

MÉMOIRE

« SECTEUR GRIFFINTOWN »

Ville de Montréal, arrondissement Le Sud-ouest

Présenté par :

GRIFFEDOR HOLDINGS

Soumis à : L'Office de consultation public de Montréal

Le 9 février 2012

Introduction

Dans le cadre du processus de consultation publique entreprise par la Ville de Montréal, sous l'égide de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), relativement à la planification détaillée entreprise dans le grand secteur de Griffintown, dans l'arrondissement Le Sud-ouest, Griffedor Holdings désire par le présent mémoire exprimer ses opinions.

Notre initiative s'inscrit dans une démarche qui devrait amener à l'adoption prochaine d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) couvrant un important secteur et dans lequel se retrouve un site visé par un de nos développements immobiliers. Ce projet est présentement à l'étude, auprès de la division de l'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-ouest et a d'ores et déjà fait l'objet d'une présentation au Comité consultatif d'urbanisme (CCU local), dans le cadre de l'adoption d'une résolution en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction ou de modification d'un immeuble (PPCMOI).

Avant de vous présenter notre vision et notre projet en particulier, nous souhaitons dès à présent saluer l'initiative de la Ville de Montréal et l'intérêt que nous partageons à promouvoir un avenir et participer activement à son développement dans le respect de ses composantes urbaines et sur un plan durable et de qualité, au sein du quartier de Griffintown et ce, au-delà des limites du PPU Peel-Wellington en vigueur.

Projet particulier sur l'îlot De la Montagne / Ottawa

Notre projet de redéveloppement urbain est circonscrit entre les rues De la Montagne, Ottawa, Eleanor et William, ainsi que sur une parcelle attenante, sise au coin sud-est des rues William et Eleanor.

Le projet, qui a déjà été présenté à l'arrondissement Le Sud-ouest, dans le cadre de l'approbation du PPCMOI, consiste en un développement multifonctionnel, essentiellement axé sur la fonction résidentielle de moyenne densité, permettant de rentabiliser des espaces présentement sous-utilisés, avec l'addition d'activités commerciales, de service et possiblement communautaires, en rez-de-chaussée de la rue Ottawa. À terme, nous proposons, suivant plusieurs phases, d'ainsi implanter dans le quartier un ensemble proposant environ 574 unités résidentielles, dont plus de 18 % de logements sociaux et autant de logements abordables.

De notre analyse, le cadre bâti du quartier Griffintown suit une logique d'implantation uniforme et la très grande majorité des bâtiments sont implantés en marge zéro et de manière contigüe les uns par rapport aux autres, circonscrivant ainsi l'îlot sur lequel ils se situent. Notre proposition de développement suit cette logique avec une implantation au pourtour de l'îlot. Ce type d'implantation réaffirme l'emphase mise sur la rue et son encadrement par un bâti approprié.

Le site s'insère également dans une trame complexe et irrégulière et se trouve en interface avec des milieux de différentes natures et gabarits. Les édifices prévus, quelle que soit la phase de développement, afficheront des hauteurs respectables, soit moins de 8 étages, afin d'assurer l'encadrement de l'espace public et des différentes artères du quartier. Nous proposons aussi

une variation dans ces hauteurs, pour briser l'uniformité du cadre bâti et de favoriser un certain rythme. Qui plus est, avec les retraits aux étages supérieurs, le plan de façade évite ainsi l'effet « cathédrale ».

Selon les principes qui guident toute requalification de site, le projet s'inscrit véritablement dans le respect du développement durable, auquel il emprunte une série de paramètres que nous souhaitons appliquer concrètement à plusieurs degrés, dans l'aménagement du site. À cet effet, plusieurs cheminements piétonniers seront aménagés, ainsi que des emplacements pour les vélos, des espaces verts et un système autonome de gestion des déchets. Cela est sans compter les efforts consentis pour « verdier » le terrain à plusieurs niveaux : square, jardin arboré, terrasses privatives, toitures vertes, agriculture urbaine...

Un gros effort a également été mis de l'avant afin de commémorer l'histoire au sens large du quartier Griffintown. Cela passe premièrement par la réinterprétation du plan de façade existant des bâtiments résidentiels présents sur le site, en reprenant le gabarit et l'implantation traditionnelle dans les nouveaux bâtiments et dans leur rythme. C'est aussi en y conservant des accès directs depuis la rue ou encore l'utilisation de revêtements semblables. De plus, nous intégrerons des portes cochères, soit un élément architectural symbolique dans les tissus traditionnels de type ouvrier.

Notre projet, enfin, est conçu dans le respect le plus strict de la plupart des dispositions applicables et ne déroge pas au Plan d'urbanisme en vigueur. Il témoigne des efforts consentis par nos équipes et par nos concepteurs, dans le but de répondre le plus adéquatement possible aux exigences et enjeux soulevés par l'arrondissement Le Sud-ouest, et ce, notamment au niveau du règlement sur les projets d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Programme particulier d'urbanisme (PPU)

Bien qu'il ne se situe pas à l'intérieur des limites du PPU Peel-Wellington en vigueur, notre projet s'inscrit dans les orientations et normes réglementaires définies dans ledit PPU, et nous l'exprimons tant dans le concept d'aménagement que nos intentions de développement.

Présentement, le PPU autorise une hauteur maximale de 25 mètres et des coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) qui varient entre 7,5 et 9 au sud de la rue Ottawa. Par ailleurs, une surhauteur de 44 mètres est autorisée dans le secteur nord-ouest.

Le Groupe Aldo souhaiterait que les mêmes hauteurs et densités qui sont donc celles permises en bordure de cette rue, et ainsi de notre site, puissent être reprises dans le futur Programme particulier d'urbanisme englobant l'ensemble du quartier Griffintown, afin d'assurer, à cette césure, une transition harmonieuse en milieux de vie et ce, d'autant plus que notre terrain fait face à un parc. Ce faisant, les projets situés sur les rues Ottawa et De la Montagne pourront s'harmoniser les uns avec les autres, tant dans leurs hauteurs que leurs gabarits.

Un PPU qui limiterait les hauteurs, les densités et la façon dont les constructions sont implantées sur rue, créerait une dichotomie dans l'échelle du quartier et changerait l'esprit du PPU original, qui privilégie d'intensifier et diversifier les activités, d'accroître la densité d'occupation du secteur et d'assurer une animation continue de Griffintown.

Nous pouvons apprécier, par ailleurs, des modifications qui permettront d'améliorer le quartier, telles que des exigences concernant des espaces publics, l'architecture du paysage ou la conservation du patrimoine. Mais une diminution du cadre bâti n'est pas acceptable. Il existe déjà plusieurs outils discrétionnaires, tels que le Titre VIII du règlement d'urbanisme ou le règlement sur les PIA qui limitent et encadrent de façon efficace les projets de développement.

Conclusion

En conclusions, nous souhaitons recommander que les que les éléments essentiels du PPU en vigueur soient repris dans le futur PPU, sans être modifiés dans l'esprit de continuité urbaine entre notre projet et le périmètre du secteur Peel-Weelington et ce, afin d'encadrer adéquatement les possibilités de construction et de favoriser des projets comme le nôtre. Des exigences plus restrictives ne feraient qu'entraver sérieusement l'avenir de Griffintown !

En revanche, nous pensons que les paramètres règlementaires, ainsi que les orientations et les interventions principales devront être étendus aux secteurs limitrophes, afin de permettre des projets qui s'harmonisent sur l'ensemble du quartier.



Madame Marie-Andrée Boutin
Vice-présidente, Immobilier et planification des magasins

GRIFFEDOR HOLDINGS
2300, rue Émile-Bélanger
Montréal Québec H4R 3J4