

**Un nouvel élan pour le Sud-Ouest:
Un PPU structurant et innovant à peaufiner pour Griffintown**

**MÉMOIRE DU
REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST (RESO)**

**présenté à
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM)**

**Par Pierre Morrissette
Directeur général**

12 DÉCEMBRE 2012

Crédits

La production de ce mémoire a été possible grâce à la contribution généreuse des personnes suivantes :

Direction : Pierre Morrissette

Rédaction : Bruno Dagenais, conseiller principal en développement
économique et urbain
Pierre Morrissette

Comité de travail : Jean-François Aubry
Francis Lagacé
Pierre Gauthier
Vicente Perez
Karine Triollet
Bruno Dagenais
Guy Biron
Marc Beausoleil
Pierre Morrissette

PRÉAMBULE

Le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) est une corporation de développement économique communautaire (CDEC) œuvrant depuis plus de vingt-cinq ans à la revitalisation des quartiers du Sud-Ouest de Montréal (Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles, Griffintown, Émard et Côte-Saint-Paul). La mission du RESO est de *«regrouper la communauté du Sud-Ouest autour de stratégies et de projets de développement pour qu'elle participe activement à bâtir son avenir économique, social et culturel dans une perspective durable et équitable en misant sur l'engagement et la concertation de la population et des acteurs sociaux et économiques»*.¹ Le RESO est une corporation autonome administrée par un conseil élu par les principaux acteurs socioéconomiques (entreprises, organismes communautaires, syndicats, institutions de la santé, de l'éducation et de la culture, citoyens participants, arrondissement). Pour réaliser sa mission, le RESO est soutenu financièrement par la Ville de Montréal, le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada. Le RESO exerce notamment le mandat de Centre local de développement (CLD) pour le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest.

Les grands projets de développement et d'aménagement, tel ceux se produisant dans Griffintown, soulèvent des enjeux importants pour l'avenir social, culturel et économique de l'arrondissement du Sud-Ouest. Le RESO analyse ces grands projets et se positionne par rapport à eux notamment en se référant aux orientations stratégiques du Plan d'action local pour l'économie et l'emploi (PALÉE) du Sud-Ouest pour la période 2011-2014, adopté par le conseil d'administration du RESO en novembre 2010 et entériné par le conseil d'arrondissement en décembre 2010². En privilégiant une approche de développement durable visant à trouver un équilibre fonctionnel entre les préoccupations économiques, sociales et environnementales, le PALÉE 2011-2014 s'articule ainsi à trois principes directeurs, soient :

1. Mobiliser et concerter les acteurs locaux;
2. Forger une communauté apprenante et entreprenante;
3. Favoriser un développement durable de la communauté.

De plus, le PALÉE 2011-2014 propose notamment les orientations stratégiques suivantes :

- Valoriser et développer les compétences de la main-d'œuvre du Sud-Ouest en emploi et sans emploi;
- Dynamiser l'entrepreneuriat individuel et collectif;
- Favoriser la rétention, l'expansion et l'attraction d'entreprises créatrices d'emplois qui respectent les principes du développement durable;

¹Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO). Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2014, 2011, p.5.

²Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO). Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2014, 2011, 124 pages.

- Favoriser le renforcement et le renouvellement du secteur manufacturier dans la perspective du développement durable, des technologies vertes et des énergies renouvelables;
- Soutenir le développement de la nouvelle économie (services et technologies de l'information et des communications);
- Soutenir le développement du tourisme équitable en misant sur les atouts du Sud-Ouest (plans d'eau, patrimoine, histoire et culture);
- Soutenir le développement du secteur culturel;
- Soutenir la consolidation et le développement de l'économie sociale;
- Soutenir la revitalisation et l'animation des rues commerciales;
- Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie de la population : habitation, environnement et transport, commerces et services de proximité;
- Contribuer à l'intégration des projets structurants dans le tissu social, économique et culturel;
- Promouvoir le Sud-Ouest et rehausser son rayonnement, sa notoriété et son attractivité aux échelles locales, métropolitaine, nationale et internationale.

INTRODUCTION

Le présent mémoire s'inscrit dans le sillage de la consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) à l'égard du Projet de programme particulier d'urbanisme élaboré par la Ville de Montréal et rendu public en octobre 2012³. À la lumière des orientations du PALÉE 2011-2014 et de notre connaissance du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, notre intervention portera donc essentiellement sur une analyse de la vision et des différentes propositions d'aménagement et de développement contenues dans le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown en vue d'une bonification de ce document qui encadrera, une fois adopté, le développement de ce quartier et des nombreux projets immobiliers qui y prendront place au cours des années à venir.

Notre mémoire s'inscrit également dans la perspective du mémoire déposé par le RESO lors des premières consultations publiques réalisées par l'OCPM, en janvier et février 2012⁴, sur le développement de Griffintown, et dont le rapport a été rendu public en avril 2012⁵. Sans répéter le contenu du mémoire déposé à cette occasion, il est bon de rappeler les principales propositions et demandes

³Ville de Montréal. *Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown*, Octobre 2012, 92 pages.

⁴André Desroches. *Deux journées à discuter de l'avenir de Griffintown. L'OCPM tenait un colloque et une journée portes ouvertes sur le développement du quartier*, in *La Voix populaire*, le 26 janvier 2012, Montréal, 2012.

⁵Office de consultation publique de Montréal. *Secteur de planification détaillée de Griffintown. Première étape de la consultation visant l'établissement d'un plan de développement intégré. Rapport de consultation publique*. 13 avril 2012, 111 pages.

faites par le RESO lors de la première étape de la consultation visant l'établissement d'un plan de développement intégré du quartier Griffintown. Les faits saillants de ce mémoire étaient en l'occurrence les suivants :

- Faire de Griffintown un milieu de vie multifonctionnel et polyvalent comportant des zones d'emplois :
 - Si Griffintown doit sans aucun doute accueillir de nouveaux résidants, il devra aussi faire place, en parallèle, à des **zones d'emplois diversifiées** destinées à :
 - Desservir les besoins de la population résidente locale, existante ou nouvelle;
 - Redynamiser sur le plan socio-économique la périphérie sud-ouest du centre-ville, dans le sillage de la réalisation du Quartier de l'Innovation⁶ (incluant l'incubateur d'entreprises technologiques CENTECH) et de la localisation névralgique de l'ÉTS;
 - Procurer de nouvelles perspectives d'emplois à la population des vieux quartiers du Sud-Ouest, dans une logique de proximité entre lieux d'emplois et de résidences, et donc, de développement durable;
 - Ces lieux d'emplois devraient se concrétiser sous des formes diverses au sein de Griffintown, comme par exemple :
 - De nouveaux commerces sur rues pour assurer la vitalité et la continuité commerciale le long de la rue Notre-Dame, déjà assujettie dans le passé au programme PR@M-Commerce;
 - Des espaces commerciaux et à bureaux ainsi que des services variés implantés à l'intérieur même des projets immobiliers multifonctionnels projetés (services de proximité, professionnels ou autres entreprises de services compatibles avec l'échelle d'un quartier mais aussi avec celle d'un centre-ville situé à proximité);
 - Des industries légères, générant de faibles nuisances pour le milieu périphérique, compatibles avec le milieu résidentiel environnant ou d'autres fonctions urbaines telles que commerciales ou de bureaux;
- Prévoir une embauche locale et une préparation adéquate de la main-d'œuvre au bénéfice du Sud-Ouest;
- Faire de Griffintown un quartier central au tissu dense, mixte et socialement inclusif :
 - Dans le but d'empêcher la ségrégation spatiale des couches socio-économiques sur le territoire, le RESO demandait l'application et, si possible, le dépassement des cibles de la stratégie d'inclusion de

⁶École de technologie supérieure (ÉTS) et Université McGill. Quartier de l'Innovation de Montréal. Vecteur de développement stratégique. Description du projet, 18 octobre 2011, 33 pages et annexes.

logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal⁷. Plus spécifiquement que :

- 15 % des nouvelles unités d'habitations correspondent à des logements sociaux et communautaires;
- 15 % des nouvelles habitations soient constitués de logements abordables d'initiative privée;
- Planifier un Quartier de l'innovation dynamique, entreprenant et attractif sur le plan régional et national;
- Faire de Griffintown un quartier historique respectueux de ses origines et de son héritage d'intérêt patrimonial;
- Faire de la rue Ottawa un axe culturel à développer et à consolider;
- Faire de Griffintown un quartier vert doté de parcs et d'espaces publics de qualité accessibles à la population et permettant une ouverture stratégique sur le canal de Lachine.⁸

ANALYSE ET COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE PPU GRIFFINTOWN

« Existe-t-il une recette magique? Il existe une recette, certes, mais la magie consiste simplement à laisser travailler les urbanistes et les créateurs, à miser sur la culture et à se doter d'une réelle vision d'avenir. »⁹

De façon générale, le RESO accueille favorablement le projet de PPU présenté par la Ville de Montréal, lequel couvre l'ensemble du secteur de planification détaillé Griffintown identifié au Plan d'urbanisme de Montréal en 2004¹⁰. Ce projet de PPU est évidemment réclamé depuis longtemps tant par le RESO que par différents groupes associatifs et institutions de l'arrondissement du Sud-Ouest. Dans le but d'encadrer et d'orienter le développement immobilier de Griffintown, le RESO partage ainsi globalement la « vision » de mise en valeur portée par le projet de PPU secteur Griffintown présenté par la Ville de Montréal, soit celle de :

« (...) la fabrication d'un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21^e siècle – un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé (...) » et ce « (...) à partir de la structure d'un

⁷Ville de Montréal. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Habiter Montréal, 2005, 33 pages.

⁸Pour de plus amples informations, le lecteur peut se référer au document suivant : Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO). Un nouvel élan pour le Sud-Ouest : Griffintown, un nouveau quartier multifonctionnel et inclusif misant sur l'innovation et la qualité de vie urbaine, 15 février 2012, 19 pages.

⁹ Jean-Paul Lallier, ex-maire de Québec, dans Jan Gehl (2010) *Pour des villes à échelle humaine*, Montréal, Éd. Écosociété, p. 9.

¹⁰Ville de Montréal. Plan d'urbanisme de Montréal. Version préliminaire, Avril 2004, pp.232-233.

quartier industriel hérité du 19^e siècle et de l'importance conférée au domaine public »¹¹.

Pour le RESO, les éléments de vision suivants, identifiés dans le projet de PPU, apparaissent d'ailleurs pertinents dans la recherche d'un modèle de développement urbain exemplaire à définir pour Griffintown :

1. *« Un quartier qui affirme, qui préserve et qui valorise son histoire et sa spécificité;*
2. *Un quartier qui retrouve sa place dans la ville et ses liens avec les secteurs adjacents;*
3. *Un nouveau milieu de vie qui s'ajoute aux autres quartiers de l'arrondissement du Sud-Ouest, en bordure du canal de Lachine et aux portes du centre-ville;*
4. *Un **milieu de vie mixte** à dominante résidentielle offrant un cadre de vie durable – proximité, convivialité et sécurité pour tous les groupes d'âges;*
5. *Un quartier qui reconnaît et encourage de nouveaux modèles de comportement urbain;*
6. *Un quartier aménagé pour favoriser les déplacements actifs et le transport collectif;*
7. *Un espace qui perpétue la tradition d'innovation particulière à Griffintown et au Sud-Ouest de Montréal – architecture, aménagement, culture, développement social et communautaire, commerce, enseignement, recherche;*
8. *Un lieu qui contribue à la créativité et à la vitalité culturelle de Montréal;*
9. *Un quartier qui comprend un campus universitaire urbain axé sur l'innovation;*
10. *Un **secteur composé d'activités génératrices d'emplois** qui cohabitent harmonieusement avec le nouveau milieu de vie résidentiel »¹².*

Tous ces « éléments de vision » peuvent en effet être assimilés à l'une ou l'autre des demandes du RESO à travers son mémoire déposé à l'OCPM en février 2012. Pour notre organisme, ils constituent une avancée dans le processus de planification du développement qui prendra place au sein du quartier Griffintown au cours des années à venir. Le RESO est donc, dans l'ensemble, satisfait de cette vision d'aménagement développée par le projet de PPU secteur Griffintown. Toutefois, nous avons quelques préoccupations à l'égard de certains éléments spécifiques.

¹¹Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.16.

¹²Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.16.

Mixité fonctionnelle : La place de l'emploi

Tout d'abord, nous nous interrogeons sur la nécessité de préciser la « dominante résidentielle » en complément du milieu de vie mixte évoqué à l'énoncé no 4. En effet, cela ne correspond pas tout à fait à notre vision du partage de l'espace au niveau des différentes fonctions urbaines dans le développement futur de Griffintown. Au regard de la dynamique immobilière actuelle dans Griffintown, où 8 000 unités d'habitation sont déjà en chantier ou planifiées, il nous semble superflu d'ajouter cette précision et important d'envoyer un autre signal alors que le véritable défi de la multifonctionnalité nous semble résider davantage dans la réalisation des autres fonctions que la fonction résidentielle. Il semble d'ores et déjà acquis que la fonction résidentielle sera dominante, alors qu'il faudra faire des efforts d'innovation et de créativité pour mettre en place les incitatifs et les outils réglementaires appropriés pour que les fonctions commerciales, industrielles et culturelles puissent se déployer à un niveau correspondant à cette vision de mixité. Il nous semblerait plus opportun de parler de milieu de vie mixte offrant les conditions propices à une cohabitation harmonieuse entre les fonctions résidentielles, commerciales, industrielles et culturelles. Bien sûr, il faut une masse critique de résidents pour supporter l'implantation de divers commerces et services de proximité **mais il nous semble évident qu'un effort plus substantiel devrait être réalisé par le PPU au niveau de l'affectation du sol (les usages autorisés)¹³ pour susciter le maintien, l'émergence et le renforcement d'espaces utilisés à des fins économiques et de lieux de travail (fonctions commerciales, de bureaux et industrielles)** dans ce quartier dont l'histoire est intimement liée au développement économique de Montréal.

Par exemple, la catégorie d'usages combinés « résidentiel, commercial et industriel » (de couleur orange pâle ou foncée à la page 53 du document) couvre certainement au-delà de 50% de la superficie totale du secteur de Griffintown. Cet équilibre à rechercher dans les fonctions urbaines nous apparaît manquant pour le moment en raison de la prolifération des zones où ces usages « résidentiel, commercial et industriel » seront tous à la fois autorisés.¹⁴ Nous craignons en effet que cette faiblesse du zonage ne permette pas la consolidation de zones d'emplois susceptibles d'accueillir des petites et moyennes entreprises à un coût abordable et de contribuer à la dimension économique du quartier de l'innovation.

Si la mixité fonctionnelle à rechercher est indispensable dans la perspective du développement durable d'un quartier, il nous semble qu'elle ne doit cependant pas devenir « accessoire » ou « aléatoire » dans le projet urbain final. Cet objectif de mixité fonctionnelle devrait faire en sorte qu'un équilibre soit

¹³Ville de Montréal. [Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown](#), Octobre 2012, p.53.

¹⁴Ville de Montréal. [Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown](#), Octobre 2012, p.53.

développé entre les activités résidentielles d'une part, et les activités génératrices d'emplois d'autre part. À notre avis, le moyen utilisé pour encourager la consolidation des lieux d'emplois par un zonage mixte sur la majorité du secteur couvert par le PPU sera nettement insuffisant.

Comment réduire les risques de distorsion entre les « intentions initiales » de mixité fonctionnelle du PPU et le « résultat final » obtenu au niveau de la multifonctionnalité des projets dans la ville? Comment gérer les risques d'une diminution des superficies associées aux zones d'emplois par cette catégorie d'usages mixte sans incitatif ou exigence réglementaire spécifique? Quels seraient par ailleurs les meilleurs outils d'urbanisme à utiliser pour maintenir et favoriser l'inclusion de lieux d'emplois à l'intérieur des projets immobiliers projetés? **Bref, comment la Ville de Montréal pourrait-elle gérer plus finement cet objectif de multifonctionnalité à construire qui fait pourtant largement consensus pour Griffintown?** La question est lancée et mérite d'être étudiée par l'OCPM pour ne pas rater la cible d'y développer un milieu de vie réellement mixte et multifonctionnel au cours des prochaines années. Une réflexion majeure s'impose à notre avis en matière de consolidation et de développement des zones d'emplois.

Bien que nous ne connaissions pas les réponses ultimes à toutes ces questions, nous croyons au RESO qu'il faudra encore une fois « sortir des sentiers battus » pour traduire cette volonté de consolider les lieux d'emplois à Montréal en « résultats » concrets pour l'avenir. Différents moyens pourraient être utilisés et peut-être faudrait-il littéralement en inventer de nouveaux pour traiter cet enjeu spécifique du XXI^{ème} siècle où la majorité des zones d'emplois importantes se développent à la périphérie de Montréal. Pour parvenir à cet objectif ambitieux de mieux équilibrer les fonctions urbaines dans Griffintown et donc, de mieux réaliser la multifonctionnalité dans ce quartier, deux moyens nous apparaissent pertinents. Le premier est plus « traditionnel » et le second plus « innovant », et la solution pour Griffintown réside probablement dans une combinaison des deux, à savoir :

1. Recourir à un zonage de type « fermé » ou « exclusif » à des fins de vocation économique à plusieurs endroits du territoire, ce qui constitue une manière évidemment « traditionnelle » d'orienter les usages à prendre place dans un milieu, et ce, en restreignant les possibilités d'implantation de certains usages à différents endroits. Ici, les seuls usages permis pourraient être les suivants : commercial, industriel ou encore institutionnel, tout dépendant des lieux concernés (à proximité de l'ÉTS et du Quartier de l'innovation par exemple). Évidemment, cette approche moins permissive à l'égard du zonage aurait le mérite de pouvoir limiter les hausses de valeur foncières possibles à survenir dans certains secteurs de Griffintown et à rendre parallèlement possible les projets

économiques correspondant à ces usages dans le temps.¹⁵ Cette opération aurait également l'avantage de réduire les distorsions possibles entre les « intentions initiales du plan » (c'est-à-dire de vouloir consolider les lieux d'emplois et de produire un milieu urbain multifonctionnel) et le « produit final » réalisé à terme dans la ville, puisque la fonction résidentielle n'y serait pas permise tout simplement. Cette option est-elle envisageable, par exemple, dans une zone comme celle située au nord du projet immobilier « Les Bassins du Nouveau Havre » (circonscrite spatialement par les rues Ottawa, Guy, Notre-Dame et de la Montagne)? Est-elle pour autant souhaitable dans le contexte où ces propriétés ont récemment changé de main au prix fort commandé par le potentiel résidentiel du contexte actuel?

2. L'autre possibilité consisterait à recourir à un zonage de type mixte¹⁶, ou totalement ouvert, mais avec **l'ajout d'objectifs de résultats** pour inciter les promoteurs à créer des espaces et des lieux d'emplois au sein même des projets immobiliers projetés. **Pourquoi ne pas tenter d'innover dans cette voie en introduisant dès à présent une véritable mesure (indice) « chiffrée » de la mixité fonctionnelle à rechercher pour consolider les zones d'emplois dans le quartier Griffintown, lesquelles – disons-le - sont indispensables au développement durable de Montréal dans le contexte du développement durable?** L'utilisation « d'indices chiffrés » ou « d'objectifs chiffrés » pour consolider et accroître les zones d'emplois, en fonction d'un seuil minimal (ratio) « mètre carrés d'espaces résidentiels vs. mètres carrés d'espaces à vocation économique (commercial, de bureaux, industriel léger) » à rechercher pourrait être une manière de **favoriser par des objectifs clairs le maintien et l'inclusion d'espaces commerciaux ou industriels tout en leur donnant de la flexibilité au niveau de la créativité sur les moyens pour parvenir au résultat.** Ce zonage pourrait en quelque sorte s'apparenter à un « zonage à la verticale » des fonctions urbaines à l'intérieur même des projets, dont une proportion (%) serait résidentielle et l'autre à vocation économique. Si l'utilisation « d'objectifs chiffrés » est déjà utilisée dans le contexte du logement social et communautaire depuis plusieurs années à travers la politique d'inclusion du logement abordable de la Ville¹⁷, et ce avec l'objectif d'introduire une « mixité » de clientèles résidentielles dans les projets immobiliers, pourquoi cela ne pourrait-il pas en être de même en

¹⁵La première utilité du zonage, historiquement - rappelons-le - a été de protéger les valeurs foncières dans les quartiers bourgeois. Le zonage influe donc directement sur les valeurs foncières et dans un contexte de spéculation immobilière, il peut aussi s'avérer un outil efficace pour contrer en partie celle-ci, compte tenu des possibilités qu'il offre ou non aux développeurs sous l'angle des usages permis dans les projets immobiliers projetés.

¹⁶Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.53.

¹⁷Ville de Montréal. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Habiter Montréal, 2005, 33 pages. «Par cette stratégie, la Ville de Montréal vise que : 1) « 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires »; 2) qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).

matière de « mixité fonctionnelle » à rechercher dans les quartiers? À notre avis, la Ville de Montréal devrait trouver un moyen de développer des « objectifs chiffrés » (ratio de répartition des espaces selon les usages autorisés dans chacun des projets d'une certaine taille) vers lesquels tendre pour garantir une véritable mixité fonctionnelle dans Griffintown, dans un esprit de négociation avec les promoteurs afin qu'ils puissent s'appuyer sur des modèles financiers réalistes.

Nous pensons pour notre part au RESO, à **titre indicatif**, qu'un ratio de répartition globale des espaces 75/25 (75% pour l'usage résidentiel et autres, 25% pour les usages à vocation économique) correspondrait à nos préoccupations de maintenir et de consolider les zones d'emplois dans les espaces où la catégorie d'usages est mixte¹⁸. Cet objectif chiffré pourrait-il être utilisé, par exemple, comme « nouveau critère d'évaluation des projets immobiliers » dans le cadre de la procédure des plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ou encore celle des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ou d'autres mécanismes urbanistiques discrétionnaires utilisés par la Ville pour évaluer les projets immobiliers? C'est là une question que nous posons aujourd'hui à l'OCPM et à la Ville de Montréal, puisqu'un mécanisme semblable a d'ailleurs été proposé dans le projet de PPU pour « *négoier l'aménagement de « jardins de rue » dans le cadre de l'approbation des projets immobiliers prévus dans le secteur.* »¹⁹ Alors pourquoi cela ne pourrait-il pas être fait avec un « ratio lieux de travail-lieux de résidences » à inclure dans les projets immobiliers projetés?

Nous pensons au RESO qu'il est temps de favoriser l'inclusion d'une certaine proportion de lieux d'emplois au sein de projets urbains et que cela serait possible et largement bénéfique pour Griffintown et la ville de Montréal. Les nombreux espaces multilocatifs existant dans l'Arrondissement du Sud-Ouest, tels que Le Nordelec, le Château Saint-Ambroise, le Complexe Dompark, démontrent bien qu'il existe un marché pour ce type d'espaces afin de créer des emplois par le maintien et la localisation de nouvelles entreprises dans les vieux quartiers. Pourquoi en serait-il autrement au niveau d'espaces créés à cette même fin d'emplois dans de nouveaux projets immobiliers? La preuve est faite que ces espaces disponibles pour des petites entreprises, nouvelles ou existantes, sont très en demande dans les quartiers centraux et que leur développement devrait être permis et assuré par la réglementation d'urbanisme à venir dans Griffintown. En somme, selon cette approche, la multifonctionnalité de Griffintown devrait se penser, se réaliser et se

¹⁸Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.53.

¹⁹Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.45.

négozier « projet par projet », en fonction d'objectifs de résultats et de critères flexibles préétablis.

Les grandes orientations du PPU

« Le potentiel d'autoalimentation de la vie urbaine souligne la nécessité de planifier les nouveaux quartiers en veillant à y concentrer et à y nourrir les sources de vitalité.(...) Il s'agit d'y concentrer les gens et les activités dans un minimum de zones de taille adéquate, situées au même niveau.(...) Boutiques, restaurants, monuments et services publics sont installés de façon logique, c'est à dire là où il est le plus probable que des gens passent. Ainsi, les distances de marche semblent plus courtes et le trajet devient une expérience : le piéton peut joindre l'utile à l'agréable. »²⁰

Cinq grandes orientations sont identifiées dans le projet de PPU secteur Griffintown, à l'intérieur desquelles différentes mesures urbanistiques sont intégrées pour orienter le développement urbain de Griffintown à long terme. Il s'agit des orientations suivantes :

1. Créer des liens;
2. Aménager un nouvel espace collectif;
3. Offrir de véritables lieux publics;
4. Fabriquer le paysage de la rue;
5. Consolider le tissu social et culturel.

Nous allons donc passer en revue succinctement chacune de ces orientations de manière à faire ressortir nos préoccupations selon notre point de vue d'acteur économique mais également d'acteur social fortement impliqué dans l'aménagement urbain et le développement territorial de l'arrondissement du Sud-Ouest depuis le milieu des années 1980.

1. Créer des liens

Dans cette première orientation, le projet de PPU préconise notamment de reconnecter le canal de Lachine sur le réseau des lieux publics du quartier en :

- Élaborant une mise en valeur intégrée des abords du bassin Peel;
- Protégeant le patrimoine et les paysages culturels en place (canal, bassin, silos, installations, vues), notamment les bâtiments patrimoniaux :

²⁰Gehl, Jan (2010) *Pour des villes à échelle humaine*, Montréal, Éd. Écosociété, pp.77-79.

- Crathern & Caverhill;
- Drummond McCall;
- et le viaduc ferroviaire du CN;
- Aménageant la promenade Smith;
- Réaménageant les rues Ann et de l'Inspecteur pour relier la rue Notre-Dame à la promenade Smith en devenir;
- Protégeant l'accessibilité publique des berges du canal de Lachine en aménageant les espaces riverains et en les préservant dans le domaine public de la Ville de Montréal et de l'agence Parcs Canada.

Le RESO ne peut être que d'accord avec toutes ces intentions et actions, considérant leur importance dans le soutien à la production d'un espace public et urbain de qualité. La promenade Smith, le long de laquelle se trouve le vieux bâtiment du CN à l'architecture intrigante (à savoir le poste de contrôle du Canadien National, 1230, rue Smith), constituera certainement un apport à la qualité de vie du secteur, en plus de permettre une nouvelle « fenêtre » sur le canal de Lachine et la valorisation de paysages culturels significatifs pour Montréal, en lien avec les racines historiques et industrielles de Griffintown aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles.

En ce qui concerne les accès publics au canal de Lachine, ceux-ci demeureront par ailleurs toujours un objectif important pour le RESO. De plus, les liens entre les rives nord et sud du canal de Lachine, et donc entre les quartiers Griffintown et Pointe-Saint-Charles, pourraient aussi être améliorés significativement dans le cadre des actions à poser dans les environs du bassin Peel, compte tenu du dynamisme social et démographique qu'engendreront à proximité les projets immobiliers des Bassins du Nouveau Havre et du Nordelec en construction. Dans le but de renforcer ce nouveau pôle sociodémographique de l'arrondissement, serait-il possible, par exemple, d'envisager un nouveau lien piéton / cycliste entre les deux quartiers dans les environs de la rue du Séminaire, et ce près du bassin Peel en continuité avec la promenade Smith à aménager? Nous pensons qu'un tel « pont piéton » pourrait être aménagé dans ces environs afin d'y soutenir les circulations douces (marcheurs, cyclistes, patineurs à roues alignées, etc.) au sein de ces quartiers.

Une autre intervention qui permettrait de mieux reconnecter le quartier Griffintown à la Cité du multimédia et au Vieux-Montréal serait d'éliminer les accès au tunnel Ville-Marie dans l'axe Bonaventure. Cela permettrait de reconnecter la rue Saint-Paul de part et d'autre du viaduc ferroviaire, comme ce sera le cas pour les rues William et Ottawa.

2. Aménager un nouvel espace collectif

« Il est certes possible de consacrer une rue à divers mode de transport, mais on doit éviter de les mettre sur un pied d'égalité comme le veut le concept d'espace partagé.(...)les piétons peuvent trouver leur place parmi les véhicules pour autant que le déplacement des premiers soit clairement identifié comme étant prioritaire. »²¹

Dans cette deuxième orientation, le projet de PPU vise notamment à :

- Prendre le parti des circulations douces en réaménageant progressivement plusieurs rues du secteur selon le modèle des « rues habitées » (telles que les rues Barré, William, Ottawa, Murray, etc.), lequel modèle d'espace collectif à priorité piétonne fera davantage place à la personne et à la promenade conviviale plutôt qu'à l'action de circuler par un aménagement distinctif de la rue permettant un meilleur partage de son espace entre les circulations piétonnes et véhiculaires via la mise en place d'initiatives de verdissement et de plantations, de nouvelles techniques de traitement des sols et des gestion des eaux de surface, etc.);
- Réaliser un plan de gestion des déplacements pour l'ensemble du secteur de Griffintown, qui permettra, à terme, de réviser l'offre de stationnement à la baisse et de permettre notamment la réalisation, en plusieurs endroits, des « rues habitées ».

Il importe ici de mentionner que le RESO trouve fortement intéressantes ces initiatives mises de l'avant par le projet de PPU afin de revoir la place de la circulation véhiculaire dans la ville et ainsi produire un milieu urbain de plus grande qualité, faisant largement place à la personne et aux aspects de « promenabilité » et de convivialité des lieux. Le modèle des « rues habitées » permettra certainement d'ajouter une plus-value et un caractère plus distinctif voire plus intime au concept de « corridor culturel de la rue Ottawa » dorénavant reconnu dans le projet de PPU. Compte tenu de la proximité de l'École de technologie supérieure (ÉTS) et de ses résidences étudiantes localisées entre les rues Peel et Murray, la rue Murray et ses intersections avec les rues William et Ottawa risqueront de devenir des secteurs fort dynamiques socialement en raison des mouvements de personnes qui s'y produiront, notamment en direction sud vers le canal de Lachine et la promenade Smith dans cette direction. Une énergie nouvelle pourra, du même coup, être insufflée au concept de « corridor culturel de la rue Ottawa », formant avec la rue William « *le cœur de la vie*

²¹Gehl, Jan (2010) *Pour des villes à échelle humaine*, Montréal, Éd. Écosociété, p. 105

civique, communautaire et culturelle»²² de Griffintown tel qu'identifié au projet de PPU.

Le RESO recommande de prioriser l'aménagement des rues Ottawa et Murray afin de créer une première « ossature » pour le réseau de « rues habitées » proposé. Ces deux « axes de convivialité et d'animation » traversent tout le quartier, respectivement dans l'axe est-ouest et dans l'axe nord-sud, et leur aménagement constituerait un geste fort au cœur du quartier concrétisant l'intention de redonner une échelle humaine aux déplacements de proximité, à l'écart et en parallèle des axes de déplacement à grand débit que sont les rues de la Montagne, Peel, Wellington et Notre-Dame. Il faudrait aussi apporter une attention particulière aux intersections entre les axes de convivialité et les axes artériels pour assurer des traversées sécuritaires. De plus, l'aménagement des axes artériels devrait être repensé pour favoriser une diminution de la vitesse du trafic véhiculaire.

« Tout le débat sur la réorganisation de la circulation doit tenir compte du fait qu'un quartier où l'on se déplace plus lentement gagne en vitalité. (...) Valoriser la durée, et donc la qualité, plutôt que l'affluence, et donc la quantité, améliore en général la vitalité d'une ville, et ce, au bénéfice de tous et à longeur d'année. »²³

Concernant le plan de gestion des déplacements à établir pour l'ensemble du secteur Griffintown dont il est mention dans le projet de PPU²⁴, les intentions exprimées dans le PPU soulève des défis de plusieurs ordres. S'il est souhaitable d'éliminer le stationnement sur rue desservant essentiellement des utilisateurs du centre-ville et de favoriser un transfert modal de l'automobile vers le transport collectif pour les navetteurs de la rive-sud notamment, il faut s'assurer que le problème ne se déplace pas ailleurs ou que la solution ne pénalise les générateurs légitimes d'achalandage dans le quartier comme les commerçants et les autres acteurs économiques, institutionnels ou culturels. Nous croyons qu'il faut faire une évaluation détaillée des générateurs d'achalandage qui sont établis ou qui s'établiront dans les prochaines années dans le quartier et prévoir les espaces de stationnement nécessaires pour desservir leur clientèle, tout en éliminant les possibilités de stationnement de longue durée pour les « squatters » qui se destinent au centre-ville.

²²Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.32.

²³Gehl, Jan (2010) *Pour des villes à échelle humaine*, Montréal, Éd. Écosociété, pp. 83-85.

²⁴Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.36.

Dans le même ordre d'idée, s'il est clair que des pôles d'achalandage majeurs risqueront d'accroître significativement le nombre de déplacements vers Griffintown dans les années à venir (présence de l'ÉTS, des Bassins du Nouveau Havre, du District Griffin et de nombreux autres projets urbains en préparation ou en construction), l'amélioration des services de transport collectif locaux et régionaux est un élément incontournable et essentiel d'un plan de gestion des déplacements permettant d'atteindre les objectifs de réduction de stationnement sur rue et de déplacements véhiculaires visés par le PPU.

3. Offrir de véritables lieux publics

« Une densité raisonnable et des espaces urbains de qualité sont presque toujours préférables à de très fortes densités qui font souvent obstacle à la création de lieux publics attrayants. »²⁵

La troisième orientation intégrée au projet de PPU met de l'avant différentes actions à mettre en œuvre, dont celles-ci :

- Acquisition immobilière stratégiques à des fins de parcs :
 - Création de six nouveaux parcs dont un espace vert d'envergure répondant aux besoins des familles entre les rues William, Ottawa, Saint-Thomas et du Séminaire;
- Réaménagement de rues selon le modèle des « rues habitées »;
- Négociations pour aménager des espaces libres au sol accessibles au public à l'intérieur des nouveaux projets immobiliers et faire une révision des taux d'implantation au sol des bâtiments pour augmenter les possibilités de verdissement sur le domaine privé :
 - Créer une nouvelle typologie d'espaces privés : les jardins de rues.

En matière d'espaces verts, le RESO se réjouit d'abord fortement de la création de nombreux parcs et espaces verts dans le secteur de Griffintown au cours des années à venir, ce qui avait été une demande spécifique de notre mémoire en début 2012 en raison des lacunes remarquables à ce chapitre dans le quartier. Le fait d'avoir articulé le tout à un réseau de « rues habitées » convergeant vers le canal de Lachine et le bassin Peel notamment grâce à la nouvelle promenade Smith à ses abords nous apparaît être une action digne de mention. La plupart des parcs publics créés permettront d'ailleurs de dynamiser les rues William et Ottawa pour les confirmer comme cœur de l'espace civique et communautaire de Griffintown. Il y a là, encore une fois, une valeur ajoutée au concept de « corridor culturel de la rue Ottawa », rue qui sera particulièrement choyée au chapitre de la présence d'espaces verts. Les jardins de rues, une fois créés dans Griffintown, contribueront quant à eux à la qualité de vie des passants, à l'ensoleillement et au verdissement du secteur tout en introduisant une

²⁵Gehl, Jan (2010) *Pour des villes à échelle humaine*, Montréal, Éd. Écosociété, p. 80.

dynamique particulière dans la morphologie urbaine du quartier pour en fabriquer le patrimoine de demain. La création d'un espace vert sur le site de l'ancien paddock de l'écurie Griffintown Horse Palace mérite aussi d'être soulignée, compte tenu de l'importance de cet immeuble patrimonial d'intérêt supérieur²⁶ pour le quartier.

Toutefois, nous espérons que l'acquisition de l'ensemble des espaces projetés pour fins de parcs et d'espaces publics ne sera pas compromise par la dynamique immobilière effervescente en cours dans le secteur qui a fait augmenter considérablement le prix des terrains au cours des dernières années, comme le confirme le projet de PPU. À cet égard nous croyons qu'il sera important de bien sonder les familles du secteur pour que l'aménagement et les équipements répondent adéquatement à leurs besoins.

Sur le plan de la création de l'ensemble des parcs projetés dans le projet de PPU, notamment l'espace vert d'envergure planifié à vocation familiale, nous désirons finalement rappeler à la Ville de Montréal l'importance dans le but d'aménager correctement cet espace public pour qu'ils soient utilisés à bon escient et qu'il réponde adéquatement, par ses équipements disponibles sur place, aux besoins de la population locale au cours des années à venir.

4. Fabriquer le paysage de la rue

« Il faut garder à l'esprit que la solution ne réside pas dans l'application de principes simples et rigides comme l'augmentation de la densité de construction et de la fréquentation des immeubles, mais plutôt dans un travail attentif, effectué sur plusieurs fronts à la fois, où la vie urbaine est conçue comme un processus et un attrait essentiel. »²⁷

Au chapitre de la quatrième orientation, le projet de PPU identifie plusieurs objectifs et actions précises à mener sous l'angle de la planification et de l'aménagement du territoire, dont celles-ci :

- Intensifier l'occupation du secteur de façon générale par une approche de densification cohérente du territoire de Griffintown en :
 - réduisant la hauteur maximale autorisée pour protéger le patrimoine bâti à certains endroits du territoire;
 - augmentant la hauteur maximale autorisée à d'autres endroits pour faciliter la transition avec les zones de plus grande hauteur à la périphérie;

²⁶Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.41.

²⁷Gehl, Jan (2010) *Pour des villes à échelle humaine*, Montréal, Éd. Écosociété, p.101.

- Réviser l'affectation du sol et les usages actuellement autorisés dans le secteur pour faire de Griffintown un milieu mixte, convivial et de grande qualité propice à l'établissement des familles avec enfants en :
 - Modulant l'envergure des projets immobiliers souhaités dans le secteur, entre autres de façon à assurer l'établissement d'une grande variété de typologies résidentielles, en accord avec la stratégie d'inclusion du logement abordable et social;
 - Encourageant l'établissement d'activités commerciales et de services sur le territoire :
 - Desserte commerciale principale sur les rues Notre-Dame, Peel et Wellington;
 - Desserte commerciale secondaire sur les rues William et Ottawa;
 - Autorisant dans l'ensemble du secteur des activités industrielles légères axées sur l'innovation et sur certaines caractéristiques du quartier (activités brassicoles, ateliers, etc.) :
 - Une nouvelle catégorie d'usages autorisés regroupant ces activités sera ainsi créée;
 - Étendant les activités universitaires à un plus grand périmètre de manière à supporter l'expansion potentielle du campus de l'École de technologie supérieure et la mise en place du Quartier de l'Innovation;

D'abord le RESO est parfaitement d'accord avec l'objectif de densifier et d'intensifier l'occupation du secteur de Griffintown en fonction d'une densité modulée selon les zones à proximité du centre-ville et les zones les plus sensibles, notamment celles regroupant des bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger²⁸. « *La fabrication d'un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé au sein duquel cohabiteront de nouveaux ensembles résidentiels, des commerces et d'autres activités génératrices d'emplois, de même qu'un campus universitaire d'avant-garde (...)* »²⁹ correspond également à notre vision du développement de Griffintown à longue échéance.

Dans l'optique de créer un milieu de vie inclusif permettant d'accueillir des résidents à revenus plus faibles dans Griffintown, le RESO est évidemment d'accord avec les objectifs et, si possible, le dépassement des cibles de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal. De façon plus précise que :

- 15 % des nouvelles unités d'habitation qui émergeront dans Griffintown correspondent à des logements sociaux et communautaires;
- 15 % des nouvelles habitations soient constituées de logements abordables d'origine privée.

²⁸Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, pp.48-49.

²⁹Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.51.

Si l'inclusion de logements coopératifs, communautaires et abordables nous semble primordiale dans les projets résidentiels réalisés à Griffintown³⁰, nous pensons également qu'il serait préférable d'opter pour une intégration de ces logements « in situ », et non pas « hors site », et ce, afin de ne pas créer un Griffintown « à deux vitesses » : un premier où l'on verrait les condos luxueux s'installer uniquement sur les plus beaux sites du quartier, notamment à la périphérie immédiate du centre-ville, dans le secteur de l'ÉTS et le long du canal de Lachine par exemple, un second où les logements pour personnes à revenus plus faibles seraient implantés sur les sites les moins intéressants. En intégrant directement aux projets résidentiels les unités communautaires et abordables à produire, on éviterait ainsi cette ségrégation spatiale néfaste qui risquerait fort de se produire dans un quartier urbain situé près du centre-ville comme Griffintown.

En matière de développement commercial, nous sommes par ailleurs d'accord avec l'établissement d'une hiérarchie des rues dans Griffintown de façon à assurer une desserte commerciale efficace, puisqu'il s'agit là d'une composante de premier plan sous l'angle de la qualité de vie d'un quartier. Bien que nous reconnaissons le rôle que doit jouer la rue Notre-Dame Ouest en matière commerciale, nous pensons qu'une stratégie devrait être mise en place pour attirer plus vigoureusement des commerces de proximité au rez-de-chaussée de la rue Ottawa, pas seulement aux emplacements stratégiques³¹, mais tout au long de son parcours, considérant que cet axe de convivialité deviendra encore plus intéressant avec tous les investissements publics qui s'y effectueront dans les prochaines années.

En ce sens, ne serait-il pas pertinent de hiérarchiser ces deux rues de façon à ce que les petits commerces de proximité s'installent sur la rue Ottawa, au cœur même du quartier en devenant, tout en incitant les commerces de destination, et d'envergure régionale, à s'implanter sur la rue Notre-Dame Ouest, qui est une rue de transit beaucoup plus passante avec une circulation automobile plus forte? Ainsi, la rue Notre-Dame serait confirmée dans son rôle « d'adresse commerciale de prestige » alors que la rue Ottawa beaucoup plus locale et conviviale, se destinerait à des « commerces de proximité et d'usage courant » de manière également à renforcer le concept de « corridor culturel ». Nous pensons en effet que la présence commerciale sur la rue Ottawa aiderait réellement à créer une ambiance intime et intéressante pour les habitants, un « *landmark* » pour Griffintown en quelque sorte, d'autant plus que l'arrivée de nouveaux résidents, en bonne partie à revenus élevés au cours des prochaines

³⁰Selon la stratégie d'habitation propre au Sud-Ouest (mise à jour en 2007), 4000 ménages (sur un total de ±32000) consacrent plus de 50% de leur revenu au logement. Avec quelque 10000 nouvelles unités planifiées (en 2007), le Sud-Ouest s'était donné un objectif d'en réaliser 2000 en inclusion, ce qui permettrait de répondre à 50% du besoin en dix ans. Voir à cet effet: RESO. Mise à jour de la stratégie en habitation dans le Sud-Ouest (adoptée par le conseil d'administration le 22 mai 2007), 2007, 6 pages.

³¹Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.61.

années, devrait générer une demande commerciale additionnelle pour ce quartier.

La question d'un milieu de vie familial à créer dans Griffintown est pour le RESO d'une grande importance, considérant que 400 logements communautaires et coopératifs visant prioritairement les familles sont déjà prévus dans le projet immobilier les Bassins du Nouveau Havre situé plus au sud, et que d'autres s'ajouteront dans les projets d'inclusion à venir. Nous adhérons donc globalement à l'objectif de ramener des familles avec enfants dans Griffintown, et pour ce faire, nous préconisons la construction d'une grande variété de tailles et de configurations d'unités de logement, en accord avec la stratégie d'inclusion. Nous pensons néanmoins que des mesures incitatives à définir avec les acteurs concernés devraient être instaurées pour atteindre cet objectif.

5. Consolider le tissu social et culturel

Au chapitre de sa cinquième et dernière orientation, le projet de PPU met en exergue l'importance de consolider le tissu social et culturel de Griffintown par différentes actions spécifiques, notamment en :

- Soutenant le développement de produits résidentiels abordables et attractifs pour les familles :
 - Poursuite de l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels;
- Sollicitant la collaboration des commissions scolaires de Montréal pour établir les conditions requises pour implanter une école primaire dans le secteur Griffintown (acquisition de terrain, modalités de partage des équipements municipaux et scolaires);
- Solliciter la collaboration de la Direction de la santé publique de Montréal, du CSSS – Sud-Ouest et du Regroupement des CPE de l'Île de Montréal afin d'établir les conditions requises pour l'implantation de CPE visant les ménages familiaux actuels et projetés et pour répondre aux besoins des familles de la Petite-Bourgogne, de Pointe-Saint-Charles et de Saint-Henri;
- Reconnaissant le concept de « Corridor culturel de la rue Ottawa » comme axe structurant de Griffintown :
 - Développement d'une stratégie intégrée pour supporter ce concept (art public, etc.);
 - Mise en valeur de la rue William également;
- Envisageant la citation du complexe de la New City Gas Co. (1859-1981, architecte John Ostell).

Pour développer une offre résidentielle réellement adaptée aux besoins des familles dans Griffintown, la Ville devra d'abord inciter les promoteurs à produire des logements de différentes tailles adaptées à leurs conditions. C'est là une

première condition-clé pour mettre en œuvre cet objectif stratégique sur le territoire. Ensuite, comme il est indiqué dans le projet de PPU, des conditions attractives et propices à la venue des familles devront être soutenues par la Ville, telles que :

- la proximité d'une école;
- un centre de la petite enfance (CPE) dans le quartier.

En cette matière, s'il sera vraiment important de compter sur la présence d'un CPE comme service de proximité pour faire de Griffintown un quartier familial, il sera tout aussi crucial, compte tenu des coûts élevés des terrains, que la Ville et ses partenaires favorisent l'implantation d'un CPE dans des conditions appropriées.

Concernant l'implantation d'une nouvelle école, le RESO questionne l'idée de devoir construire un nouvel établissement dans Griffintown, considérant qu'une école existante dans la Petite-Bourgogne pourrait, suite à un agrandissement et à une adaptation, servir parfaitement à cette fin. Dans l'esprit du développement durable, pourquoi ne pas miser sur un équipement scolaire existant dans un vieux quartier ayant besoin de consolider ses propres équipements afin de favoriser l'établissement de nouvelles familles dans Griffintown?

Enfin, mentionnons que le RESO voit d'un très bon œil la citation du complexe de la New city Gas Co. considérant son importance historique, sa valeur patrimoniale et son pouvoir d'évocation du riche passé historique et industriel de Griffintown.

La mise en œuvre

Le RESO salue l'effort qui est fait dans le PPU d'établir un échéancier de réalisation qui permette à l'ensemble des acteurs de mieux se coordonner au regard des multiples interventions publiques et privées qui seront requises pour concrétiser la vision qui y est énoncée.

Une multitude de décisions et d'interventions coordonnées devront se préciser au fur et à mesure de l'avancement des divers projets immobiliers et d'infrastructures publiques, ce qui rend la proposition de mise en place d'un mécanisme de concertation pour la durée de la réalisation du programme de développement tout à fait pertinent. Bien entendu, le RESO en tant qu'organisme économique et social représentatif d'une diversité d'acteurs socioéconomiques de l'arrondissement offre toute sa collaboration pour la constitution et sa participation active à un tel mécanisme de concertation.

RÉSUMÉ DES SUGGESTIONS ET RECOMMANDATIONS DU RESO

- 1. Qu'un effort plus substantiel devrait être réalisé par le PPU au niveau de l'affectation du sol (les usages autorisés)³² pour susciter le maintien, l'émergence et le renforcement d'espaces utilisés à des fins économiques et de lieux de travail (fonctions commerciales, de bureaux et industrielles).**
- 2. Qu'une réflexion majeure s'impose à notre avis en matière de consolidation et de développement des zones d'emplois à Montréal.**
- 3. Que soit prévu un zonage de type « fermé » ou « exclusif » à des fins de vocation économique à plusieurs endroits du territoire, ce qui constitue une manière évidemment « traditionnelle » d'orienter les usages à prendre place dans un milieu.**
- 4. Que l'on recoure à un zonage de type mixte³³, ou totalement ouvert, mais avec l'ajout d'objectifs de résultats pour inciter les promoteurs à créer des espaces et des lieux d'emplois au sein même des projets immobiliers projetés.**
- 5. Que soit envisagé un nouveau lien piéton / cycliste entre les deux quartiers dans les environs de la rue du Séminaire, et ce près du bassin Peel en continuité avec la promenade Smith.**
- 6. Que l'on élimine les accès au tunnel Ville-Marie dans l'axe Bonaventure.**
- 7. Que soit priorisé l'aménagement des rues Ottawa et Murray afin de créer une première « ossature » pour le réseau de « rues habitées » proposé.**
- 8. Que l'on apporte une attention particulière aux intersections entre les axes de convivialité et les axes artériels pour assurer des traversées sécuritaires.**
- 9. Que l'aménagement des axes artériels soit repensé pour favoriser une diminution de la vitesse du trafic véhiculaire.**
- 10. Qu'une évaluation détaillée des générateurs d'achalandage qui sont établis ou qui s'établiront dans les prochaines années dans le**

³²Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.53.

³³Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.53.

quartier soit faite et que l'on prévoit les espaces de stationnement nécessaires pour desservir leur clientèle

- 11. Que l'amélioration des services de transport collectif locaux et régionaux soit un élément incontournable et essentiel d'un plan de gestion des déplacements permettant d'atteindre les objectifs de réduction de stationnement sur rue et de déplacements véhiculaires visés par le PPU.**
- 12. Que soient sondées les familles du secteur pour que l'aménagement et les équipements répondent adéquatement à leurs besoins.**
- 13. Que soient appliqués et, si possible, le dépassés les cibles de la stratégie d'inclusion de logements coopératifs, communautaires et abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal.**
- 14. Que l'on opte pour une intégration « in situ » des logements coopératifs, communautaires et abordables.**
- 15. Qu'une stratégie devrait être mise en place pour attirer plus vigoureusement des commerces de proximité au rez-de-chaussée de la rue Ottawa, pas seulement aux emplacements stratégiques³⁴, mais tout au long de son parcours.**
- 16. Que des mesures incitatives à définir avec les acteurs concernés devraient être instaurées pour créer véritablement du logement familial dans les projets futurs de Griffintown.**
- 17. Que la Ville et ses partenaires favorisent l'implantation d'un CPE dans des conditions appropriées, compte tenu des coûts élevés des terrains.**
- 18. Qu'une école existante dans la Petite-Bourgogne pourrait, suite à un agrandissement et à une adaptation, servir parfaitement à desservir la clientèle scolaire de Griffintown.**
- 19. Le RESO en tant qu'organisme économique et social représentatif d'une diversité d'acteurs socioéconomiques de l'arrondissement offre toute sa collaboration pour la constitution et sa participation active à un tel mécanisme de concertation.**

³⁴Ville de Montréal. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Octobre 2012, p.61.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU RESO

Véronique Olivier	Waveroad Consult	Présidente
Jean-François Aubry	Groupe 3R	Administrateur
Brigitte Beauchemin	CFE Desjardins Ouest	Administratrice
Bernard Bourdeau	Syndicat FTQ (Owens-Illinois)	Administrateur
Édith Cyr	GRT Bâtir son quartier	Vice-présidente
Claude Deveault	Employé RESO	Administrateur
Véronique Fournier	Conseillère de Ville	Administratrice
Shannon Franssen	Solidarité Saint-Henri	Administratrice
Pierre Gauthier	Université Concordia	Administrateur
Assia Kada	Concertation Émard-Saint-Paul	Administratrice
Francis Lagacé	Conseil central du Montréal métropolitain-CSN	Trésorier
Julie Lecompte	Centre Saint-Paul CSDM	Administratrice
Brian Longchap	Participant RESO	Administrateur
Denise Méryneau	Brasseurs de Montréal	Administratrice
Vicente Perez	Coalition de la Petite-Bourgogne	Secrétaire
Madeleine Poulin	Journaliste pigiste	Administratrice
Karine Triollet	Action-Gardien	Administratrice

Participant sans droit de vote

Guy Biron	Vice-président au développement RESO
Marguerite Blais	Députée de Saint-Henri-Sainte-Anne
Pierre Morrissette	Directeur général RESO
Sylvain Richard	Directeur CLE Pointe-Saint-Charles (Emploi Québec)

BIBLIOGRAPHIE

DESROCHES, André. *Deux journées à discuter de l'avenir de Griffintown. L'OCPM tenait un colloque et une journée portes ouvertes sur le développement du quartier*, in *La Voix populaire*, le 26 janvier 2012, Montréal, 2012.
<http://www.lavoixpop.com/Actualit%C3%A9s/Vos%20nouvelles/2012-01-23/article-2871973/Deux-journees-a-discuter-de-lavenir-de-Griffintown/1>

ÉCOLE DE TECHNOLOGIE SUPÉRIEURE (ÉTS) ET UNIVERSITÉ MCGILL. Quartier de l'Innovation de Montréal. Vecteur de développement stratégique. Description du projet, Montréal, ÉTS et Université McGill, 18 octobre 2011, 33 pages et annexes.

GEHL, JAN (2010) *Pour une ville à échelle humaine* Montréal, Éd. Écosociété, 273 p.

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL. Secteur de planification détaillée de Griffintown. Première étape de la consultation visant l'établissement d'un plan de développement intégré. Rapport de consultation publique. Montréal, OCPM, 13 avril 2012, 111 pages.

REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST (RESO). Mise à jour de la stratégie en habitation dans le Sud-Ouest (adoptée par le conseil d'administration le 22 mai 2007), Montréal, RESO, 2007, 6 pages.
<http://www.resomtl.com/docs//habitationetat07.pdf>

REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST (RESO). Le quartier Bonaventure : un projet essentiel pour poursuivre la requalification du Sud-Ouest de Montréal. Mémoire du RESO déposé à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre des consultations publiques sur le projet Quartier Bonaventure, Montréal, RESO, 7 janvier 2010, 11 pages.
<http://www.resomtl.com/docs//Bonaventurememoire.pdf>

REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST (RESO). Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2014, Montréal, RESO, 2011, 124 pages.
<http://resomtl.com/docs//RESOPALEE20112014.pdf>

REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST (RESO). Un nouvel élan pour le Sud-Ouest : Griffintown, un nouveau quartier multifonctionnel et inclusif misant sur l'innovation et la qualité de vie urbaine, 15 février 2012, 19 pages.
<http://www.resomtl.com/docs//GriffintownmemoireRESOVFP120210.pdf>

ROY, Christian. La rue Ottawa, couloir culturel et axe du redéveloppement de Griffintown, 14 octobre 2010.
<http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P56/4e.pdf>

VILLE DE MONTRÉAL. Plan d'urbanisme de Montréal. Version préliminaire, Montréal, Ville de Montréal, Avril 2004, 271 pages et annexes.

VILLE DE MONTRÉAL. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Habiter Montréal, Montréal, Ville de Montréal, 2005, 33 pages.
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf

VILLE DE MONTRÉAL. Planification détaillée du secteur Griffintown : analyse du cadre bâti. Synthèse, Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine – Division patrimoine et toponymie, Mars 2007, 245 pages.

VILLE DE MONTRÉAL. Projet de programme particulier d'urbanisme. Secteur Griffintown, Montréal, Ville de Montréal, Octobre 2012, 92 pages.
<http://www.montreal2025.com/pdf/PPUGriffintownProjetOct2012Reduit.pdf>