicules, etc. ET certains usages de la famille équipements publics ou collectifs : activités communautaires ou socioculturelles, bibliothèque, école, garderie, maison de la culture, musée, poste de police. |
| | Ne sont pas autorisés dans Griffintown : C. 6 et C.7: Commerce lourd et commerce de gros/entreposage | Exemples d'usages non autorisés : Entrepôt, garage, marchandise en gros, matériaux de construction, etc. |
| Industrie (I) | I.3 : Industries en secteur désigné (Griffintown) | Ateliers d'artistes, production artisanale de bière, développement de matériaux, électronique, imprimerie, informatique, logiciels, instruments de musique, télécommunications, vidéo et audio, etc. |
| | Ne sont pas autorisés dans Griffintown : I.4, I.5, I.6 et I.7 : Industrie lourde, d'insertion difficile, de tri et de récupération | Exemples d'usages non autorisés : Production d'abrasifs, transformation du bois, aciérie, fabrication de produits d'amiante, bâtiments pré-fabriqués, minoterie et meunerie, etc. |

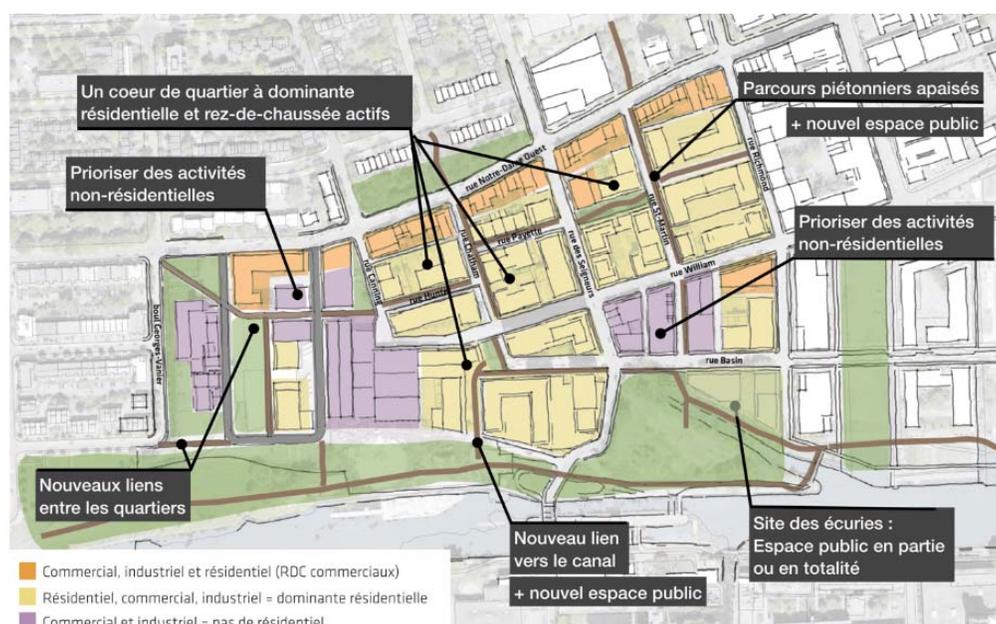
Source : Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement du Sud-Ouest

Concept proposé

Vivre en Ville présente un scénario préliminaire révisé. Il est précisé qu'il ne s'agit pas d'une recommandation, mais bien d'une illustration qui vise à alimenter des discussions sur des éléments concrets. L'objectif de cet atelier est d'approfondir la réflexion sur les rôles que devraient jouer les sites à requalifier. Voici un résumé des idées à discuter :

- Commercial : Confirmer le rôle des rues des Seigneurs et William comme desserte commerciale secondaire, en portant une attention à créer une desserte complémentaire à celle de la rue Notre-Dame.
- Déplacements : Compléter la trame piétonnière qui s'esquisse au cœur des îlots situés entre Notre-Dame et William. Créer un lien vers le Canal sur le site à l'est de la Galerie Arsenal.
- Résidentiel et commercial : Prioriser des activités non-résidentielles sur les îlots situés entre les rues des Seigneurs, Basin, Richmond et William. Créer un cœur de quartier à dominante résidentielle, avec des rez-de-chaussée commerciaux.
- Site des écuries : Aménager un espace public sur une partie ou la totalité du site. Si la construction d'une partie du site est inévitable, prévoir des encadrements.
- Site de la minoterie : À long terme, si cette industrie quitte, il est proposé d'imaginer différentes possibilités : conserver des activités non-résidentielles sans l'exclure complètement, créer des liens vers le quartier voisin, aménager un espace public, recycler le bâtiment de la tour de la minoterie, offrir du stationnement accessible au public (souterrain ou étagé).

Figure 3 – Scénario préliminaire, pour discussion (hypothèse de travail)



Source : Vivre en Ville

Mise au point sur le rôle des membres du comité

Rappel des principes de la charte de participation : transparence, respect, collaboration, partage. L'intérêt du comité et de sa composition réside dans la richesse des échanges, de par la diversité des points de vue. Bien sûr, tout le monde a des intérêts dans le quartier, mais dans le cadre des discussions du comité il est important de prioriser l'intérêt collectif. S'il y a lieu, préciser qu'un avis est de l'ordre de l'intérêt individuel.

Précision sur le rôle particulier des promoteurs : on comprend qu'il peut y avoir des enjeux liés à la divulgation de détails sur des projets précis. Dans ce contexte, les promoteurs sont invités à jouer un rôle d'experts-conseils et à

éviter d'émettre un avis sur l'aménagement et la construction de sites en particulier. Cela est aussi important par souci d'équité pour les promoteurs qui ne siègent pas sur le comité.

Discussion en plénière

Échanges et discussions en plénière au sujet du concept proposé. La discussion se déroule en trois parties, en fonction des enjeux relatifs à trois thèmes : lieux d'emploi, habitation et commerces et espaces et équipements publics.

Thème 1 : Lieux d'emploi

L'importance de maintenir des lieux d'emploi dans le quartier a été mentionnée lors de l'atelier 1. Le quartier se transforme et il semble difficile de conserver et d'attirer des entreprises. Une représentante de l'Arrondissement confirme que les projets qui leur sont soumis sont majoritairement résidentiels. Il y a une certaine demande pour les commerces en rez-de-chaussée, mais pas pour des immeubles commerciaux ou à bureaux. Il est aussi mentionné qu'il est difficile de créer de la mixité (autre qu'en rez-de-chaussée) au sein d'un même bâtiment. La mixité horizontale (bâtiment par bâtiment) est plus réaliste.

La majorité des membres du comité s'entend sur la nécessité de conserver et créer des lieux d'emplois. Puisque l'habitation domine le marché, il est souhaitable de maintenir les secteurs où l'usage résidentiel n'est actuellement pas autorisé. La possibilité de créer de nouvelles zones où l'habitation serait interdite est aussi mentionnée, notamment pour les sites actuellement occupés par des activités économiques. Plusieurs membres du comité croient nécessaire de s'armer de patience et d'attendre que le marché plus favorable à des projets non-résidentiels, quitte à refuser des projets et à laisser des terrains ou des bâtiments vacants pour un moment.

L'abordabilité des locaux fait partie des défis mentionnés. Les locaux dans les bâtiments neufs ne sont pas accessibles aux petites entreprises, et encore moins aux incubateurs et aux entreprises en démarrage (*startup*). Plusieurs disent qu'il faudrait pouvoir offrir des espaces commerciaux et de bureau subventionnés. Par ailleurs, la rénovation de bâtiments existants (déjà commerciaux ou industriels) semble porteuse en matière d'abordabilité, d'où l'importance de conserver ces bâtiments.

L'absence de transport en commun structurant et la difficulté à confirmer un occupant pour des bureaux avant la construction d'un projet neuf rendent le quartier moins attractif pour les entreprises. Il faut penser à améliorer le transport en commun dans Griffintown. On mentionne la pertinence de la mise en place de mesures prioritaires pour les autobus (voies réservées, priorité aux feux de circulation).

Il faut aussi se pencher sur la nature des emplois que l'on souhaite attirer. Les entreprises en démarrage (*startups*) sont souvent mentionnées. Certains parlent d'espace de travail partagé ou collaboratif (*coworking*). Un représentant de l'Arrondissement souligne aussi l'importance de développer une stratégie pour attirer les entreprises dans le secteur : en parallèle des règlements d'urbanisme, il y a d'autres actions à mettre en œuvre.

En résumé

Il est clair pour tous qu'il faut préserver les lieux d'emploi dans le secteur ouest de Griffintown, et que pour ce faire, l'habitation ne doit pas être permise partout, compte tenu des pressions du marché en ce sens. La possibilité de créer de nouvelles zones strictement commerciales ou industrielles plaît à plusieurs. Il faudra toutefois déterminer sur quels sites cela est le plus pertinent. L'abordabilité des locaux fait aussi partie des préoccupations majeures, puisque les coûts élevés nuisent à attirer des entreprises. Le comité croit que le recyclage des bâtiments commerciaux et industriels existants fait partie de la solution. D'autres mesures sont à prévoir afin d'appuyer les entreprises et les inciter à s'établir dans le quartier.

Thème 2 : Habitation et commerces

La discussion sur la nécessité de créer un quartier mixte se poursuit au travers du thème des commerces en rez-de-chaussée de bâtiments à vocation résidentielle. Une représentante de Vivre en Ville rappelle que lorsqu'on parle de rez-de-chaussée commerciaux dans les règlements d'urbanisme de l'Arrondissement, cela inclut non seulement des espaces pour des commerces (ex. restaurant, boutique, pharmacie), mais aussi pour des bureaux et des espaces communautaires.

L'enjeu de l'abordabilité des locaux non-résidentiels demeure un point central dans la discussion et elle touche tant les nouveaux locaux que les espaces commerciaux existants. Un participant mentionne que certains commerces risquent de fermer alors que les loyers explosent. Un représentant de l'Arrondissement rappelle qu'il n'existe aucune aide financière pour les commerces existants, autres que les subventions à la rénovation des locaux.

Une personne mentionne qu'il faut maximiser le nombre de rez-de-chaussée commerciaux pour faire baisser le prix des locaux. Étant donné la forte densité résidentielle, la demande en commerces et services risque d'être forte et en ce moment, on n'a pas ce qu'il faut pour répondre à tous les besoins. Il est mentionné que si on n'agit pas maintenant, les terrains qu'il reste à bâtir accueilleront du résidentiel et qu'après il sera trop tard. Parmi les besoins, les membres du comité mentionnent :

- une épicerie qui pourrait être complémentaire à celles de plus grande superficie à proximité ;
- du commerce de détail, notamment en mesure de répondre aux besoins des familles avec enfants, de différentes communautés culturelles et de profils socio-économiques variés ;
- une école ;
- un CLSC.

Dans tous les cas, ces commerces doivent être complémentaires à ceux qui se trouvent sur Notre-Dame. Un participant mentionne qu'il manque également des commerces et services au nord de Notre-Dame. Ce qui se construit dans Griffintown pourrait éventuellement répondre à ces besoins. Une représentante de l'Arrondissement répond qu'il faudra élargir la question commerciale et analyser les besoins au-delà du secteur ouest. Les quartiers avoisinants pourraient-ils offrir des terrains à redévelopper pour ces besoins ?

Il est mentionné que les commerces nécessitant de la livraison (ou générant des nuisances) devraient être regroupés et entourés d'une « zone tampon », avec des commerces sans nuisance (ex. gym, espaces de *co-working*, professionnels, services aux personnes). Pour une majorité, il semble aller de soi de concentrer les commerces sur les rues William et des Seigneurs. Des représentants des promoteurs et de la société de développement commercial (SDC) mentionnent que la demande pour des locaux commerciaux est en augmentation ces dernières années. Néanmoins, certaines entreprises seraient intéressées à s'établir seulement une fois les travaux terminés, compte tenu des contraintes à la circulation associées aux nombreux chantiers.

Du côté de l'habitation, le comité se questionne quant à la place accordée aux familles. Comment les retenir si, quand elles cherchent des logements plus grands, ceux-ci ne sont pas disponibles ou abordables ? Il y a des logements sociaux et communautaires, puis les logements au prix du marché, mais entre les deux, il y a peu de logements abordables. Une représentante de l'Arrondissement explique qu'un Règlement d'inclusion de logement social et abordable sera adopté prochainement à l'échelle de la Ville de Montréal. Toutefois, elle précise qu'il est rarement possible d'exiger l'inclusion de logements communautaires sur site en raison des contraintes de viabilité de ces projets, et que souvent, ce sont des contributions financières qui sont faites. Un représentant d'organisme communautaire précise que dans ce cas, il faudrait que l'Arrondissement procède à l'achat des terrains rapidement, car les prix ne cessent d'augmenter.

Enfin, l'enjeu de la circulation préoccupe les membres du comité. En comparaison au commercial ou aux lieux d'emplois, l'habitation semble amener plus de circulation et augmenter la demande en stationnement. Il est mentionné que bon nombre de résidents possèdent une voiture, mais ne s'en servent pas si souvent. Si l'offre en autopartage était meilleure, peut-être que certains seraient prêts à se départir de leur voiture.

En résumé

L'abordabilité des locaux commerciaux et de l'habitation fait partie des préoccupations principales du comité. La volonté d'offrir plus de commerces, de services et d'équipements publics fait l'unanimité. En ce sens, le quartier devrait répondre aux besoins d'une population variée. Les façons d'y arriver ne sont toutefois pas évidentes. L'augmentation du nombre de locaux commerciaux peut faire partie de la solution. D'autres stratégies devront être envisagées, car la réglementation à elle seule ne pourra relever ce défi.

Thème 3 : Espaces et équipements publics

Le comité est appelé à préciser les besoins en matière d'équipements publics et communautaires. Un participant mentionne que les organismes communautaires de la Petite-Bourgogne sont à pleine capacité, mais que s'ils

avaient accès à plus de ressources et à des locaux, ils pourraient étendre leurs services à Griffintown, dont le secteur ouest. On mentionne notamment une maison des jeunes, pour laquelle il y aurait un besoin. Plus largement, il y a un besoin de locaux abordables pour accueillir ces organismes.

Il est mentionné que les besoins en équipements publics et communautaires se définissent au fur et à mesure que la nouvelle population s'établit. Néanmoins, il importe de s'y pencher avant que tous les sites soient construits. De plus, certains besoins sont connus, comme celui d'un CLSC, mentionne un membre du comité. Ce type d'équipement (CLSC ou école) nécessite l'implication de d'autres partenaires (gouvernement provincial, commission scolaire). Une représentante de l'Arrondissement rappelle l'appel de propositions lancé par la CSDM en décembre.

Concernant les espaces publics, certains espaces sont particulièrement visés pour un réaménagement afin d'améliorer l'expérience des piétons, dont les terrains en bordure de la rue Notre-Dame devant la Galerie Arsenal et la minoterie.

Une représentante de Parcs Canada rappelle qu'il faudrait analyser la superficie de parcs *per capita* dans Griffintown et dans le secteur ouest. Elle rappelle que le lieu historique ne peut combler tous les besoins des citoyens, car la promenade n'a pas la vocation d'être un parc de quartier. Il faut prévoir la complémentarité des usages entre cet espace public et les parcs à proximité.

Un résident souligne l'importance de faire percoler la verdure vers le cœur du quartier dans l'axe nord-sud, à partir du canal.

Vivre en Ville présente quatre scénarios d'aménagement pour le site des écuries dans le but de faire ressortir les préférences du comité (voir présentation, pages 56 à 58). Si ce site ne pouvait être acquis par l'Arrondissement, quels sont les compromis possibles afin d'en faire un espace ouvert accessible au public ? En plus de l'option d'aménager un espace public sur la totalité du site, les scénarios illustrent des options avec 30%, 50% et 85% du site en espace ouvert accessible au public.

Quant aux compromis possibles, certains membres du comité se disent favorables à un immeuble en hauteur qui dégagerait un maximum d'espace au sol. Le site est jugé approprié pour cela étant donné le dégagement qu'offre le canal. D'autres sont préoccupés par l'impact sur le paysage le long du canal, où l'on souhaite « sortir du cadre urbain ». Il est aussi ajouté qu'il faut porter une grande attention aux premiers étages des bâtiments, afin que l'interface privé-public soit intéressante. Il ne faut pas sentir, à partir de l'espace ouvert, qu'on entre chez les gens. Mais il ne faut pas non plus que l'édifice soit refermé sur lui-même.

Pour un nouvel espace ouvert en continuité de la rue Payette, deux scénarios sont testés afin d'évaluer l'impact d'une augmentation de la hauteur du bâtiment en échange d'un plus grand dégagement au sol. Dans ce cas-ci, le comité se dit réfractaire à une plus grande hauteur, compte tenu de la proximité de bâtiments patrimoniaux sur Notre-Dame, notamment.

L'utilisation des ruelles derrière les bâtiments sur Notre-Dame en ruelle piétonne est évoquée.

En résumé

Il n'y a pas de consensus concernant les besoins en équipements publics ou communautaires. Toutefois, une majorité semble s'entendre sur l'importance d'approfondir la question dès maintenant, avant qu'il n'y ait plus d'espaces disponibles implanter de tels équipements. L'enjeu de l'abordabilité des locaux est important. En ce qui concerne le site des écuries, il est préféré que le site devienne un espace public, mais si ce n'est pas possible, la possibilité de construire en hauteur pour dégager de l'espace au sol ne devrait pas être écartée. En revanche, il n'apparaît pas souhaitable d'adopter cette même stratégie sur d'autres sites.

Prochaines étapes

Le comité se réunira le 23 janvier 2019 pour l'atelier 4, durant lequel l'équipe de Vivre en Ville proposera des balises en fonction des discussions tenues à chacun des ateliers précédents. Le comité pourra discuter de ces balises à savoir lesquelles sont pertinentes, si elles reflètent adéquatement la position du comité, ou si des modifications doivent être apportées. Ces balises serviront à formuler les recommandations qui seront transmises au Conseil d'arrondissement.