

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

FAÇONNEMENT DES ESPACES OUVERTS ET QUARTIERS DE L'INNOVATION :
LE CAS DE GRIFFINTOWN

MÉMOIRE
PRÉSENTÉ
COMME EXIGENCE PARTIELLE
À LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR
JEAN-PHILIPPE DALLAIRE

FÉVRIER 2022

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.07-2011). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier ma directrice de recherche, Priscilla Ananian, pour tous ses conseils et son temps qu'elle m'a accordé. Je suis également reconnaissant des nombreuses opportunités professionnelles qu'elle m'a présentées, elles ont toutes été formatrices et elles ont influencé mon travail de recherche. Sans son support, l'écriture de ce mémoire n'aurait pas été possible.

Je souhaite également remercier ma famille et mes amis qui m'ont tous soutenu dans ce travail.

Je tiens également à remercier Marie-Axelle qui a toujours été là pour répondre à mes questions et dont le travail a enrichi le mien par sa contribution scientifique. Je souhaite également remercier l'ensemble des personnes qui ont accepté de se faire interviewer, leur temps a été précieux.

Finalement, je tiens à remercier Yann. Sans toi, tout ce travail n'aurait pas été possible. Merci pour ta patience, ta compréhension et ton support.

AVANT-PROPOS

Ce projet de mémoire s'insère dans le projet de recherche *Approche critique du rôle de l'urbanisme dans la fabrication des lieux de l'innovation*. Ce projet de recherche a été financé par le CRSH (430-2016-00501) et est dirigé par la professeur Priscilla Ananian de l'École des sciences de la gestion (ESG) de l'UQAM. Cette recherche regroupe également les travaux de Guillaume Parent-Frenette (mémoire de recherche) et de Marie-Axelle Borde (thèse de doctorat).

Le projet de recherche maître est basé sur le rôle de l'urbanisme dans la fabrication des lieux de l'innovation, principalement sous la forme de *quartier de l'innovation*. Ces quartiers prennent forme dans des secteurs des villes existantes, en opposition au modèle de développement de zone industrielle, commerciale ou de campus universitaire en périphérie des villes. Les *quartiers de l'innovation* se démarquent par une concentration d'activités du domaine de la nouvelle économie, axée sur les nouvelles technologies, et complémentaires tels qu'un campus universitaire et de nombreux commerces. En reconnaissant l'importance des caractéristiques urbaines d'un quartier en faveur du développement de la « Nouvelle économie » dans le concept de *quartier de l'innovation*, il devient nécessaire d'étudier le rôle de l'urbanisme dans les processus de fabrication de ces espaces. La recherche démontre que le rôle de l'urbanisme peut se décliner en trois catégories : (1) catalyseur de l'ancrage territorial des activités du *quartier de l'innovation*; (2) outil d'aménagement de nouvelles formes urbaines; (3) instrument de l'action publique et de participation locale. L'hypothèse de la recherche est que les différentes approches qui peuvent être mobilisées par l'urbanisme auraient des effets variés sur la stimulation de l'innovation et ses impacts sur les milieux de vie locaux. Le projet de recherche maître étudie de manière plus approfondie trois sites à Montréal : le Quartier de l'innovation de Montréal, la Cité du Multimédia et le pôle Saint-Viateur Est.

Ce mémoire s'inscrit dans ce que nous avons appelé par convenance, le « projet de recherche maître ». Cette recherche se penche sur le cas du Quartier de l'innovation de Montréal, en particulier Griffintown, qui se trouve au centre géographique du QI et au cœur de ce projet de développement économique et urbain du QI. Il contribue à la recherche maître en apportant un point de vue sur le façonnement des espaces ouverts dans ce quartier, dans un contexte de coprésence de différentes dynamiques de développement. En étant complémentaires – le mémoire de maîtrise est compris dans le certificat d'éthique du projet de recherche maître. Ce certificat a été approuvé par le Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains (1682).

L'ensemble des figures mobilisées dans le mémoire qui ne comportent pas de références proviennent de l'auteur.

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	I
AVANT-PROPOS	II
LISTE DES FIGURES.....	VI
LISTE DES TABLEAUX.....	IX
RÉSUMÉ	X
ABSTRACT	XI
INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 QUARTIERS DE L'INNOVATION, PROMOTION IMMOBILIÈRE ET RÉGÉNÉRATION URBAINE : LE FAÇONNEMENT DES ESPACES OUVERTS 4	
1.1 Quartiers de l'innovation : contexte économique et thématisation des territoires	4
1.1.1 Les quartiers de l'innovation	7
1.2 Régénération urbaine et promotion immobilière.....	13
1.3 Le quartier comme objet et échelle d'intervention à partir du prisme du Quartier de l'innovation et de la régénération urbaine.....	15
1.4 L'espace ouvert comme ressource territoriale.....	17
1.5 La fragmentation de l'espace ouvert	20
1.6 L'approche collaborative de planification urbaine pour façonner les espaces ouverts.....	21
1.7 Problématique	23
CHAPITRE 2 LA PLANIFICATION DE GRIFFINTOWN ET DU QUARTIER DE L'INNOVATION DE MONTRÉAL : UN REGARD SUR LES ESPACES OUVERTS	25
2.1 L'arrivée de l'ÉTS à Griffintown et la création du Quartier de l'innovation	25
2.2 Le Quartier de l'innovation de Montréal : une vision de développement urbain pour des territoires disparates.....	27
2.3 La place des espaces ouverts dans la planification de Griffintown.....	31
2.3.1 La renaissance de Griffintown par les espaces ouverts, de la reconversion des abords du canal de Lachine au PPU de Griffintown	34

2.3.2	L'effet du PPU de Griffintown et l'encadrement du développement par les espaces ouverts	36
2.4	Retour sur le rôle de l'espace ouvert dans les processus de planification de Griffintown	39
CHAPITRE 3 CADRE CONCEPTUEL ET MÉTHODOLOGIE.....		41
3.1	Cadre conceptuel : espaces ouverts et processus de façonnement.....	41
3.1.1	L'espace ouvert comme concept	42
3.1.2	La notion de façonnement de l'espace ouvert.....	46
3.1.3	La notion des critères de qualité de l'espace ouvert.....	52
3.1.4	La notion de la perméabilité des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti.....	57
3.2	Présentation du cas d'étude : Griffintown, le cœur du QI	63
3.3	Approche méthodologique	66
3.3.1	L'analyse morphologique	66
3.3.2	La recherche documentaire	68
3.3.3	L'entretien semi-dirigé	69
3.3.4	Complémentarité de l'approche méthodologique	71
CHAPITRE 4 PRÉSENTATIONS DES RÉSULTATS.....		73
4.1	La caractérisation des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti.....	73
4.1.1	Les fonctions urbaines à Griffintown	74
4.1.2	Activation des façades selon l'indice de portes	81
4.1.3	La transparence des façades.....	87
4.1.4	La dimension des îlots	92
4.1.5	Conclusion de l'étude morphologique : effets variés de l'ensemble des acteurs sur la perméabilité des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti	95
4.2	Processus de façonnement de l'espace ouvert.....	104
4.2.1	La fragmentation de l'espace ouvert à Griffintown	105
4.2.2	Insertions locales publiques pour pallier le déficit d'espaces ouverts dans des secteurs investis par la promotion immobilière privée.....	108
4.2.3	L'espace ouvert comme le résultat d'opérations immobilières.....	111
4.2.4	Le façonnement de l'espace ouvert comme processus secondaire	115
4.2.5	Aménagements qui nuisent à la perméabilité des espaces ouverts	116
4.3	Conclusion de la présentation des résultats.....	123
CHAPITRE 5 DISCUSSION DES RÉSULTATS		127
5.1	Perspectives de développement urbain	127
5.1.1	Les abords des « rues habitées »	130

5.1.2	Le campus de l'ÉTS.....	133
5.1.3	Les îlots industriels	136
5.1.4	Conclusion sur les perspectives de développement urbain.....	138
5.2	La nature des rapports entre les acteurs portant les principales dynamiques de développement urbain	139
5.2.1	Les effets de la compétition pour l'accès au foncier entre les promoteurs immobiliers, la Ville de Montréal et l'ÉTS sur le façonnement des espaces ouverts	139
5.2.2	Le façonnement des espaces ouverts par la complémentarité des opérations immobilières et urbanistiques	140
5.2.3	Le façonnement des espaces ouverts en situation d'absence de collaboration entre les acteurs	143
5.3	L'espace ouvert comme ressource territoriale partagée : retour critique sur l'expérience de Griffintown.....	144
5.4	Conclusion de la discussion des résultats.....	149
	CONCLUSION.....	154
	ANNEXE A Liste des partenaires du qi en date de décembre 2019.....	158
	ANNEXE B Certificat d'éthique	160
	ANNEXE C Canevas des entretiens	162
	ANNEXE D Formulaire de consentement	171
	RÉFÉRENCES	175

LISTE DES FIGURES

Figure	Page
1.1 Vue aérienne d'exemple de quartiers de l'innovation	10
2.1 Limites du QI et des quartiers	28
2.2 Superposition des documents de planification à Griffintown.....	33
2.3 Cartographie des espaces ouverts de Griffintown	34
2.4 Division du site de l'ancien tri postal de Postes Canada selon l'emprise des anciens bassins.....	36
2.5 Réseau des espaces collectifs de Griffintown selon le PPU.....	38
2.6 Jardins de rue proposés au PPU de Griffintown.....	39

3.1 Exemple de l'approche expérience séquentielle de Thiel. Merge : fusion, port : contraction, end : élargissement.....	43
3.2 Composantes de l'espace ouvert.....	45
3.3 Rôle de l'espace ouvert selon les dynamiques de développement urbains	49
3.4 Rôles partagés de l'espace ouvert par croisement des dynamiques de développement urbain.....	50
3.5 Types de perméabilité générés par la collaboration entre des acteurs portant différentes dynamiques de développement urbain.....	58
3.6 Critères de confort public d'un quartier selon Léon Krier	59
3.7 L'utilité des îlots urbains courts	60
3.8 Carte des sous-secteurs de Griffintown	64
4.1 Carte des fonctions dominantes situées au niveau des rez-de-chaussée	74
4.2 Façades commerciales de la rue Peel, du corridor culturel et de la rue Notre-Dame.....	76
4.3 Façades des « rues habitées » Ann, Saint-Thomas et Eleanor.....	778
4.4 « Rue habitée » Murray et la fonction institutionnelle et « rue habitée » de la Montagne et la fonction commerciale.....	80
4.5 Carte représentant l'activation des façades selon le nombre de portes.....	81
4.6 Façades de ratio de portes élevé des rues Notre-Dame et Barré.....	82
4.7 Façades inactives de l'ÉTS.....	84
4.8 Façade mixte de la rue Eleanor	86
4.9 Carte représentant la transparence des façades au niveau des rez-de-chaussée.....	87
4.10 Exemples de façades affichant une transparence élevée : le projet résidentiel Bass et le projet District Griffin	89
4.11 Exemples de façades opaques associées à des aménagements de transbordement	91
4.12 Carte représentant la longueur du front bâti des îlots à Griffintown	92
4.13 Plan du projet « Arbora » et l'espace ouvert.....	94
4.14 « Rues habitées » du Shannon et Young.....	97

4.15 Terrasses au rez-de-chaussée du projet résidentiel « Bass »	99
4.16 Place Barré de l'ÉTS et la rue Peel encadrée par les pavillons de l'ÉTS	101
4.17 Projet résidentiel « Bassins du havre » sur le site du plan directeur du Bassin du Nouveau Havre, face aux abords du canal de Lachine.....	103
4.18 Espaces ouverts étudiés de Griffintown selon l'initiateur du projet	106
4.19 Façades du projet « Lowney » à partir de la « rue habitée » Ann et du parc Mary-Griffin.....	111
4.20 Rendu du parc Bassin-à-bois et rez-de-chaussée résidentiels donnant sur le futur parc, projet Bass et H3C	118
4.21 Rez-de-chaussée des Bassins-du-Havre et les abords du canal de Lachine.....	120
4.22 Toits-terrasses du Lowney, phases 8-11	121
4.23 Passerelles entre les bâtiments du Lowney et des résidences étudiantes de l'ÉTS.....	123
4.24 Schéma récapitulatif du façonnement des espaces ouverts de Griffintown ...	124
5.1 Potentiels de développement immobilier et urbain par rapport aux espaces ouverts existants et projetés	129
5.2 Stationnement de surface et bâtiments industriels de la rue Eleanor, aménagée comme « rue habitée »	132
5.3 Bâtiments appartenant à l'ÉTS qui restent à réaménager	135
5.4 Cadre bâti présent sur les îlots industriels.....	136
5.5 Îlots industriels superposés à la carte des liens à créer et liens à réaménager du PPU de Griffintown	137
5.6 Projet « Legado » sur un des îlots industriels.....	138
5.7 Schéma récapitulatif du façonnement de l'espace ouvert en prenant en compte les effets de la fragmentation de l'espace et l'approche collaborative	149

LISTE DES TABLEAUX

Tableau	Page
2.1 Liste des documents relatifs au développement de Griffintown	32
3.1 Synthèse des critères de qualité des espaces ouverts	57
3.2 Classification des façades selon Jan Gehl	67
3.4 Répondants des entretiens semi-dirigés	71

RÉSUMÉ

Ce mémoire porte sur les processus de façonnement de l'espace ouvert de Griffintown à Montréal. Ces processus sont influencés par la présence de dynamiques de développement plurielles : la régénération urbaine, la promotion immobilière et la thématization technologique des territoires. La rencontre de ces dynamiques de développement sur ce territoire en particulier se matérialise dans le projet de *Quartier de l'innovation* de Montréal (QI). Le QI est une initiative de développement économique qui intègre entre autres, des critères d'ordre urbanistique qui participent dans une certaine mesure au façonnement des espaces ouverts.

Nous avons évalué la qualité de ces espaces en fonction de la perméabilité de leurs interfaces avec le cadre bâti. Pour ce faire, nous avons procédé à une analyse morphologique de la forme urbaine et à des entretiens semi-dirigés complétés par la recherche documentaire.

Les résultats montrent que le façonnement des espaces ouverts à Griffintown est tributaire d'une fragmentation du foncier et d'un fractionnement de la gouvernance. Ces situations sont fortement influencées par les acteurs de la promotion immobilière à Griffintown. Cette réalité est critiquée pour le manque de perméabilité des projets immobiliers qui crée des rez-de-chaussée peu perméables. De plus, les acteurs de la promotion immobilière arrivent à contrôler une part importante du foncier limitant les interventions de la Ville de Montréal. Cependant, les activités de la promotion immobilière sont également souhaitées, car elles permettent d'accomplir un des objectifs de la régénération urbaine, font venir plus de résidents dans Griffintown et peuvent contribuer à la trame d'espaces ouverts. De plus, ils représentent un groupe hétéroclite qui assume à degré variable son rôle dans le façonnement de l'espace ouvert.

Le façonnement des espaces ouverts dans un contexte de *Quartier de l'innovation* est donc un processus complexe ayant des impacts variés sur leur degré de perméabilité. Cette recherche permet d'explorer l'aspect morphologique des quartiers de l'innovation, aspect peu étudié au profit d'autres approches : géographique, politique ou économique.

Mots-clés : espaces ouverts, perméabilité, quartier de l'innovation, promotion immobilière, régénération urbaine

ABSTRACT

This memoir focuses on the processes of shaping the open space of Griffintown in Montreal. These processes are influenced by the presence of multiple development dynamics: urban regeneration, real estate development and technological thematization of the territories. The meeting of these development dynamics in this territory is materialized in the Quartier de l'innovation de Montréal (QI) project. The QI is an economic development initiative that integrates, among other things, urban planning criteria that participate in a way in the shaping of open spaces.

We evaluated the quality of these spaces in terms of the permeability of their interfaces with the built environment. To do this, we conducted a morphological analysis of the urban form and semi-structured interviews supplemented by documentary research.

The results show that the shaping of open spaces in Griffintown is the result of a fragmentation of land and governance. These situations are strongly influenced by real estate development actors in Griffintown. This reality is criticized for the lack of permeability of real estate projects that creates first floors lacking permeability. In addition, real estate developers control a significant portion of the land, limiting the City of Montreal's possibilities to intervene. However, development activity is also desired because it accomplishes one of the goals of urban regeneration, brings more residents to Griffintown, and can contribute to the urban fabric and its open spaces. In addition, they represent a diverse group that assumes varying degrees of roles in shaping open space.

The shaping of open space in an Innovation District context is thus a complex process with varying impacts on its degree of permeability. This research explores the morphological aspect of Innovation Districts, whereas other approaches are more common such as : geographics, politics or economics.

Keywords: open spaces, permeability, innovation district, real estate development, urban regeneration

INTRODUCTION

Griffintown subit des transformations importantes depuis plusieurs années. Cette ancienne friche industrielle a vu apparaître de nombreux projets de développement résidentiels, dont la majorité s'inscrit dans le modèle de la copropriété (Centre d'histoire de Montréal, 2016b). Ce changement de fonction dominante dans ce secteur s'est d'abord produit par une reconversion de bâtiments industriels en logements. Un des premiers projets immobiliers importants fut la reconversion de l'usine de chocolat Lowney. Elle a été rachetée par le promoteur Prével et est devenue la première phase d'un complexe immobilier important de 15 phases (Bonneau, 2016). Rapidement, de nouvelles tours d'habitation sont sorties de terre, remplaçant un grand nombre de bâtiments hérités du passé industriel du quartier. L'intérêt des promoteurs s'est confirmé par l'arrivée de nombreux joueurs importants. Un de ces acteurs a été Devimco, dont les ambitions initiales ont dû être revues à la baisse au moment de la crise financière de 2009 (Corriveau, 2009). À cette époque, Devimco proposait un projet d'ensemble de quartier définitivement axé sur les fonctions résidentielles et commerciales qui nécessitait l'adoption d'un Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) dans le secteur de Peel-Wellington. Malgré ce ralentissement, Devimco a livré plus de 1200 logements à Griffintown entre 2011 et 2019 (Ananian et Borde, 2019). Ces deux acteurs – Devimco et Prével - ne représentent qu'une fraction de la promotion immobilière œuvrant à Griffintown, mais restent emblématiques pour illustrer les changements rapides qui s'opèrent dans le quartier.

À cette dynamique s'ajoute celle de la régénération urbaine, menée principalement par les acteurs municipaux. Elle a pour objectif d'adapter la vision de développement d'un territoire donné aux besoins économiques actuels et futurs souhaités (Murayama, 2009; Roberts, 2017). La régénération urbaine vise l'amélioration du cadre bâti et des espaces ouverts pour les adapter aux nouvelles réalités de la promotion immobilière,

mais également pour y attirer plus d'investissements privés grâce à la valorisation de l'image du quartier (Brenner, 2004). À Griffintown, les effets de cette dynamique de développement ont été l'élaboration de deux PPU, dont un est encore le document de planification de référence à ce jour. Dans son PPU de Griffintown, adopté en 2013, la Ville de Montréal prévoit ses investissements pour accompagner le développement immobilier initié par les promoteurs pour adapter l'environnement urbain qui passe de quartier industriel à mixte. Cela se matérialise principalement par des stratégies de consolidation et d'ajout d'espaces ouverts sous la forme de parcs, de « rues habitées », de places et de percements d'îlots (Ville de Montréal, 2013).

En parallèle, le Quartier de l'innovation de Montréal (QI) s'officialise en 2012. En son centre se trouvent Griffintown et les installations de l'ÉTS, cofondatrice du QI avec l'Université McGill (ÉTS et Université McGill, 2011). L'objectif de cet OBNL est de « cultiver un écosystème d'innovation unique au cœur de Montréal, où la collaboration et l'expérimentation entre les milieux académique, entrepreneurial et citoyen favorisent des retombées positives pour la société » (Quartier de l'Innovation, 2018). Depuis l'adoption de son conseil d'administration en 2012, le QI s'est associé à de nombreux partenaires qui proviennent du secteur privé, notamment Vidéotron et Ericsson, du milieu universitaire, en ajoutant aux deux universités fondatrices l'UQAM et Concordia, et des acteurs publics, bénéficiant de l'appui de la Ville de Montréal et des paliers provincial et fédéral du gouvernement.

Les dynamiques présentées brièvement ici et qui seront détaillées dans les prochains chapitres ont été relativement bien couvertes par des études sur la planification et la géographie économique (Ananian, 2018, 2019; Ananian et Borde, 2019; Shearmur, 2017). Toutefois, les effets de ces dynamiques sur le façonnement des espaces ouverts ont été relativement peu abordés. C'est précisément cet aspect qui nous a intéressés. Nous faisons l'hypothèse que la qualité de l'espace ouvert est un facteur déterminant pour gérer la cohabitation des dynamiques de développement et leurs externalités respectives, soit l'arrivée de nouveaux résidents, de travailleurs et d'entreprises. De plus, la littérature sur les *quartiers de l'innovation* démontre

l'importance des espaces ouverts dans la réussite de ce type de projet (Katz et Wagner, 2014; Hutton, 2004).

Dans le cadre de cette recherche, nous définissons l'espace ouvert comme tout espace non bâti et accessible au public (Jébrak et Julien, 2008; Krier, 1975) qui constitue un réseau (Krier, 1975; Thiberge, 2002; Thiel, 1961). Cette vision de l'espace ouvert permet d'étudier les parcs et les places publiques, mais aussi les rues ainsi que les espaces dans le domaine privé comme des intérieurs d'îlots ouverts ou de parvis de bâtiments accessibles à tous, résidents et non-résidents.

Ce mémoire de recherche comporte cinq chapitres. Le premier chapitre présente la revue de la littérature, l'ensemble des concepts qui seront mobilisés dans la recherche et la problématique étudiée. Le deuxième chapitre est un retour historique sur le développement de Griffintown et de ces espaces ouverts. Nous revenons sur l'ensemble des documents de planification qui ont influencé le développement de Griffintown privilégiant la perspective des espaces ouverts. Le troisième chapitre présente la méthodologie. Nous y détaillons le cadre conceptuel, le cas d'étude et l'approche méthodologique basée sur trois méthodes complémentaires. Le quatrième chapitre présente les résultats des analyses. Enfin, le cinquième et dernier chapitre fait état de la discussion basée sur le croisement des constats issus des analyses et avance quelques réflexions d'ouverture sur les perspectives de développement pour le cas d'étude et en regard de la littérature.

CHAPITRE 1

QUARTIERS DE L'INNOVATION, PROMOTION IMMOBILIÈRE ET RÉGÉNÉRATION URBAINE : LE FAÇONNEMENT DES ESPACES OUVERTS

La mutation des formes urbaine et l'évolution des usages des villes sont fortement influencées par les activités économiques et le paradigme de développement urbain dominant (Ascher, 1995 ; Hutton, 2008). À chaque période, une nouvelle couche de bâtiments est venue s'imposer en remplaçant une partie du cadre bâti existant ou en comblant des vides, créant un milieu urbain riche et complexe (Panerai, Castex et Depaule, 1997). Depuis la fin des années 1990, plusieurs auteurs (Foray, 2009; Hutton, 2008; Landry, 2000, 2006; Scott, 2011; Zukin, 1995) font état du développement de l'économie du savoir où prospèrent les entreprises des nouvelles technologies, les accélérateurs d'entreprise, les *start-ups*, tout comme les centres de recherche et les universités spécialisées. L'économie du savoir est accompagnée de nouvelles exigences concernant le cadre bâti et les espaces ouverts contribuant à son tour à façonner le paysage urbain.

1.1 Quartiers de l'innovation : contexte économique et thématization des territoires

Les changements du modèle de développement économique dans les villes ont un impact important sur leurs organisations. Battaglia et Tremblay (2011) avancent que l'économie du savoir apporte une réorganisation des centres urbains. Ce nouveau paradigme est caractérisé par la dématérialisation du travail et l'usage accru des technologies (Yigitcanlar, 2011). Contrairement à une approche de production manufacturière ou industrielle, « l'économie de la connaissance » n'est pas basée sur un système de transformation de matières premières, mais plutôt sur la capitalisation des entrants intellectuels de ses travailleurs, réduisant – en principe - leur dépendance aux facteurs géographiques (Cairncross, 1997). Pourtant, d'autres chercheurs

observent une situation contraire, où les acteurs de l'économie de la connaissance ont tendance à s'agglomérer dans certains secteurs des territoires métropolitains, citant le besoin de proximité et de centralité comme raison principale (Benko, 2000; Foray, 2009; Hutton, 2004, Yigitcanlar, 2011; Harvey, 2012; Battaglia et Tremblay, 2011; Laffitte, 2003).

La consolidation de ce paradigme dans les villes se manifeste par l'adoption de diverses stratégies de paliers gouvernementaux variés dont une est la « thématization technologique des territoires » (Ananian et Borde, 2019; Hutton, 2004; Poitras, 2002). Cette stratégie consiste à stimuler un modèle de développement économique axé sur les technologies et la proximité des acteurs économiques, des acteurs de l'enseignement supérieur, des acteurs culturels et des usagers sur un territoire donné.

La spécialisation du territoire selon une thématique, en occurrence d'innovation technologique, relève d'une vision néolibérale (Benko, 2000) et sert à positionner les villes dans un contexte de compétition internationale qui vise attirer et retenir les talents de l'économie du savoir (Bontje et Musterd, 2009; Florida, 2002; Morin et Dancause, 2010).

Selon Georges Benko (2000), la thématization technologique des territoires pour répondre au paradigme de l'économie de la connaissance se perçoit dans les villes par la montée des technopoles. Bien que leurs formes et fonctions puissent varier, elles sont généralement situées en périphérie, à l'image des parcs industriels. Leur rôle est d'encourager le développement de technologies grâce à la proximité des acteurs selon la théorie dite de la fertilisation croisée, qui affirme que la proximité entre les acteurs de l'innovation résulte en une synergie favorable à l'émergence de nouvelles idées (Benko, 2000; Laffitte, 2003; Porter, 2000).

Selon Dominique Foray (2009), les ressources nécessaires à l'émergence et le développement de l'économie de la connaissance sont mobiles et fluides, mais ne se déplacent pas de manière aléatoire. Elles s'agglomèrent autour des universités, des centres de recherche et des plus grandes entreprises. Tout comme Benko, Foray (2009) note que la proximité entre les acteurs est essentielle et qu'elle est au cœur

des logiques de localisation des acteurs. Ces mouvements ont un effet de polarisation entre les territoires, si certains territoires sortent gagnant en attirant les acteurs importants, les autres se vident.

En mettant de l'avant la connaissance comme force majeure de l'économie dans les villes, elles ont adopté de politiques publiques permettant la mise en place de *Knowledge Cities* (KC) (Rittgasszer, 2013; Yigitcanlar, 2011). Les KC dépendent de l'intervention de différents acteurs pour la mise en place d'une infrastructure permettant le développement basé sur les technologies de l'information. Le territoire sert à donner accès aux acteurs, aux réseaux universitaires, aux instituts de recherche et différents réseaux de communications internationaux. Malgré son application à une échelle large, le concept de KC considère que les caractéristiques endogènes du territoire sont à la base des décisions à prendre. Cette inclusion des réalités locales est exprimée par Tan Yigitcanlar (2011, p.65): *The process should not be prescriptive, and should be adapted to meet the requirements of the individuals, and social and business communities.*

Contrairement aux auteurs qui étudient ce paradigme économique sur des sites périphériques, Thomas Hutton (2004) étudie les quartiers centraux (*inner city*) investis par ces nouvelles activités. Les quartiers désindustrialisés en milieu urbain sont le théâtre de transformations se situant à l'intersection de plusieurs dynamiques de développement, influencées par la centralité du lieu, la montée d'une industrie basée sur les connaissances, les technologies et la culture urbaine. La logique d'installation des activités de la nouvelle économie dans les quartiers centraux se trouve à l'intersection de la vision de la technopole (Benko, 2000) et de celle de la classe créative, développée par Richard Florida (2002), classe qui chercherait à s'installer dans des milieux urbains, diversifiés et dynamiques.

Citons les travaux de Thomas Hutton pour la classification des quartiers investis par la nouvelle économie en quatre grandes catégories : (1) les *Extensive new production districts*, (2) les *compact New Economy clusters*, (3) les *"Signifying" New Economy precincts* et (4) les *"Incipient" new industry districts and sites*.

Ces catégories permettent de mieux comprendre certaines dynamiques qui ont lieu dans les quartiers, démontrant la complexité des dynamiques déclenchant ces transformations. Toutes ces catégories s'insèrent dans un processus de régénération urbaine qui est initié soit par le marché, des initiatives institutionnelles ou publiques ou, comme dans bien des cas, une collaboration entre ces trois entités. Il porte une attention particulière au rôle culturel du lieu, qui en se transformant redéfinit la culture de la consommation locale, de son mode de vie et de son image (Hutton, 2004). La transformation de la culture du lieu peut être accompagnée de l'arrivée d'une population appartenant à la « classe créative » (Florida, 2002), des travailleurs hautement spécialisés et mobiles qui cherchent des milieux de vie urbains, diversifiés, stimulants et tolérants.

1.1.1 Les quartiers de l'innovation

Les *quartiers de l'innovation* (*innovation districts*) sont des quartiers thématiques qui rassemblent les acteurs de l'économie de la connaissance dans des quartiers urbains denses, diversifiés et accessibles par les transports collectifs (Katz et Wagner, 2014; Battaglia et Tremblay, 2011; Esmailpoorabi, 2018). La mise en place d'un *quartier de l'innovation* peut être initiée par une diversité d'acteurs : des élus locaux, des promoteurs immobiliers, des universités ou instituts de recherche, des incubateurs ou tout autre investisseur avec des intérêts dans le domaine de l'innovation (Katz et Wagner, 2014).

La complexité de la mise en place d'un *quartier de l'innovation* nécessite la collaboration entre les acteurs menant à des ententes entre les autorités locales, qui contrôlent la réglementation locale, et les intérêts privés. Contrairement aux modèles précédents de parcs industriels, de technopoles ou de campus périphériques, les *quartiers de l'innovation* proposent de rapatrier ces activités à l'intérieur de l'agglomération. Ce rapatriement économique se réalise souvent dans d'anciennes friches industrielles (Hutton, 2004) à proximité du centre-ville (Ananian, 2019) et profite des réalités socio-économiques et physico-spatiales propres à ces espaces urbains (Yigitcanlar, 2011).

Ce qui différencie les *quartiers de l'innovation* des autres modèles de développements de l'économie du savoir est qu'il internalise une approche urbanistique qui dépasse le concept de proximité physique entre les acteurs économiques. Selon Bruce Katz et Julie Wagner (2014), le succès d'un *quartier de l'innovation* dépend de la présence d'un ensemble d'acteurs économiques et institutionnels importants dans un quartier. Pour ces deux chercheurs, les *quartiers de l'innovation* sont souvent organisés autour d'une entité « ancre » importante : une université, un institut, un centre hospitalier ou une grande entreprise. L'entité « ancre » fédère dans son entourage plusieurs acteurs clés, tels que des centres de recherche ou des entreprises en innovation (Foray, 2009).

Pour les *quartiers de l'innovation*, le milieu urbain occupe une place centrale dans la réussite du projet tel qu'il est défini par ses promoteurs. L'espace a deux rôles importants; il permet de mettre en relation les acteurs en étant le « théâtre » des activités, mais il représente aussi une ressource à part entière à exploiter.

L'espace urbain permet de mettre en relation les acteurs du *quartier de l'innovation* grâce à des aménagements en faveur des rencontres spontanées ou planifiées, c'est-à-dire des espaces extérieurs qui favorisent les déplacements actifs ou la déambulation, ou des espaces privés qui se qualifient de tiers-lieux (Katz et Wagner, 2014; Oldenburg, 1989). En rejetant le modèle de développement périphérique de zone industrielle ou de campus scientifique isolé, l'espace urbain apparaît essentiel pour créer des liens entre le *quartier de l'innovation* et le reste de l'agglomération : « *Physical assets that knit the district together and/or tie it to the broader metro area are specific investments aimed to eliminate barriers that hinder relationship-building and connectivity* » (Katz et Wagner, 2014, p.13).

Le quartier, en tant que ressource, permet de mettre en place les conditions favorables à la venue et la rétention des acteurs clés des *quartiers de l'innovation*, tout en créant un laboratoire urbain potentiel. Pour les promoteurs des *quartiers de l'innovation*, leur mise en place et leur réussite dépendent en partie de la présence de travailleurs de l'économie de la connaissance sur son territoire (Hutton, 2004; Katz et Wagner, 2014). À l'image de la « classe créative » de Florida (2002), ces travailleurs recherchent des

milieux de vie « urbains », c'est-à-dire denses, diversifiés et animés (Florida, 2002; Katz et Wagner, 2014). Pour Niusha Esmailpoorarabi *et al.* (2018), la qualité de l'espace urbain est un facteur déterminant pour la réussite socio-économique d'un *quartier de l'innovation* puisqu'elle permet entre autres d'attirer et de retenir les talents nécessaires. De plus, la présence d'une population locale et active permet aux acteurs technologiques d'utiliser le quartier en véritable laboratoire d'innovation et d'expérimenter en milieu urbain certaines technologies, avant de les déployer à grande échelle (Katz et Wagner, 2014).

L'intégration des principes d'urbanisme à la thématisation technologique des territoires permet donc aux promoteurs de cette théorie de créer un environnement favorable à la réalisation du projet de *quartier de l'innovation*. Les aménagements permettent de créer des espaces de rencontre entre les acteurs du quartier, mais aussi avec le reste ville. Ils permettent aussi d'adapter le quartier en fonction de la population cible, que ce soit les travailleurs de l'économie de la connaissance ou une population locale qui fait « vivre » le quartier, tout en constituant un laboratoire urbain potentiel. Nous avançons l'hypothèse que l'espace ouvert constitue le lien potentiel entre chacun des éléments qui composent le cadre bâti dans lequel s'incarne le *quartier de l'innovation* et que son aménagement constitue une condition essentielle à la réussite du projet. L'espace ouvert, par sa nature accessible à tous, est mobilisé par de nombreuses dynamiques de développement. Tout en étant mobilisé par la régénération urbaine et la promotion immobilière, il permet aux *quartiers de l'innovation* de s'inscrire dans la ville et de consolider ses activités. Les activités de l'ensemble de ces dynamiques de développement – la régénération urbaine, la promotion immobilière et la thématisation technologique des territoires – peuvent se dérouler en parallèle dans un même secteur de la ville.

1.1.1.1 Exemples emblématiques de quartiers de l'innovation

Dans cette section, nous dressons un portrait de quatre *quartiers de l'innovation* dans différentes métropoles afin d'évaluer leurs retombées concrètes dans le tissu urbain de grandes métropoles comme Montréal. Ce sont tous des quartiers dans des villes nord-américaines à l'exception du 22@ qui se trouve à Barcelone. Le contexte

européen diffère du contexte nord-américain qui se rapproche plus de Montréal, mais le 22@ est considéré comme l'un des premiers *quartiers de l'innovation* dans le monde et a servi d'inspiration à plusieurs acteurs publics et privés.

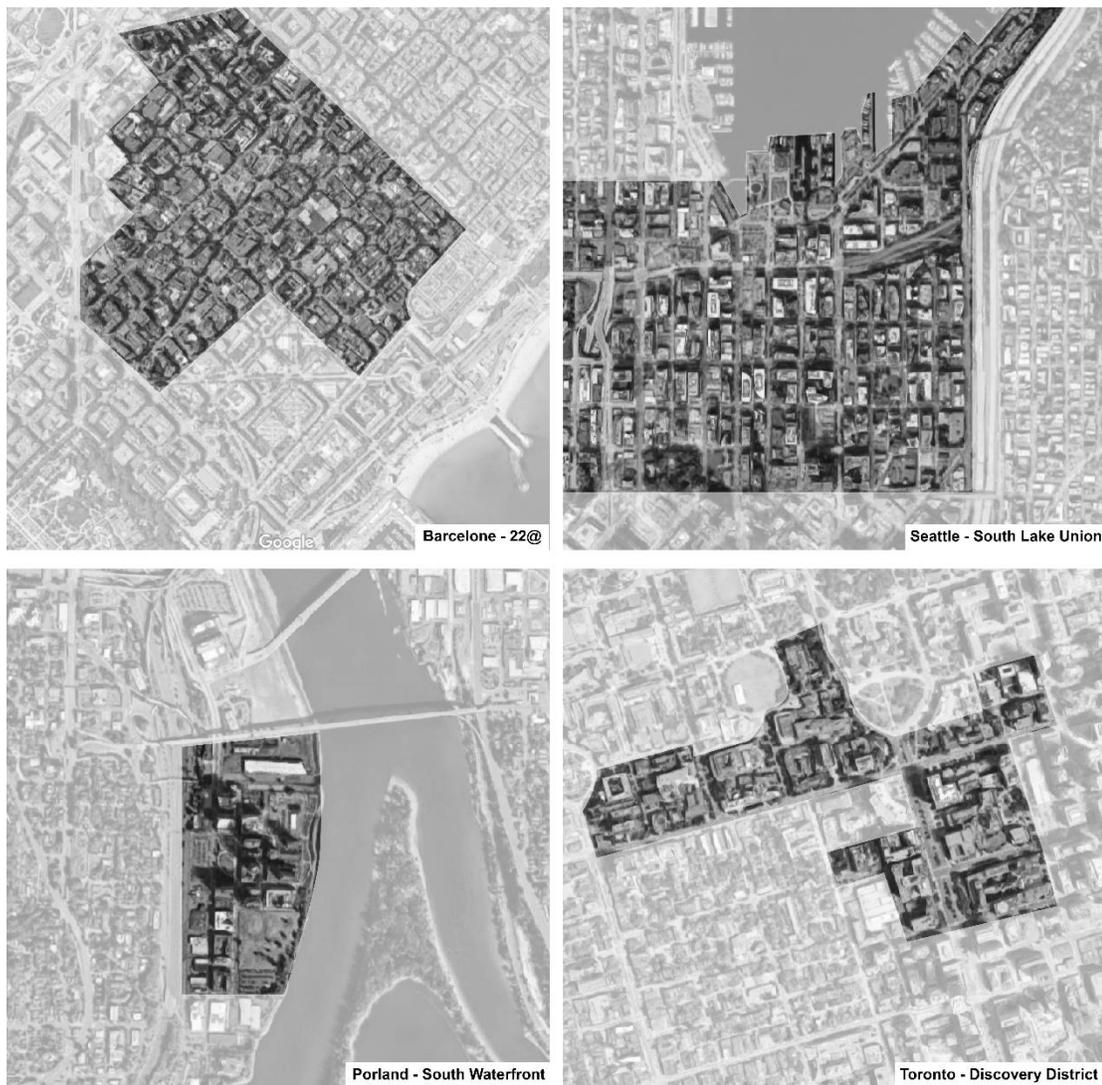


Figure 1.1 Vue aérienne d'exemple de quartiers de l'innovation (Google maps, 2021)

Les *quartiers de l'innovation* présentés ici varient en taille. Les quartiers District 22@ à Barcelone et South Lake Union à Seattle couvrent chacun environ 2km². Le South Waterfront à Portland et le Discovery District à Toronto ne couvrent que 0,4km²

chacun. À titre de comparaison, le QI de Montréal couvre 3,1km², faisant de ce projet le plus vaste parmi ceux analysés.

Le District 22@ - Barcelone

Le District 22@ à Barcelone est considéré comme le premier *quartier de l'innovation* dans le monde. Ce projet a été implanté dans le quartier de Poblenou, ancienne friche industrielle située à proximité du centre de Barcelone. Avant le démarrage de *quartier de l'innovation* sur ce territoire, des artistes s'y sont installés et ont consolidé leur présence (Zarlega et Capdevile, 2018).

C'est au début des années 2000 que le gouvernement municipal, en partenariat avec un ensemble d'acteurs économiques, a lancé le projet District 22@. L'objectif était d'effectuer une rénovation industrielle grâce à l'implantation de clusters d'entreprises des médias, des technologies de la communication et des communications, des technologies médicales, de l'énergie et du design (Zarlega et Capdevile, 2018).

Un des projets qui a été soutenu par le 22@ a été le Barcelone Urban Innovation Lab Dev (BUILD) dont l'objectif est de favoriser un partenariat public-privé pour répondre à des problématiques urbaines locales (Bakici *et al.*, 2013). Pour ce faire, la mairie rend disponibles des ressources municipales et l'espace urbain est considéré comme un banc d'essai pour tester divers produits ou services proposés par les entreprises et organismes du milieu des médias, du commerce en ligne, de technologie de l'information et des nouvelles technologies installées dans le quartier (Zarlenga et Capdevila, 2018) :

Urban Lab “is a tool to facilitate the use of public spaces in the city of Barcelona, to carry out tests and pilot programmes on products and services with an urban impact. The idea is to use the city as an urban laboratory”. (Centre for Public Impact, 2018)

South Lake Union (SLU) - Seattle

South Lake Union est un quartier situé directement au nord du centre-ville de Seattle. Il a été réinvesti par un ensemble d'acteurs de l'économie de la connaissance, dont notamment Amazon qui en a fait son campus principal. La reconversion de SLU en

quartier de l'innovation a été initiée par l'arrivée de l'Université de Washington qui y a relocalisé son campus de médecine et de biologie, suite au don de terrains de la part du cofondateur de Microsoft. D'autres établissements du domaine de la santé s'y sont installés, hôpital pour enfant, un centre de recherche sur le cancer et des entreprises des biotechnologies (Ananian, 2019).

Ce projet a été accompagné par la création d'un parc régional sur les abords du lac, sur les anciens terrains de la Navy. Les investissements de la Ville de Seattle sont récupérés grâce à la plus-value générée par la transformation du quartier, dont elle a modifié le zonage pour permettre la construction dense et mixte.

Discovery District - Toronto

Le Discovery District de Toronto est un *quartier de l'innovation* centré sur les installations du MaRS. Le MaRS est un Hub d'innovation axé sur les technologies de la santé qui a été lancée en 2002 par un partenariat entre la Ville de Toronto, le gouvernement ontarien, les universités York et Ryerson et des entreprises spécialisées dans les finances et la valorisation commerciale de la recherche (Ananian, 2019). En plus du MaRS, le Discovery District abrite plusieurs hôpitaux métropolitains et centres de recherches dans le domaine de la santé.

Contrairement aux autres exemples de *quartiers de l'innovation*, ce projet n'inclut pas de volet de mixité des fonctions et il se concentre principalement sur l'aspect de la recherche dans le domaine de la santé. De plus, il n'apparaît pas dans les documents de planification de la Ville, il s'agit plus d'une opération immobilière axée sur l'innovation (Ananian, 2019).

South Waterfront – Portland - Oregon

Cette ancienne friche industrielle située au sud du centre-ville de Portland est aujourd'hui désignée comme un *quartier de l'innovation* dont les activités sont également axées sur la santé. En effet, le principal occupant du quartier est l'Oregon Health and Science University Hospital (OHSU). Le redéveloppement de ce site a été rendue possible grâce à des investissements publics importants pour revitaliser les berges de la rivière Willamette ainsi que la décontamination des sols. De plus, le

réseau extensif de tramway de Portland se rend sur le site, augmentant ainsi grandement l'accessibilité du site. Lorsque le projet a été adopté, en 2003, son objectif était de créer 10000 emplois et permettre la construction de 3000 logements à l'horizon 2009 (Ananian, 2019).

Mise en commun des exemples emblématiques

Chacun de ces exemples de *quartier de l'innovation* présente des caractéristiques communes. Leur localisation à l'échelle de la ville a été choisie en fonction des forces endogènes du quartier, que ce soit la présence de forces créatives et industrielles ou d'institutions universitaires ou hospitalières. De plus, à l'exception du Discovery District de Toronto, chacun de ces quartiers se trouve à proximité d'espaces ouverts de calibre métropolitain qui ont été réaménagés récemment par des instances publiques : réaménagement du front de mer à Barcelone, reconversion du site de la US Navy en parc régional à Seattle et aménagement des berges de la rivière Willamette. Par contre, l'exemple torontois est définitivement plus urbain et il peut être argumenté que le Discovery District est desservi par un maillage dense d'espace ouvert du centre-ville. Finalement, chacun de ces projets a vu apparaître des activités immobilières importantes, qu'elles soient pour la construction de bureaux, de centres de recherche, d'universités, d'hôpitaux, mais surtout résidentielle sous la forme de tours d'habitation (Ananian, 2019).

1.2 Régénération urbaine et promotion immobilière

Dans le contexte de l'étude de ce mémoire, deux autres dynamiques de développement sont présentes sur le même territoire : la régénération urbaine et la promotion immobilière. Dans cette section nous détaillons le fonctionnement de chacune de ces dynamiques, mais aussi les liens importants qui peuvent exister entre les acteurs de chacune de ces dynamiques.

La régénération urbaine est un outil mobilisé par les administrations publiques locales pour réhabiliter l'image d'un quartier en répondant à des problématiques territoriales (Lusso, 2010). Peter Roberts (2017) la définit comme une réponse à des

problématiques par des actions qui mènent à des améliorations durables des conditions économiques, sociales, physiques et environnementales d'un quartier. Pour Akito Murayama (2009), la régénération urbaine peut améliorer les conditions de vie de la population locale grâce à des réinvestissements dans le domaine public.

Par contre, la notion de la régénération urbaine est également remise en question. Pour Thomas Kirszbaum (2013), le discours qui entoure l'amélioration des conditions de vie d'un quartier et l'arrivée d'investissements est plutôt un prétexte pour déplacer les populations marginales qui sont souvent absentes de la planification. Cette critique est partagée par Alasdair Rae (2013), qui a étudié le retour en ville de la classe moyenne britannique au travers des programmes de régénération urbaine. Il constate que le résultat se rapproche plus des dynamiques de gentrification que du discours inclusif de la régénération urbaine. Il remet en question les critères de la réussite des opérations de régénération urbaine basées sur le succès financier des opérations, plutôt que d'intégrer des critères sociaux.

La régénération urbaine est également un outil mobilisé pour attirer et consolider des investissements privés sur un territoire donné. Les actions entreprises pour améliorer les conditions de vie locales et le cadre bâti servent à créer un narratif et une image plus positive du quartier en question, ce qui peut être utilisé par des investisseurs privés pour justifier des investissements. Les autorités locales peuvent adapter l'image du quartier ciblé aux besoins du courant économique dominant ou recherché (Kirszbaum, 2013). Dans le cas de cette recherche, l'image projetée par la régénération urbaine correspond aux besoins de l'économie du savoir et des *quartiers de l'innovation*.

Pour les acteurs de la promotion immobilière, l'association de leurs activités et de la régénération urbaine a le potentiel d'impacter positivement leurs activités (Murayama, 2009; Roberts, 2017). En réinvestissant dans le domaine public, les autorités envoient comme signal aux clients potentiels des promoteurs que le quartier prendra de la valeur et deviendra un lieu recherché. La valeur ajoutée de chacun des acteurs au projet de l'autre démontre que l'association de chacune des dynamiques de développement peut sembler évidente.

L'association, formelle ou informelle, entre ces deux dynamiques de développement urbain peut se manifester de différentes manières. Les autorités locales peuvent prendre l'initiative de réinvestir un quartier spécifique dans le but d'y attirer des promoteurs immobiliers. De cette manière, les autorités locales façonnent le cadre bâti en adoptant des règlements qui encadrent le développement futur selon la vision d'aménagement qu'elle a élaboré. Dans d'autres cas, les promoteurs immobiliers ciblent un secteur ayant un potentiel de développement assez important pour justifier des investissements avant l'annonce d'un accompagnement par les autorités municipales. Si les interventions privées sont assez importantes, il est possible que les autorités municipales adoptent un plan pour encadrer et accompagner le développement proposé par les promoteurs immobiliers. L'arrivée des investissements publics dans cette situation consolide le développement du secteur visé par des promoteurs immobiliers pionniers et a le potentiel d'attirer sur le territoire d'autres acteurs importants dans le développement immobilier.

1.3 Le quartier comme objet et échelle d'intervention à partir du prisme du Quartier de l'innovation et de la régénération urbaine

Les porteurs de projet de *quartier de l'innovation* justifient le choix du quartier, comme objet et échelle privilégiée pour leurs interventions, par l'adoption de critères urbanistiques (Katz et Wagner, 2014). Cette échelle est considérée à taille humaine et les interventions seront réalisées à l'intérieur d'un périmètre qui favorise les déplacements actifs (Jacobs, 1961; Gehl, 2012). De plus, plutôt que de créer de nouveaux quartiers de toute pièce, les *quartiers de l'innovation* s'établissent généralement dans des quartiers déjà existants; ils apposent un *branding* d'innovation sur le quartier qui vit des transformations (Hutton, 2004). Selon Katz et Wagner (2014), adopter une stratégie à l'échelle du quartier permet d'agir sur un territoire relativement restreint, tout en étant assez étendu pour rassembler un ensemble d'acteurs clés. De plus, la littérature démontre que les effets bénéfiques de la proximité des centres de recherche dans des clusters, le *Knowledge spillover*, s'estompent rapidement à partir de 400m de distance entre chacun des acteurs étudiés (Carlino *et. al.*, 2012). Pour porteurs de projets de *quartiers de l'innovation*, le quartier doit inclure des

caractéristiques urbaines, c'est-à-dire des milieux de vie, d'emplois et de récréation et idéalement dans un environnement dense et à multi-usage, à l'image des quartiers centraux. La taille relativement restreinte des *quartiers de l'innovation* peut permettre de mettre en place un laboratoire à ciel ouvert, ce qui peut encourager les entreprises à développer et tester des produits localement, avant un déploiement à grande échelle (Katz et Wagner, 2014, p. 9). L'échelle du quartier permet aux acteurs de l'économie du savoir d'établir un cluster d'innovation à l'intérieur d'un périmètre défini en milieu urbain, profitant des avantages et potentiels endogènes du quartier pour consolider leurs activités.

Pour les acteurs de la régénération urbaine, le quartier est plutôt une échelle d'intervention qui permet d'adopter une vision de développement urbain adaptée localement tout en l'inscrivant dans un contexte plus large de la planification de l'ensemble du territoire. Dans le contexte montréalais, l'utilisation de l'échelle de quartier pour agir se reflète dans l'adoption d'une planification détaillée et des Programmes particuliers d'urbanisme (PPU). La Ville de Montréal identifie dans son plan d'urbanisme des territoires qui méritent une planification spécifique étant donné les enjeux territoriaux importants. Une fois ces secteurs identifiés, elle adopte une vision de développement intégrée, adaptée à la spécificité des territoires (Ville de Montréal, 2004, p.199). La taille de ces espaces de planification détaillée peut varier en fonction de la nature du lieu. Par exemple, le secteur de planification détaillée du canal de Lachine comprend les deux rives du canal sur toute sa longueur et est divisé en sous-secteurs qui se rapprochent de ce que nous entendons par *quartier*. Lorsqu'un secteur nécessite plus d'attention à son développement, la Ville peut adopter un Programme particulier d'urbanisme. Le PPU apporte des précisions quant à la planification inscrite au plan d'urbanisme en réaction à des problématiques ou des potentiels de développement assez importants pour justifier une programmation particulière. Ce type de document de planification peut modifier l'affectation du sol, les hauteurs de construction permises, la densité et l'emplacement d'équipements et d'infrastructures (Gouvernement du Québec, 2010). Le choix d'intervention de l'échelle du quartier pour les acteurs de la régénération urbaine est également motivé par la nécessité de trouver une échelle à laquelle il est possible « d'améliorer » l'image

du lieu pour y attirer des investissements. L'unité géographique du quartier existe dans l'imaginaire collectif des citoyens et est accompagnée d'une certaine image (Lynch, 1960), influencée par l'ensemble du cadre bâti, des activités et de l'ambiance du quartier. En agissant sur ces éléments, les acteurs de la régénération urbaine améliorent la perception du quartier, ce qui correspond également à un des objectifs des acteurs des *quartiers de l'innovation* qui souhaitent adapter la « culture locale » en faveur de l'économie de la connaissance (Hutton, 2004)

Nous avons démontré l'importance accordée au quartier par les acteurs de l'économie du savoir et ceux de la régénération urbaine. Ces deux dynamiques – thématization technologique et régénération urbaine - peuvent alors se chevaucher sur un même territoire. Cette coprésence de dynamiques peut se faire selon différents modèles, de la collaboration entre chacun des acteurs grâce à des mécanismes mis en place pour faciliter les échanges à la compétition pour le contrôle des espaces et les activités qui s'y dérouleront.

1.4 L'espace ouvert comme ressource territoriale

L'espace ouvert représente l'ensemble des espaces non bâtis et accessibles à l'ensemble du public (Jébrak et Julien, 2008; Pattacini, 2021). L'espace ouvert rassemble alors l'ensemble des espaces publics, mais aussi des espaces qui peuvent appartenir à des privés tout en restant accessibles à tous, les *Privately Owned Public Spaces* (POPS) (Németh, 2008). La mobilisation de l'espace ouvert, en comparaison avec l'espace public, nous permet d'inclure un ensemble de typologies d'espaces variés, qui sont ultimement accessibles au public. De ces espaces, notons les parcs, les places, le réseau viaire ou les cœurs d'îlots ouverts, qu'ils appartiennent à la municipalité, une institution publique, le gouvernement provincial ou fédéral ou encore à un acteur privé ou à une coopérative. Puisque l'espace ouvert rassemble l'ensemble des espaces non bâtis accessibles, il doit être conceptualisé en réseau continu (Thiel, 1961).

L'espace ouvert est omniprésent et se présente sous différentes formes. Sa présence est récupérée par toutes les dynamiques de développement à l'œuvre dans le projet

de *quartier de l'innovation*, la régénération urbaine, la promotion immobilière et la thématisation technologique des territoires.

La littérature concernant les *quartiers de l'innovation* démontre l'importance des espaces publics et, plus spécifiquement, des espaces ouverts comme étant un des éléments à la base de la réussite de leur projet (Katz et Wagner, 2014; Hutton, 2004). Ils sont mobilisés par les acteurs des *quartiers de l'innovation* pour rendre l'environnement plus attrayant pour retenir les travailleurs de l'économie du savoir (Florida, 2002; Morin et Dancause, 2010), comme opportunité de *Branding* du quartier (Hutton, 2004), tout en jouant le rôle d'espace de rencontre entre les différents acteurs au travers de rencontres programmées et spontanées (Katz et Wagner, 2014).

Pour les acteurs des *quartiers de l'innovation*, les espaces ouverts idéaux reprennent les critères qui ont été énoncés par des chercheurs tels que Jane Jacobs (1961) et Jan Gehl (2012). Ils sont donc à une échelle humaine, favorisent les déplacements actifs et sont encadrés par un cadre bâti diversifié également à échelle humaine. Pour eux, la présence de ces espaces fait partie entre autres d'une stratégie plus large d'amélioration du cadre de vie des résidents et travailleurs du quartier, ce qui pourrait attirer et retenir les travailleurs de la classe créative (Florida, 2002) dans un marché de compétition internationale des talents (Morin et Dancause, 2010). Les acteurs de la thématisation technologique des territoires mobilisent également l'espace ouvert pour apposer un *branding* sur le quartier en question (Hutton, 2004). Puisqu'ils s'installent dans des quartiers existants et qui possèdent généralement déjà leur propre identité, les acteurs de l'économie de la connaissance, comme les universités ou les organismes responsables des *quartiers de l'innovation*, œuvrent à transformer cette image grâce à la mobilisation de l'espace ouvert (Ananian et Borde, 2019; Shearmur, 2017). Ils doivent faire exister l'identité « innovante » du quartier dans l'imaginaire collectif (Poitras, 2002; Hutton, 2004). Dans ce contexte, l'espace ouvert peut agir en tant que canevas où sont apposées les différentes marques de l'innovation. Finalement, l'espace ouvert peut devenir un véritable laboratoire de nouvelles technologies développées sur place avant un déploiement à grande échelle (Katz et Wagner, 2014). Les données recueillies dans ce laboratoire urbain ont

l'avantage de représenter l'utilisation des technologies en temps réel dans un véritable environnement. Les coûts associés à la mise en place d'un tel laboratoire peuvent ainsi être répartis entre les différents acteurs, publics, privés et institutionnels.

Les administrations publiques, initiatrices des processus de régénération urbaine, peuvent mobiliser les espaces ouverts comme un outil de régénération d'un quartier pour redorer son image. L'amélioration de la qualité des espaces ouverts par des investissements publics sert un double objectif : améliorer la qualité de vie des résidents (Murayama, 2009) et attirer des investissements privés en améliorant l'image du quartier (Roberts, 2017; White, 2016). L'amélioration de la qualité de vie des résidents d'un quartier en voie de régénération dépend cependant des mesures mises en place pour éviter un déplacement de la population par une dynamique de gentrification (Kirszbaum, 2013; Rae, 2013). Pour les pouvoirs publics, la revalorisation foncière d'un quartier grâce à des investissements publics et privés permet l'amélioration de l'image du quartier, ce qui peut être mobilisé pour y attirer des emplois.

L'image retravaillée du *quartier de l'innovation* est également mobilisée par la promotion immobilière. Des espaces ouverts, tel que recherché par les acteurs des *quartiers de l'innovation*, permettent de consolider le marché local et de réduire les risques financiers associés à leurs opérations (White, 2016). En repositionnant le quartier au centre de l'imaginaire collectif d'une culture « innovante », d'un mode de vie urbain et à la mode (Hutton, 2004), les opérations immobilières gagnent en prestige et en attractivité.

Alors que la littérature fait état de l'importance de la qualité des espaces ouverts pour l'ensemble des acteurs de ces dynamiques, l'approche morphologique est peu mobilisée. Il existe des lacunes dans la production de connaissances entre les formes et processus de façonnement des espaces ouverts et les dynamiques de développement urbain dans le cadre des *quartiers de l'innovation*.

Le rôle central de l'espace ouvert dans chacune des stratégies des dynamiques de développement sous-entend que ce type d'espace devient une ressource partagée.

Le devenir de l'espace ouvert dépend alors des relations de pouvoir qui existent entre l'ensemble des acteurs en position d'influencer leurs aménagements, ce qui est accentué en contexte de restriction foncière.

1.5 La fragmentation de l'espace ouvert

La définition d'espace ouvert que nous avons retenu réfère au principe d'accessibilité physique de l'espace par l'ensemble des individus, plutôt que de se restreindre au statut de propriété de l'espace soit public ou privé. Cette vision de l'espace permet de dépasser les limites de l'utilisation des termes « terrains publics » ou « terrains privés » qui ne reflètent pas nécessairement la réalité ressentie par les usagers de l'espace. En effet, selon Macpherson (1978), la réalité n'est pas aussi simple. L'espace urbain peut être distribué dans trois catégories : l'espace privé, commun et étatique. L'espace privé réfère à tout espace dont l'accès peut être limité à certaines personnes, tel que des résidences. L'espace commun représente l'inverse, il s'agit d'espaces dont l'exclusion de certaines personnes n'est pas possible. Finalement, l'espace étatique est tout espace qui appartient à une entité gouvernementale. Ces espaces ont des caractéristiques privées et communes variées en fonction de l'usage de l'espace. Certains de ces espaces peuvent donc être restreints, comme dans le cas de ports, d'emprises ferroviaires ou de bureaux administratifs. Le débat n'est donc pas entre une propriété publique ou privée, mais bien entre espaces communs et privés. Par exemple, les abords du canal de Lachine sont de propriété d'une instance fédérale – Parcs Canada – mais sont accessibles à l'ensemble du public; alors que le Port de Montréal dans l'est de la ville est aussi géré par une instance fédérale, mais inaccessible au public en raison de la nature de ses activités.

La notion de la propriété foncière est importante dans le contexte de la réalisation d'un projet urbain. Les projets urbains se réalisent généralement sur un territoire qui rassemble un ensemble de propriétaires fonciers. Une grande diversité de propriétaire sous-entend des visions de développement différentes, mais aussi différents niveaux d'implication et de négociation avec les autorités locales. Cette situation peut être définie comme une fragmentation de l'espace urbain. Les recherches de Gabriel

Eidelman (2016) démontrent qu'une fragmentation élevée de l'espace urbain mène à une diminution de la qualité globale d'un projet de redéveloppement urbain. En étudiant divers projets de régénération de bord de l'eau de villes nord-américaines, il affirme que la fragmentation du foncier est un élément important dans l'échec du projet du waterfront de Toronto. Bien que la majorité du foncier soit public (81%), ce sont une douzaine d'agences et de paliers gouvernementaux qui se le partagent. La complexité du jeu d'acteurs a mené à une politique de veto perpétuelle, car il n'y a pas eu de consensus sur le devenir de ce site. Il note que les expériences de réaménagement des berges de Chicago et de Vancouver démontrent que la consolidation foncière fait partie des éléments qui ont permis la réalisation de chacun de ces projets.

De plus, la succession d'acteurs qui interviennent dans le processus de planification augmente le phénomène de la « dépendance du sentier » (Eidelman, 2018). Cette théorie avance que l'accumulation de décisions qui sont prises teinte l'ensemble du projet. Le phénomène d'accumulation de décisions sur un temps de plus en plus long rend plus difficile la mise en œuvre du projet. Éventuellement, il devient pratiquement impossible de sortir de cette direction parce que les « coûts » sont trop élevés pour tout changer. Cela démontre l'importance de s'intéresser aux processus derrière la conception et la réalisation des aménagements.

1.6 L'approche collaborative de planification urbaine pour façonner les espaces ouverts

Tel que nous l'avons démontré, l'espace ouvert est une ressource territoriale partagée par divers acteurs porteurs de dynamiques de développement urbain. Le façonnement des espaces ouverts est un processus en constante évolution conjuguant plusieurs intérêts différents. Certains des espaces sont aménagés depuis déjà plusieurs années, mais subissent des transformations, d'autres sont encore à l'étape de la programmation.

L'approche collaborative de la planification considère qu'elle est un processus interactif (Healey, 1992, 2003). L'ensemble des interactions entre les acteurs qui

coconstruisent l'espace a un impact important sur l'aménagement final et doit être pris en compte autant, sinon plus, que la vision de base du promoteur principal. L'analyse de l'ensemble de ces processus intangibles (Hamel, 1997) permet de comprendre le résultat final observable sur le terrain et d'apporter une nouvelle lunette de lecture du projet (Fainstein, 2012).

En changeant l'accent de l'exercice de la planification de la part des experts, du dessin de plans vers l'adoption de plans stratégiques de développement et de grandes orientations pour le territoire, la nécessité d'étudier le processus qui mène à l'aménagement de l'espace urbain a gagné en importance (Healey, 2003).

L'administration publique peut initier un réaménagement au travers une opération de régénération urbaine, par contre, le produit final sera constitué d'une superposition d'opérations menées par divers acteurs à l'intérieur d'un cadre réglementaire. De plus, l'adoption du cadre réglementaire par divers plans est influencée par des pressions internes, par des élus ou d'autres départements, et externes, que ce soit des promoteurs immobiliers ou des groupes communautaires citoyens.

Si la planification est un exercice participatif et politique, c'est qu'il est possible d'inclure divers acteurs. Cette vision de la planification fait place à des initiatives de participations publiques sur diverses questions quant à la planification urbaine. Par contre, ces exercices de planification peuvent devenir un outil pour détourner le débat vers des questions esthétiques, plutôt que d'inclure l'apport potentiel des citoyens au niveau de la programmation des grandes orientations. Susan Fainstein (2012) relève plusieurs dérives potentielles à l'exercice de la planification participative, dont la *token public participation*, exercice de participation superficiel qui permet aux promoteurs du projet en question d'acquérir une sorte de légitimité. Elle note également que les administrations publiques doivent mettre en place des mécanismes qui protègent les voix des groupes communautaires citoyens contre celle des plus puissants, qui peuvent tenter de détourner l'exercice en la faveur de leur propre cause (Fainstein, 2012, p.165).

L'approche collaborative de la planification nous enseigne que le façonnement des espaces ouverts dépend des processus mis en place pour faire participer un certain groupe d'acteur, des relations entre eux lors de l'élaboration de la vision, des orientations à suivre et l'aménagement final des espaces. L'ensemble des acteurs a le potentiel d'influencer le développement, à la condition d'avoir accès aux instances décisionnelles, de manière formelle ou informelle. Pour les fins de la recherche, l'analyse du discours de chacun des acteurs – économique, institutionnel, municipal ou communautaire – permet de mieux comprendre le contexte de la planification et les processus complexes qui caractérisent le façonnement des espaces ouverts de Griffintown, secteur d'étude ciblé pour ce mémoire.

1.7 Problématique

Selon la littérature scientifique à propos des principales dynamiques de développement urbain, les espaces ouverts sont considérés comme une ressource territoriale. Les *quartiers de l'innovation* ont comme caractéristique d'investir des quartiers consolidés souvent situés à proximité des centres des agglomérations. Par conséquent, ces quartiers font l'objet de plusieurs dynamiques à l'œuvre dont la thématique technologique des territoires, la régénération urbaine et la promotion immobilière. Ces quartiers subissent des transformations rapides, résultat d'une revalorisation du foncier et du cadre bâti industriel, d'une proximité aux centres des agglomérations urbaines et de l'arrivée de nouveaux travailleurs dans le domaine de l'innovation technologique. Ces transformations sur la forme et les fonctions urbaines des *quartiers de l'innovation* nous mènent au questionnement suivant : « Dans quelle mesure la coprésence de plusieurs dynamiques urbaines sur un même territoire – projet de *quartier de l'innovation*, régénération urbaine et promotion immobilière – peut façonner l'espace ouvert et contribuer à le qualifier ? »

Notre hypothèse est que le façonnement des espaces ouverts est le résultat d'une négociation constante entre les acteurs œuvrant dans différentes dynamiques de développement urbain. Dans le cas du *quartier de l'innovation*, le fait de partager l'espace ouvert comme ressource à exploiter augmente son importance pour

l'ensemble des acteurs. Ces acteurs ont un certain avantage à modifier l'image du quartier pour mieux servir leur propre narratif. Par contre, ce narratif peut être plus ou moins compatible entre les divers acteurs impliqués, ce qui a le potentiel de mener à des situations de compétition sur le contrôle du foncier et son devenir. De plus, il faut prendre en compte le poids varié de chacun des acteurs des diverses dynamiques de développement urbain à Griffintown qui, à première vue, semble dominé par les promoteurs immobiliers. Nous mobilisons l'approche collaborative afin de mettre l'emphase sur les processus qui façonnent l'espace ouvert, ce qui permet d'évaluer leur impact sur leur morphologie des tissus urbains dans lesquels sont matérialisés les quartiers de l'innovation. Malgré une reconnaissance de l'ensemble des acteurs envers l'importance des espaces ouverts, il semble ne pas y avoir de consensus sur le partage des responsabilités du processus de leur façonnement.

CHAPITRE 2

LA PLANIFICATION DE GRIFFINTOWN ET DU QUARTIER DE L'INNOVATION DE MONTRÉAL : UN REGARD SUR LES ESPACES OUVERTS

Le projet du Quartier de l'innovation de Montréal, connu sous l'acronyme de QI, s'étend sur un vaste territoire dans un secteur central de la Ville de Montréal. Selon l'OBNL du QI, il « [...] a pour mission de cultiver un écosystème d'innovation unique où la collaboration et l'expérimentation entre les milieux académique, entrepreneurial et citoyen favorisent des retombées positives pour la société » (Quartier de l'innovation, 2019).

Ce chapitre a pour objectif d'effectuer un retour sur l'ensemble des exercices de planification du territoire de Griffintown, au cœur de la vision de développement du QI, en les abordant par la question des espaces ouverts. Nous commençons par une description du QI, de sa vision de développement et des quartiers qui le composent. La deuxième section du chapitre porte sur les différents exercices de planification par divers acteurs qui ont influencé le façonnement des espaces ouverts que l'on y retrouve.

2.1 L'arrivée de l'ÉTS à Griffintown et la création du Quartier de l'innovation

L'ÉTS s'est installée à Griffintown dans les bâtiments de l'ancienne brasserie Dow en 1996 (Hanna, 2007) avant l'adoption du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en 2004 qui annonce un intérêt à régénérer ce secteur. À l'époque, ce secteur est encore fortement impacté par la présence de vestiges industriels. Son implantation à Griffintown a été motivée par la disponibilité du foncier peu cher et d'infrastructures permettant la mise en place de laboratoires universitaires dans le champ de l'ingénierie. À l'époque, il n'y avait pas de réflexion urbanistique sur le rôle du quartier, de l'environnement et de l'impact que l'Université pouvait avoir.

La mise en place du QI de Montréal est le résultat d'une collaboration entre les Universités ÉTS et McGill depuis le début des années 2000 dans le but de créer un écosystème innovant d'entreprises et centres de recherche universitaires (ÉTS et Université McGill, 2011; Quartier de l'innovation, 2012, 2019). De sa création jusqu'à celle de l'OBNL du QI et de son conseil d'administration en 2012, l'idée du projet est passée de hubs qui devaient se former autour de chacune des universités à un projet territorial ayant le campus de l'ÉTS en son cœur.

La stratégie de développement du QI repose sur quatre piliers : urbain, formation et recherche, industriel et social et culturel (ÉTS et Université McGill, 2011). Le choix de ces quatre champs d'intervention du QI reflète le besoin d'allier développement économique, l'inclusion de la population locale et la régénération urbaine qui sont des éléments nécessaires à la réalisation des *quartiers de l'innovation* selon la littérature présentée au premier chapitre (Ananian et Borde, 2019).

Dans son cadre stratégique de 2018-2021, le QI se positionne comme un acteur important pour la création d'un écosystème d'innovation qui favorise la collaboration entre l'ensemble des acteurs - économiques, académiques, citoyens - en établissant ce quartier comme un laboratoire urbain d'expérimentation (Quartier de l'innovation, 2018). Pour ce faire, le QI met en place un plan stratégique comportant plusieurs objectifs, dont un qui est de « matérialiser le QI auprès des habitants et visiteurs du quartier » (Quartier de l'innovation, 2018). Par contre, le plan stratégique ne précise pas les processus et les effets concrets de la mise en œuvre de cet objectif. Une des avenues qui semble être envisagée est la mobilisation de l'espace ouvert pour le marquer. C'est l'approche qui a été adoptée par le QI en 2016 lors de la mise en place du projet QI Signature :

[...] le projet QI Signature est né d'une volonté d'ancrer l'identité du Quartier de l'innovation dans l'espace public et ainsi, favoriser le sentiment d'appartenance des citoyens, étudiants, commerces et entreprises du quartier. (Quartier de l'innovation).

Le QI a commissionné des artistes locaux pour créer des sculptures uniques à l'effigie de ses initiales et les a distribués à des entreprises partenaires pour les exposer sur l'espace ouvert.

Finalement, en 2018, l'Université a adopté le « plan de développement urbanistique du campus de l'ÉTS » (École de technologie supérieure, 2018). Ce plan est le premier exercice de planification du campus de l'ÉTS à Griffintown. Il permet de prévoir le développement immobilier de l'ÉTS en termes de pavillons, car elle est propriétaire de plusieurs bâtiments qui ne sont pas encore exploités, mais aussi de l'aménagement d'espaces ouverts sur son territoire pour contribuer à la création d'un campus. L'objectif de ce plan est la création d'un campus intégré favorisant l'épanouissement de ses étudiants, professeurs et chercheurs, tout en planifiant l'avenir de l'institution grâce à l'aménagement de nouveaux pavillons. Cet objectif est illustré par le directeur général de l'ÉTS Pierre Dumouchel dans le plan :

La qualité d'un campus universitaire est devenue un facteur majeur d'attraction des talents. Le sujet est l'objet de palmarès qui comparent différentes données, dont la qualité des installations mises à la disposition tant des professeurs et des chercheurs que des étudiants, la présence d'espaces verts, l'architecture et la luminosité du bâti, le soutien à l'entrepreneuriat et j'en passe. Et on accorde d'autant plus d'importance à ces éléments que les membres de la communauté universitaire passent généralement beaucoup de temps sur le campus [...] (École de technologie supérieure, 2018)

Malgré le rôle important qu'a joué l'ÉTS dans la création du QI, il faut noter que le cadre stratégique du QI et le plan de développement urbanistique du campus de l'ÉTS ont été élaborés indépendamment. Les deux documents ont été adoptés après la création de l'OBNL Quartier de l'innovation en 2012.

2.2 Le Quartier de l'innovation de Montréal : une vision de développement urbain pour des territoires disparates

Malgré son appellation de « quartier » qui sous-entend une unité territoriale, le QI fait fi des limites administratives des arrondissements et des quartiers montréalais

(Shearmur, 2017) puisqu'il regroupe en réalité cinq quartiers¹ répartis sur deux arrondissements.

De plus, certains de ces quartiers ne sont que partiellement inclus à l'intérieur des limites du QI. Son vaste territoire d'environ 3km² s'étend sur les arrondissements de Ville-Marie et du Sud-Ouest et est délimité par le boulevard René-Lévesque au nord, le canal de Lachine au sud, l'avenue Atwater à l'ouest et la rue McGill à l'est (figure 2.2). Il se greffe donc à plusieurs quartiers (Ananian, 2018; Ananian et Borde, 2019) : la Petite-Bourgogne, la Cité du Multimédia, le Village Shaughnessy, le quartier des gares et Griffintown.

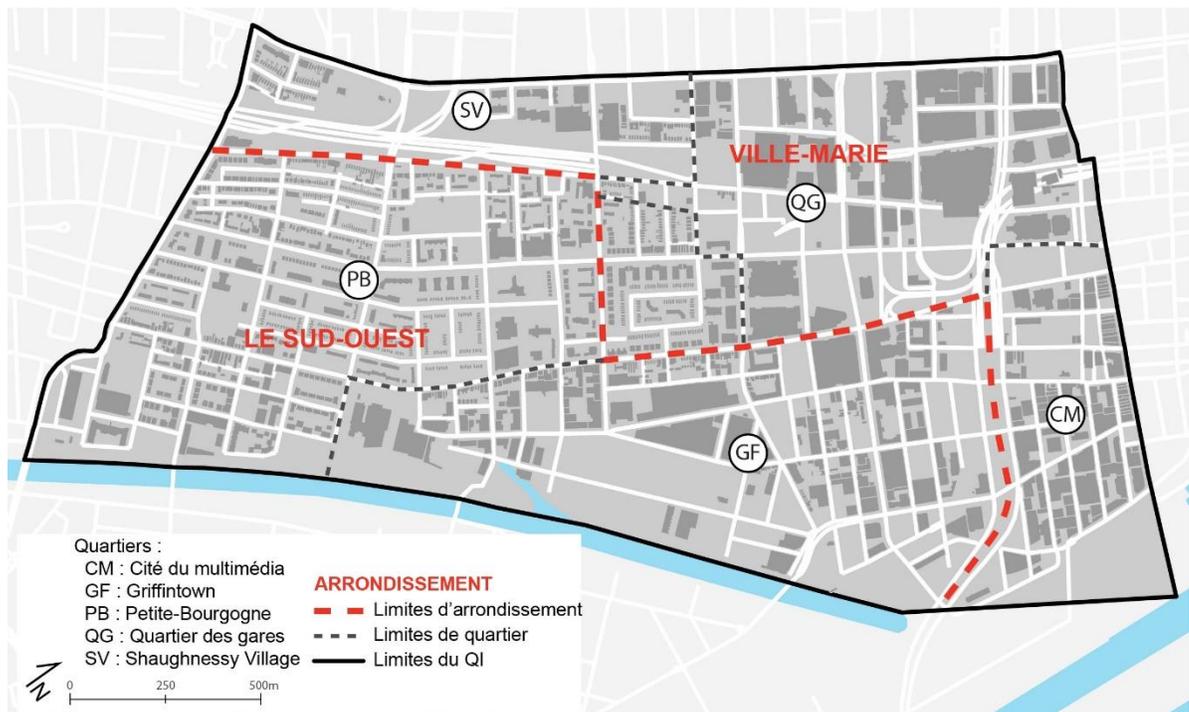


Figure 2.1 Limites du QI et des quartiers (Dessiné par Dallaire, 2019 à partir de Ananian, 2018)

Les quartiers de la Cité du Multimédia, des gares et la portion sud du Village Shaughnessy sont tous situés dans l'arrondissement de Ville-Marie. Ces trois quartiers se trouvent dans les sections nord et est du QI, en bordure du centre des

¹ Le périmètre du QI a changé en 2019. Il s'est agrandi pour englober le site Bridge-Wellington, au sud du canal de Lachine. Ce site est au cœur d'un processus de débat sur son devenir qui dépasse le mandat de cette recherche. Nous n'avons donc pas retenue ce nouveau périmètre.

affaires et du quartier international. Bien qu'ils appartiennent tous au même arrondissement, ils répondent à des réalités différentes qui ont été façonnées par divers documents de planification à différentes époques.

La Cité du Multimédia, située dans la section est du QI, en bordure du Vieux-Montréal, est le résultat d'une initiative du Gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal pour encourager une concentration d'emplois reliés au domaine du multimédia dans les années 1990 grâce à un programme d'avantages fiscaux (Ananian et Borde, 2019; Poitras, 2002). Les entreprises du milieu du multimédia qui s'installaient dans le quartier bénéficiaient de subventions qui ont permis de rembourser 40% des salaires des employés sur une période de 10 ans (Berger, 2000).

Dans le cadran nord-est du QI se trouve le quartier des gares. En 2015, la Ville de Montréal a adopté un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour cette section du centre-ville qui concentrait un nombre élevé de projets de construction résidentielle et commerciale. L'objectif de la démarche de la Ville est d'accompagner le développement en proposant une amélioration du cadre de vie (Ville de Montréal, 2015). Ce quartier est centré sur les gares Bonaventure, Lucien-L'Allier et Centrale qui desservent les lignes de train de banlieue, le métro de Montréal et le Réseau Express Métropolitain (REM) à partir de 2022 (Réseau express métropolitain, 2019), ainsi que de nombreuses lignes longues distances. Le défi est donc de maintenir et d'améliorer le rôle de pôle de mobilité à l'échelle métropolitaine du secteur, tout en créant un milieu de vie de qualité pour les futurs résidents.

À l'instar du quartier des gares, le Village Shaughnessy bénéficie d'un PPU, le quartier des grands jardins (Ville de Montréal, 2011). L'objectif de cet exercice de planification est d'améliorer l'habitat de ce quartier densément peuplé tout en mettant en valeur les nombreuses institutions qui y sont installées comme l'Université Concordia, les cégeps Dawson et LaSalle ou le Collège de Montréal. Bien que situées à proximité du centre des affaires, les fonctions urbaines majoritaires sont résidentielles et institutionnelles (Ville de Montréal, 2011).

Au sud de l'arrondissement de Ville-Marie se trouve l'arrondissement du Sud-Ouest. Occupant la majeure partie de l'ouest du QI, la Petite-Bourgogne est séparée du Village Shaughnessy par l'autoroute Ville-Marie et le chemin de fer du Canadien Pacifique. Contrairement aux quartiers précédents qui vivent plutôt une situation de repeuplement, la Petite-Bourgogne est toujours demeurée un quartier résidentiel consolidé. Ce secteur est urbanisé depuis 1875 et connu sous le nom de Cité de Sainte-Cunégonde et a été annexé à la Ville de Montréal 30 ans plus tard. Au tournant du XX^e siècle, la Petite-Bourgogne est devenue le quartier d'installation des nouvelles populations d'origine Afro-Canadienne, Afro-Américaine et Antillaise qui travaillaient principalement comme porteurs ferroviaires dans les gares à proximité (Paré, 2017). Ce quartier est resté habité malgré les impacts du déclin industriel des abords du canal de Lachine et les opérations de rénovation urbaine qui ont mené à l'expropriation de nombreux résidents pour faire place à l'autoroute Ville-Marie ou des ensembles de logements sociaux. La Petite-Bourgogne demeure un quartier d'arrivée pour les immigrants récents tout en connaissant un développement lié aux dynamiques d'embourgeoisement reliées à la revalorisation du patrimoine industriel (Paré, 2017).

Griffintown occupe le centre-sud du QI. Le secteur s'est développé à la même époque que la Petite-Bourgogne, au courant du XIX^e siècle. L'industrie s'y est imposée grâce à la proximité du Canal de Lachine, qui a été élargi en 1848 pour en augmenter les capacités (Centre d'histoire de Montréal, 2016a; Hanna, 2007). À partir des années 1940, les conditions de vie à Griffintown se sont dégradées au point où le quartier ouvrier disparaît (centre d'histoire de Montréal, 2016b, 2016c). Le déclin des activités industrielles dans la ville centrale au profit des sites périphériques au début des années 1960 signifie le début d'une longue descente du quartier jusqu'à la fin des années 1990 avec l'arrivée de l'ÉTS (Hanna, 2007; Marsolais, 1997) et d'investisseurs privés qui voient des opportunités de promotion résidentielle importantes.

L'intérêt de ce secteur pour les investisseurs privés du secteur résidentiel force la Ville à y revoir sa planification, qui prohibait alors la fonction résidentielle au profit d'un zonage industriel (Ananian, 2019; Atelier B.R.I.C, 2007). Suite à une entente de développement avec le promoteur Devimco, la Ville de Montréal lance un processus

d'écriture de PPU pour le secteur Peel-Wellington dans les années 2000, mais qui n'aboutira pas à un document final. La démarche a été reprise dans un exercice de planification plus large, le PPU de Griffintown qui a été adopté en 2013 (Ville de Montréal, 2008, 2013). Lors du processus de consultation publique sur le PPU de Griffintown, le QI a mis sur pied un comité de liaison – volet urbain qui regroupe des acteurs universitaires (ÉTS et McGill), des promoteurs immobiliers, des représentants d'entreprises et un résident. Ce groupe de liaison avait pour objectif de communiquer les positions du QI face aux enjeux urbanistiques (Quartier de l'innovation, 2012), ce qui semble avoir porté fruit. Le PPU de Griffintown, contrairement à l'exercice du PPU de Peel-Wellington, inscrit « l'innovation » comme « thématique identitaire » (Ville de Montréal, 2013, p.12), consolidant du coup le rôle du QI sur ce territoire, tout en reprenant les dispositions présentées au projet de PPU de Peel-Wellington pour permettre la réalisation du projet de Devimco.

Les quartiers qui composent le QI représentent une véritable mosaïque (Ananian, 2018; Ananian et Borde, 2019). Ils répondent à des réalités territoriales variées, passant du centre des affaires à un quartier résidentiel ouvrier. Cette réalité est également renforcée par le chevauchement du QI sur deux arrondissements différents, ce qui implique des échanges pas nécessairement coordonnés avec différentes administrations locales.

2.3 La place des espaces ouverts dans la planification de Griffintown

Les espaces ouverts occupent une place importante dans les divers exercices de planification qui se sont superposés sur le territoire de Griffintown. Certains de ces espaces ouverts ont initié des transformations majeures à Griffintown : notons la réouverture du canal de Lachine et ses abords par Parcs Canada, confirmant la vocation résidentielle, commerciale et récréative du quartier par opposition à son passé industriel (Parcs Canada, 1997, 2004). Dans cette section, nous explorons les documents de planification qui ont eu un impact significatif à Griffintown avec une attention particulière aux espaces ouverts.

L'écriture du portrait des exercices de planification de Griffintown et de ses espaces ouverts a été rendue possible grâce à un corpus documentaire qui a été construit dans le cadre du projet de recherche maître. Cette liste de documents de planification (tableau 1) a été adaptée dans le contexte de cette recherche.

Année d'adoption	Titre du document	Auteur(s)
1979	Canal de Lachine – Plan directeur	Parcs Canada
1992	« Réussir Montréal » - Plan d'urbanisme	Ville de Montréal
2004	Plan d'urbanisme	Ville de Montréal
2004	Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine - Plan directeur	Parcs Canada
2004	Le Havre de Montréal - Vision 2025	Société du Havre de Montréal
2007	Griffintown : son histoire et son cadre bâti	David B. Hanna
2007	Principes d'intervention pour la conservation, la mise en valeur et le développement du secteur	Atelier B.R.I.C
2009	Programme particulier d'urbanisme – Peel-Wellington (version préliminaire)	Ville de Montréal
2009	Les Bassins du Nouveau-Havre – Plan directeur	Groupe Cardinal Hardy, L'œuf et Société immobilière du Canada
2009-2014	Quartier Bonaventure : Le nouveau Montréal	Société du Havre de Montréal
2013	Programme particulier d'urbanisme - Griffintown	Ville de Montréal
2018	Plan directeur du parc du Canal-de-Lachine	Parcs Canada

Tableau 2.1 Liste des documents relatifs au développement de Griffintown sélectionnés d'après Ananian et Borde, 2019

À l'image de la mosaïque de quartiers qui le compose, les documents de planification sont divers et ont comme zone d'intervention des territoires variés en fonctions des objectifs qu'ils énoncent. La figure 2.2 illustre la superposition des documents de planification sur ce territoire, mais aussi la concentration du nombre de documents pour la section est du quartier, par opposition à l'ouest de Griffintown.

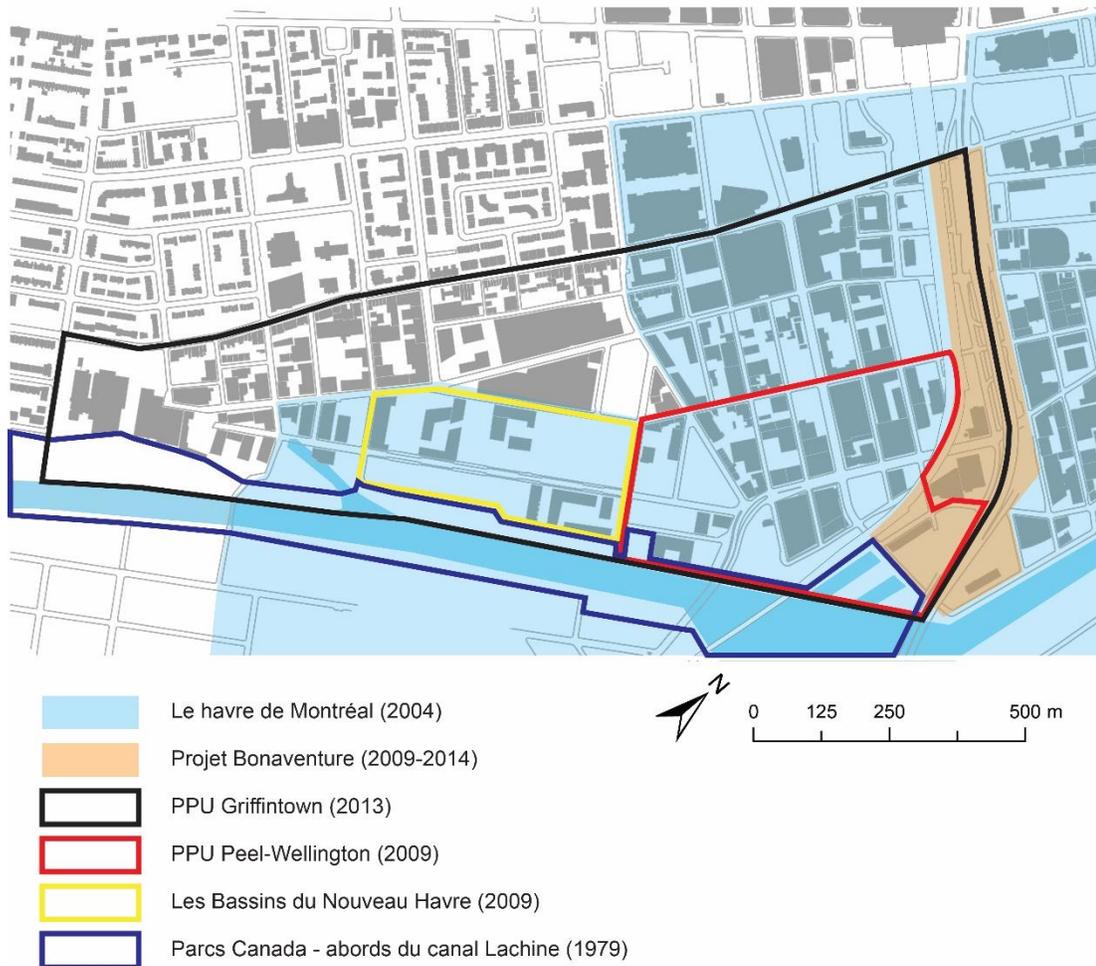


Figure 2.2 Superposition des documents de planification à Griffintown (Dallaire, 2020, d'après Ananian et Borde, 2019)

La figure 2.3 présente la liste des espaces ouverts de Griffintown qui ont été sélectionnés dans le cadre de cette recherche. Les espaces ouverts ne sont pas tous au même stade de développement, certains sont encore à l'étape de la planification alors que d'autres existent depuis plusieurs années déjà. Ce premier exercice de cartographie permet de mettre en évidence deux constats : d'une part, nous observons une concentration d'espaces ouverts dans certains secteurs; d'autre part, on note que les espaces ouverts n'existent pas de manière isolée.

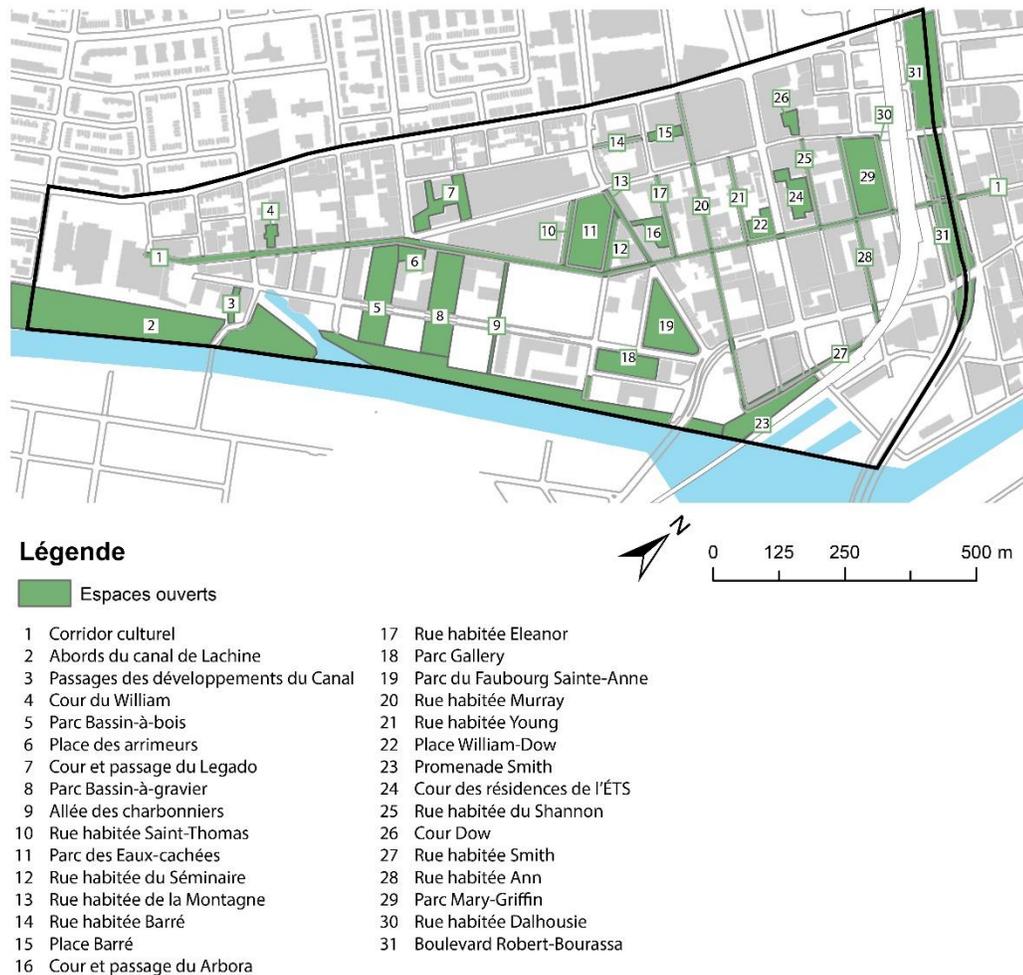


Figure 2.3 Cartographie des espaces ouverts de Griffintown

2.3.1 La renaissance de Griffintown par les espaces ouverts : de la reconversion des abords du canal de Lachine au PPU de Griffintown

La transition de Griffintown de quartier industriel à quartier habité a été accompagnée de nombreux exercices de planification qui se sont appuyés, entre autres, sur les espaces ouverts existants et potentiels. Le véritable élément déclencheur de la transformation du quartier a été la requalification du canal de Lachine et ses abords qui a débuté sous la direction de Travaux publics Canada par l'aménagement de la piste cyclable tout au long de son tracé en 1977 (Atelier B.R.I.C., 2007; Hanna, 2007).

Ce premier aménagement a permis de débiter une réflexion sur l'avenir des abords du canal de Lachine, qui sont passés d'espaces destinés à la production à une vocation récréotouristique.

C'est dans cet esprit que la propriété du canal et de ses abords a été transférée à Parcs Canada en 1978. L'objectif était d'améliorer et de générer une qualité de vie dans cette partie de l'île de Montréal (Parcs Canada, 1979). Pour Parcs Canada, cela a été rendu possible grâce à une amélioration de l'accessibilité du site (Parcs Canada, 1979), ce qui a été accompli grâce à un partenariat entre l'agence fédérale et la Ville de Montréal et les arrondissements concernés (Parcs Canada, 2004; Ville de Montréal, 2002).

La mise en valeur du territoire des abords du canal a initié un regain d'intérêt pour l'ensemble des quartiers limitrophes, incluant Griffintown. L'intérêt des développeurs pour ce territoire a poussé la Ville de Montréal à inscrire son développement dans la section de la planification détaillée du plan d'urbanisme et d'y inclure une sous-section pour Griffintown (Ville de Montréal, 2002). D'ailleurs, le plan d'urbanisme reconnaît le territoire de Griffintown comme stratégique et propice au développement résidentiel, particulièrement à l'est de la rue de la Montagne et sur le site du centre de tri postal de Postes Canada, qui est aujourd'hui connu comme le projet « les Bassins du Nouveau Havre » (Société immobilière du Canada, 2009). Le plan d'urbanisme fixe la densité résidentielle de certains îlots de Griffintown à 150 unités d'habitation à l'hectare. Ce qui confirme aux promoteurs immobiliers que les autorités publiques locales souhaitent voir se réaliser des projets immobiliers denses.

Le projet « les Bassins du Nouveau Havre » s'inscrit dans une volonté du gouvernement fédéral de mise en valeur de ses propriétés foncières dans le havre de Montréal, territoire qui s'étend du Vieux-Port à Griffintown, en les requalifiant (Société immobilière du Canada, 2004). En 2009, la SIC adopte un plan directeur pour le site de l'ancien centre de tri postal de Postes Canada. Ce plan directeur a mené à l'adoption d'un règlement et il a été inclus dans le PPU de Griffintown. Dans le cas de ce projet, le site a été divisé en lots qui reprennent les emprises historiques des bassins du port intérieur de Montréal (figure 2.4), un des objectifs de la planification

détaillée du plan d'urbanisme (Ville de Montréal, 2002, p. 219). De plus, la rue des Bassins, qui était interrompue par l'entrepôt de Postes Canada, a été complétée et traverse le site d'est en ouest. Ce projet immobilier a donc été l'occasion de mettre en valeur le passé industriel de Griffintown par la réapparition des bassins qui ont été aménagés en nouveaux espaces ouverts, tout en permettant une densification du territoire.

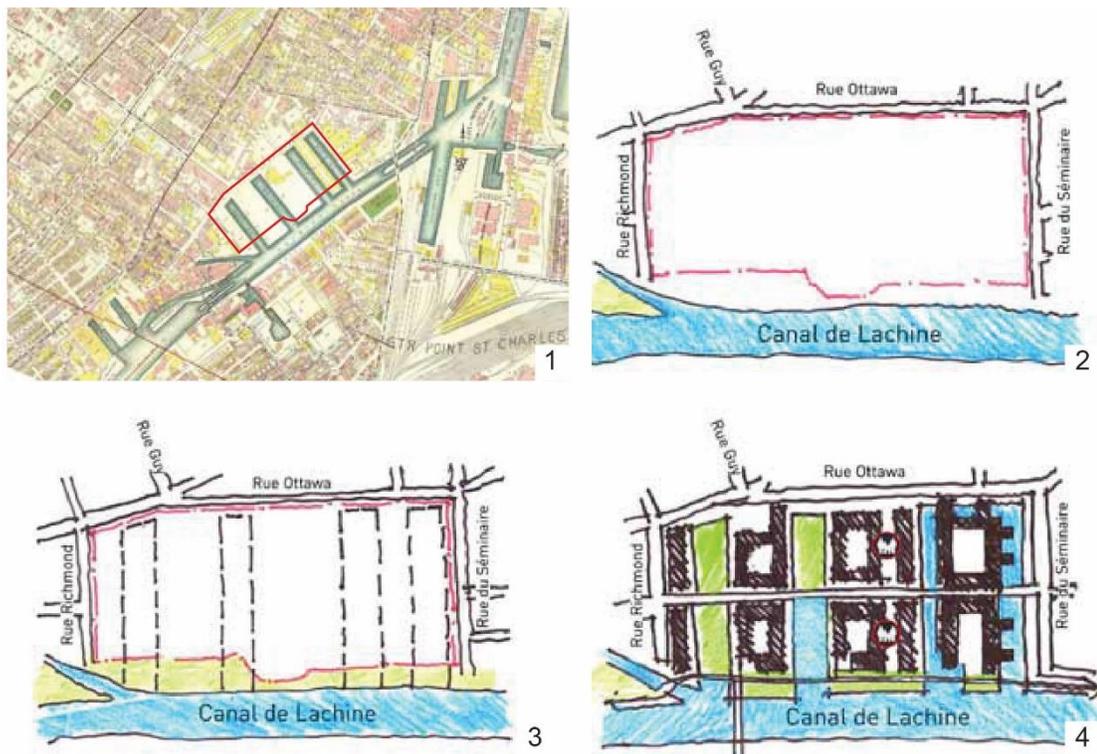


Figure 2.4 Division du site de l'ancien tri postal de Postes Canada selon l'emprise des anciens bassins (Société immobilière du Canada, 2009)

2.3.2 L'effet du PPU de Griffintown et l'encadrement du développement par les espaces ouverts

Le potentiel de développement immobilier attendu à Griffintown en réaction aux interventions sur l'espace ouvert, mais aussi quant à sa position stratégique à proximité du centre-ville et du Vieux-Montréal a poussé la Ville de Montréal à adopter un PPU pour Griffintown. Le PPU de Griffintown, adopté en 2013, est le résultat de consultations publiques, mais aussi d'orientations établies lors de l'écriture d'un

premier projet de PPU (Peel-Wellington) qui ne couvre que la section est de Griffintown et du règlement qui encadre le développement sur le site de l'ancien centre de tri postal, soit « les Bassins du Nouveau Havre ». Par contre, il est important de noter que le premier exercice de consultation publique pour le PPU de Peel-Wellington a suscité une vive opposition de la part des résidents qui ont critiqué le processus (Breux et Bédard, 2014; Van Neste, Gariépy et Gauthier, 2012). En adoptant le PPU de Griffintown, la Ville de Montréal a souhaité compléter l'exercice de planification détaillée entamée au plan d'urbanisme grâce à une vision d'ensemble cohérente reflétant les aspirations de tous les acteurs intéressés par son devenir (Ville de Montréal, 2013, p. 11).

Pour la Ville de Montréal, les espaces ouverts jouent un rôle important dans l'articulation du développement immobilier de Griffintown. Pour elle, l'ajout d'espaces ouverts à Griffintown et la mise en valeur de ceux qui sont existants sont des conditions nécessaires à la densification du quartier : « Principal vecteur d'urbanité, l'espace public se superposera à la mixité des usages pour rendre viable la densité de Griffintown [...] » (Ville de Montréal, 2013, p.19). L'espace ouvert, aux yeux du PPU, joue le rôle de lien entre Griffintown et les quartiers environnants et de facilitateur au développement immobilier.

Le PPU de Griffintown propose plusieurs orientations pour atteindre son objectif de mise en valeur des espaces ouverts à Griffintown (figure 2.5). Tout d'abord, la Ville reconnaît l'importance des abords du canal de Lachine comme vecteur de développement et a prévu s'y arrimer grâce à des ajouts ponctuels d'espaces qui permettent de relier certains des espaces entre eux pour créer un parcours. Pour ce faire, elle a prévu trois grandes stratégies : (1) l'acquisition foncière à des fins de parcs, (2) la négociation visant à l'aménagement d'espaces libres au sol accessible au public dans les nouveaux projets immobiliers et (3) le réaménagement des rues selon le modèle des « rues habitées ». La première stratégie est la plus simple, il s'agit pour la Ville d'établir une stratégie d'acquisition foncière pour y aménager des parcs. Trois espaces ouverts actuellement à différents stades d'aménagement sont issus de cette première stratégie : les parcs des Eaux-Cachés et Mary-Griffin et la place

William-Dow. La seconde stratégie, la négociation avec les promoteurs de projets immobiliers, est envisagée dans les secteurs denses, où l'acquisition foncière est plus complexe. La Ville souhaite une collaboration de la part des promoteurs pour y insérer des « jardins de rue » (figure 2.6), espaces ouverts sur le domaine privé qui sont rendus possibles par le retrait de certains volumes du cadre bâti. La troisième stratégie propose d'introduire une nouvelle typologie de rue à Griffintown, la « rue habitée ». Cette typologie de rue propose des aménagements qui donnent plus de place aux circulations douces et à la déambulation, diminuant la place de l'automobile, bien qu'elle ne soit pas bannie. Le PPU prévoit que ces « rues habitées » permettront de relier les points d'intérêt du quartier et les zones de voisinage et elles se grefferont au « corridor culturel de la rue Ottawa ». Ce corridor ciblé par la Ville est en réalité composé des rues Ottawa et William, traverse l'entièreté de Griffintown et relie les institutions culturelles du quartier au Vieux-Montréal.

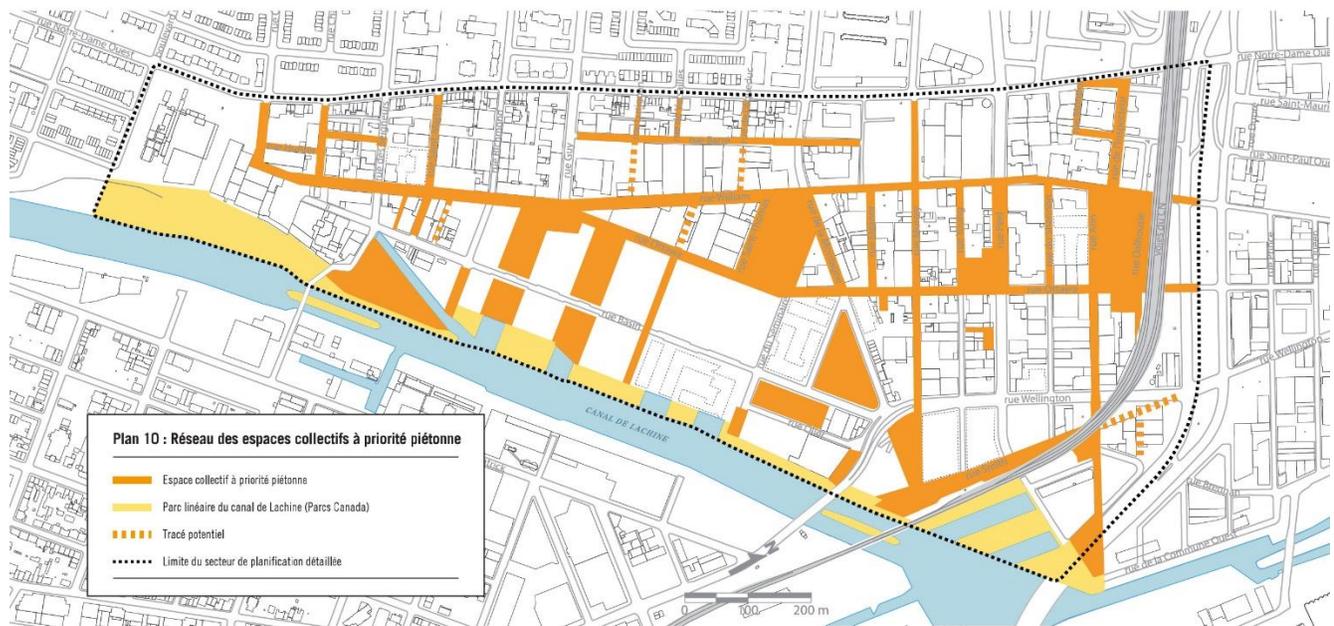


Figure 2.5 Réseau des espaces collectifs de Griffintown selon le PPU (Ville de Montréal, 2013, p.44)

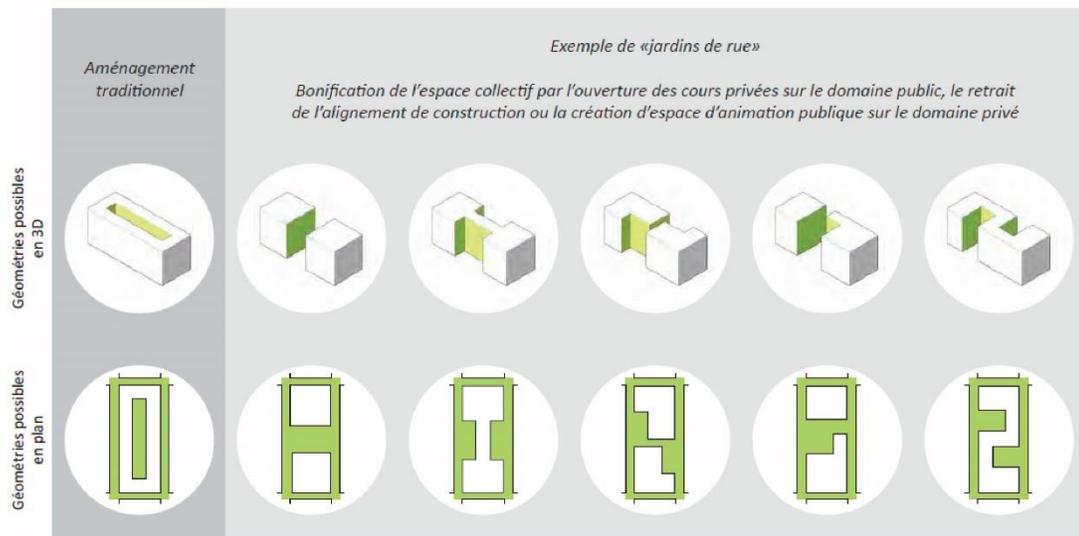


Figure 2.6 Jardins de rue proposés au PPU de Griffintown (Ville de Montréal, 2013, p.56)

2.4 Retour sur le rôle de l'espace ouvert dans les processus de planification de Griffintown

Ce chapitre a permis de mettre en évidence la nature variée des quartiers qui composent le QI de Montréal et l'importance de centrer nos recherches sur Griffintown. La présence de l'ÉTS sur ce territoire en transition et la création du QI qui représente une partie de ses intérêts apporte une dynamique de développement supplémentaire qui justifie de s'y intéresser. Le territoire de Griffintown est également vaste et varié, ce qui est illustré par la concentration de documents de planification dans son secteur est qui est plus densément construit qu'à l'ouest.

Il est important de retenir le rôle des espaces ouverts dans le renouveau de Griffintown et son avenir. C'est par le réaménagement des abords du canal de Lachine, par initiative fédérale, que le narratif de Griffintown a pu passer de quartier industriel à quartier habité. Cette transformation a été confirmée par l'adoption du plan directeur des Bassins du Nouveau Havre par la SIC en bordure des abords du canal de Lachine et qui a éventuellement mené à la construction de nombreux bâtiments résidentiels en copropriété, mais également à la définition de plusieurs nouveaux espaces ouverts.

En profitant de la proximité du quartier au centre-ville et du réaménagement des abords du canal de Lachine, la pression du développement immobilier a justifié un changement de zonage, permettant ainsi la fonction résidentielle, et un programme particulier d'urbanisme pour encadrer le développement. Ce document a prévu trois mécanismes complémentaires pour créer de nouveaux espaces ouverts à Griffintown. L'objectif de cette stratégie est de créer le plus possible d'espaces ouverts au sein d'un quartier densément construit qui subit des transformations importantes. Elle permet d'aménager des espaces ouverts plus classiques par l'acquisition foncière, mais aussi de mettre à contribution les acteurs immobiliers, tout en convertissant des rues en espaces ouverts innovants, les « rues habitées ».

CHAPITRE 3

CADRE CONCEPTUEL ET MÉTHODOLOGIE

Le troisième chapitre est dédié à la méthodologie de la recherche. Nous présentons en premier lieu les concepts mobilisés et le cadre conceptuel. Ensuite nous détaillons le cas d'étude, Griffintown qui est au cœur du QI et finalement, nous exposons l'approche méthodologique employée pour réaliser la recherche.

3.1 Cadre conceptuel : espaces ouverts et processus de façonnement

La question de départ, « dans quelle mesure la coprésence de plusieurs dynamiques sur un même territoire – projet de *quartier de l'innovation*, promotion immobilière et régénération urbaine – façonne l'espace ouvert et contribue à le qualifier ? », doit être comprises en deux temps. Tout d'abord, nous questionnons les processus de façonnement de l'espace ouvert. Ensuite, nous tentons d'évaluer comment la coprésence des dynamiques les qualifie.

Les actions prises par la pluralité d'acteurs qui interviennent lors du façonnement des espaces ouverts (Fainstein, 2012; Hamel, 1997; Healey, 1992, 2003) sont fortement influencées selon la dynamique de développement à laquelle ils appartiennent. Ces actions peuvent également être influencées en fonction des interactions entre les acteurs et l'intégration des visions de développement. Dans une logique d'intégration des dynamiques, les différents acteurs comme des promoteurs immobiliers, des administrations publiques locales ou des entreprises privées peuvent collaborer dans un but de rentabilité de l'espace grâce à une mutualisation de ces ressources. La contrainte foncière dans un contexte de régénération urbaine et de thématisme technologique des territoires (Ananian, 2019; Ananian et Borde, 2019) force à repenser le rôle de chaque acteur à l'œuvre dans le quartier, ce qui suppose le développement d'innovations urbanistiques.

Notre hypothèse est que, sans surprise, la coprésence de plusieurs dynamiques sur le territoire de Griffintown mène à des situations de compétition face à l'accès au foncier. Nous avançons également que dans cette situation, il serait avantageux pour les acteurs de collaborer dans une optique de mise en commun des interventions pour arriver à la réalisation de chacun de leurs objectifs. Nous pensons que cette collaboration peut s'exprimer par la perméabilité de la forme urbaine entre l'espace ouvert et l'espace fermé.

3.1.1 L'espace ouvert comme concept

Nous avons montré par la revue de la littérature que l'espace ouvert est une ressource territoriale partagée, voire disputée, par les trois dynamiques de développement présentes dans le contexte du *quartier de l'innovation*. Constituant l'objet principal d'étude de cette recherche, il est nécessaire de décrire notre compréhension l'espace ouvert en tant que concept.

3.1.1.1 Espaces ouverts, espaces en réseau

Nous conceptualisons l'espace ouvert comme un système mis en réseau. L'espace ouvert inclut l'ensemble de l'espace situé entre le bâti (Krier, 1975); il est donc continu et transcende les limites entre le domaine public et privé. Pour Claude Thiberge (2002, p.15), l'espace ouvert est un enchaînement logique qui, lorsque bien mis en valeur, permet d'organiser la centralité. Pour les chercheurs de la syntaxe spatiale, l'ensemble de l'espace ouvert est plus important que chacun des espaces pris en compte individuellement, il s'agit d'un véritable modèle global (Hillier, 1996).

Philip Thiel (1961) avance que l'espace ouvert existe en réseau et il est possible de l'analyser tel quel, selon une approche d'expérience séquentielle. Selon lui, une part importante de la qualité de l'espace ouvert réside dans les espaces de rencontre entre plusieurs espaces ou zones de transitions. L'articulation de ces différents types d'espaces se fait selon trois logiques : la fusion, la contraction et l'élargissement (figure 8). La fusion se produit lorsqu'un minimum de deux espaces se rencontre sans marque de transition apparente et que les espaces s'intègrent l'un à l'autre. La

contraction et l'élargissement s'accompagnent généralement mutuellement. Alors que la contraction se produit lorsque l'espace se réduit de manière importante et soudaine, l'élargissement en est le contraire, il apparaît lorsque l'espace s'élargit (figure 3.1).

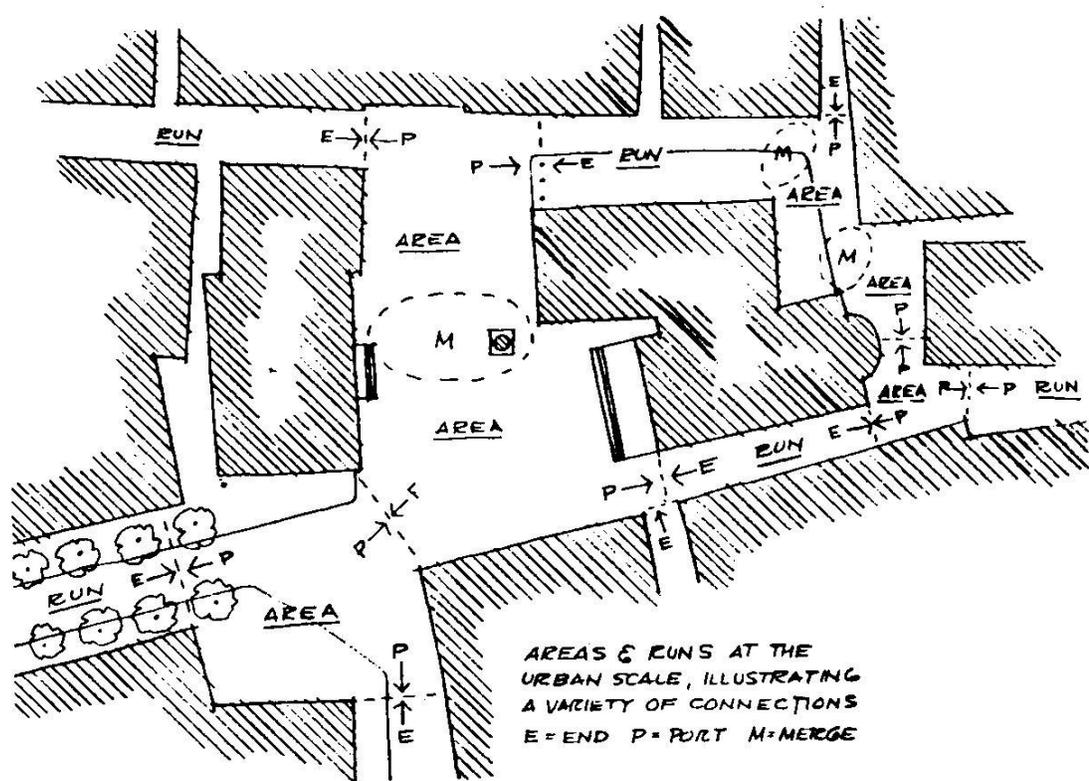


Figure 3.1 Exemple de l'approche expérience séquentielle de Thiel. Merge : fusion, port : contraction, end : élargissement (Thiel, 1961)

3.1.1.2 Composantes de l'espace ouvert

Puisque l'espace ouvert représente tout espace libre défini par les bâtiments l'encadrant (Krier, 1975; Thiberge, 2002) et qu'il doit être conceptualisé en réseau (Thiel, 1961), nous identifions trois composantes à l'ensemble de ses typologies : l'intérieur, le périmètre et la zone de transition (figure 3.2). La conceptualisation des espaces ouverts selon ses composantes permet de rendre compte de la complexité de son façonnement qui dépend de l'addition de nombreux gestes posés par un groupe hétérogène d'acteurs qui coopèrent à niveaux variables.

Ce que nous qualifions d'intérieur de l'espace ouvert représente l'espace libre et est le cœur de l'espace ouvert. Il s'agit de tout espace non bâti accessible au public (Jébrak et Julien, 2008; Krier, 1975). Toutes les surfaces comprises dans les limites d'un espace ouvert représentent l'intérieur, ce qui est particulièrement facile à visualiser dans le cas de places publiques délimitées par un front bâti (Thiberge, 2002; Thiel, 1961).

L'intérieur de l'espace est le « théâtre de l'activité », où les gens se rendent pour se rencontrer, socialiser et se divertir. Il donne également accès aux éléments qui composent son périmètre.

Le périmètre de l'espace ouvert est ce qui le définit dans sa forme (Gehl, 2012) en imposant une limite généralement constituée d'un front bâti plus ou moins continu (Sandalack et Alaniz Uribe, 2010; Thiel, 1961; Thiberge, 2002). Le périmètre est le lien direct entre l'intérieur de l'espace ouvert, où se déroule la vie publique, et l'intérieur du cadre bâti, théâtre de la vie privée. Le périmètre influence l'intérieur des espaces ouverts grâce aux fonctions urbaines qui s'y trouvent et le degré d'ouverture des façades sur l'intérieur (Masbounji, 2013; Michel, 2013).

Les rez-de-chaussée ont une relation privilégiée avec l'espace ouvert puisqu'ils interagissent directement avec ceux-ci (Masbounji, 2013; Michel, 2013). Les fonctions urbaines génératrices de déplacements quotidiens y sont généralement concentrées, ce qui aura un impact sur l'achalandage (Gehl, 2012; Masbounji, 2013; Michel, 2013) et l'ambiance de l'espace. La diversité des fonctions, ainsi que la présence de fonctions génératrice d'achalandage tel des commerces ou des services, encourage une diversité d'individu qui fréquente le lieu.

Pour Jan Gehl (2012), l'augmentation du volume de passants génère un effet boule de neige. Il démontre que l'achalandage d'un lieu le rend intéressant pour les autres usagers qui sont également des observateurs de la vie quotidienne. En considérant l'espace ouvert dans ses trois dimensions, les façades des bâtiments qui forment le périmètre de l'espace ouvert sont également constituées des étages supérieurs.

La forme des façades impacte l'espace ouvert en imposant des volumes qui ont une incidence sur l'ensoleillement, les dégagements et l'effet d'encadrement. L'ensoleillement de l'espace ouvert est un facteur important de son achalandage et du type de fréquentation (Perras, 2019; Whyte, 1980). Contrairement à la forme, les fonctions urbaines qui se trouvent dans le bâti n'ont d'impact qu'aux premiers étages. Gehl (2012) considère qu'à partir du quatrième étage le lien entre l'espace ouvert et les activités qui se déroulent dans le bâti est rompu.

Finalement, la troisième composante de l'espace ouvert est la zone de transition. Cette zone, parfois floue, est située à la jonction entre deux espaces ouverts (Thiel, 1961) qui font partie d'un réseau (Krier, 1975; Thiberge, 2002). La nature des espaces ouverts, qui se définissent en opposition au cadre bâti, sous-entend que les espaces sont interconnectés. La zone de transition est plus facilement identifiable lorsque la typologie de l'espace change, par exemple lorsqu'une rue aboutit sur une place publique (Thiel, 1961). L'identification des zones de transition se fait donc à l'intersection de deux espaces ouverts consécutifs, et ce, peu importe la typologie.

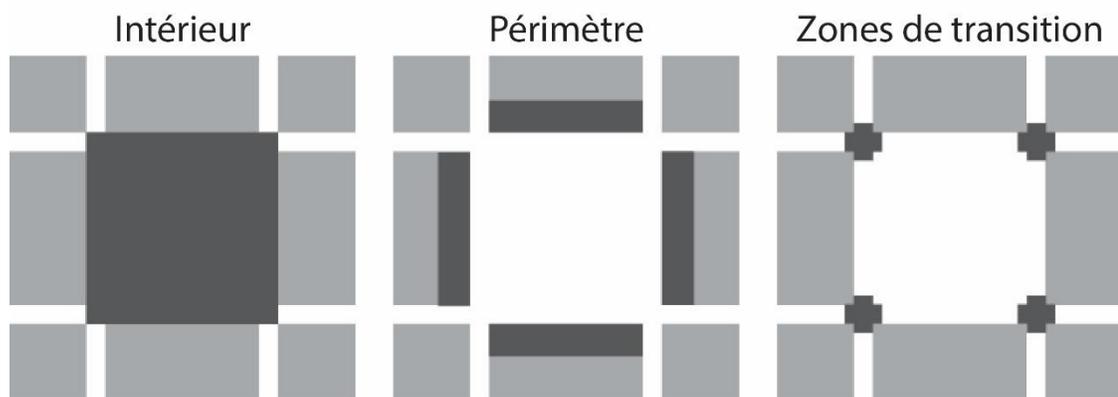


Figure 3.2 Composantes de l'espace ouvert

3.1.2 La notion de façonnement de l'espace ouvert

Le façonnement de l'espace ouvert est une notion importante à définir dans le contexte de cette recherche. Il est le résultat d'influences qui proviennent des (1) idées préconçues de la forme que doit prendre l'espace par les porteurs du projet, (2) des relations, des processus et de la négociation entre les acteurs mobilisés, (3) de l'usage de l'espace par les utilisateurs et (4) de la gestion et l'entretien de l'espace (Carmona, 2014).

Cette vision du façonnement de l'espace ouvert met en évidence l'importance du processus (Fainstein, 2012; Hamel, 1997; Healey, 1992, 2003) qui mène à l'aménagement de l'espace ouvert, de l'étape de la planification à la gestion du site, en passant par l'aménagement en soi. Les acteurs ont une influence variable qui dépend de la nature de leurs interventions, par exemple s'ils font partie d'un comité décisionnel ou consultatif, et des relations qu'ils entretiennent entre eux. Ultimement, ces processus façonnent les espaces ouverts et les qualifient.

3.1.2.1 Les acteurs engagés dans le façonnement de l'espace ouvert

Les acteurs engagés dans le façonnement des espaces ouverts sont pluriels. Nous avons identifié cinq groupes d'acteurs qui interagissent dans le façonnement des espaces ouverts dans un contexte de *quartier de l'innovation* : les pouvoirs publics locaux, les promoteurs immobiliers, les grandes institutions, les instigateurs d'aménagements éphémères et les porteurs de projets de l'économie du savoir.

Les **pouvoirs publics locaux** sont responsables de l'aménagement des espaces publics, c'est-à-dire du réseau viaire, des parcs et des places publiques sur son territoire. Ils élaborent une programmation, des orientations et des plans selon les besoins qu'ils identifient dans le but de répondre à des problématiques locales et d'améliorer la qualité de vie de ses citoyens. Si les pouvoirs publics locaux établissent ces plans pour l'ensemble du territoire, la maîtrise foncière leur échappe souvent. Des outils législatifs et urbanistiques existent pour y remédier, comme la réserve foncière ou l'expropriation, mais ce sont généralement des négociations avec les propriétaires

qui donnent accès au foncier convoité. Au Québec, les plans qui permettent aux pouvoirs publics locaux d'encadrer le développement immobilier dans le domaine privé sont les plans d'urbanisme, la réglementation d'urbanisme, les programmes particuliers d'urbanisme, les plans d'implantation et d'intégration architecturale et les plans d'aménagement d'ensemble (Gouvernement du Québec, 2010). Chacun de ces documents permet d'encadrer le développement immobilier et le devenir d'un territoire à des niveaux différents et fait partie des outils qui peuvent être utilisés.

Les **promoteurs immobiliers** jouent un rôle important dans l'aménagement des espaces ouverts en milieu urbain. En plus de façonner les façades qui définissent l'espace ouvert, ils aménagent eux-mêmes des espaces ouverts dans leurs projets. Dans certains cas, comme Whyte (1980) l'a illustré à Manhattan, les promoteurs aménagent des places au sein de leurs projets immobiliers. Elles agissent comme véritable parvis au développement immobilier. Ces espaces peuvent également être un parc, un réseau viaire ou un dégagement. Contrairement aux pouvoirs publics locaux, dont l'objectif est l'amélioration des conditions de vie des citoyens, l'intérêt privé de ces espaces est de bonifier le projet immobilier. Cet incitatif n'est pas incompatible avec l'amélioration des conditions de vie des citoyens, mais n'en est pas non plus le garant.

Partagées entre l'intérêt privé et public, les **grandes institutions** aménagent des espaces ouverts dans les milieux urbains ou sont des partenaires importants. Ces institutions sont parfois des établissements universitaires, des centres hospitaliers ou des sièges de sociétés. Ils aménagent parfois des campus urbains, des espaces ouverts transitoires entre la rue et leurs accès ou des parcs et espaces détente pour les employés et les visiteurs. Tout en tentant d'améliorer la qualité de vie des personnes qui fréquentent ces institutions, ces espaces ouverts leur permettent également de signaler leur présence dans leur milieu, par une signature, affichage ou design particuliers.

Les espaces ouverts sous-utilisés, ou lors d'une phase de transition (Andres, 2006) peuvent être ciblés par les **instigateurs d'aménagements éphémères** (Parent-Frenette, 2019; Ananian, Parent-Frenette, 2021). Leurs projets modifient un espace

ciblé en lui conférant un nouveau rôle pour une durée prédéterminée. Les instigateurs d'aménagement éphémère mobilisent l'espace ouvert pour faire ressortir des besoins locaux, pour promouvoir leurs propres activités ou pour augmenter l'acceptabilité sociale d'un prochain projet sur le site en question. Cette panoplie d'objectifs reflète la diversité d'instigateurs potentiels - de groupes communautaires à promoteurs immobiliers - en passant par les pouvoirs publics locaux.

Contrairement aux acteurs précédents, les **porteurs de projet de l'économie du savoir** n'aménagent généralement pas eux-mêmes des espaces ouverts, mais exercent une pression sur les aménageurs en fonction de leur agenda. L'aménagement des espaces ouverts, influencé par leur pression, favorise la mise en place du *quartier de l'innovation*. Selon Katz et Wagner (2014), leur aménagement peut permettre l'émergence de relations sociales au travers des rencontres informelles dans l'espace public, semi-public ou privé tel qu'à l'occasion d'une rencontre impromptue dans un parc entre des personnes ayant des intérêts professionnels communs. Les espaces ouverts de qualité jouent donc un rôle essentiel en tant que théâtre de ces interactions. De plus, la qualité des espaces ouverts peut contribuer à l'attractivité générale du quartier (Gehl, 2012), au cœur des stratégies de rétention des travailleurs de la « nouvelle économie » (Florida, 2004, 2012; Katz et Wagner, 2014).

3.1.2.2 Les dynamiques de développement et le rôle des espaces ouverts

L'ensemble des acteurs du façonnement de l'espace ouvert appartient à une des dynamiques de développement soit la thématization technologique des territoires, la régénération urbaine ou la promotion immobilière. D'après la littérature sur ces dynamiques de développement, les espaces ouverts jouent un rôle varié qui change selon les acteurs impliqués et les objectifs qu'ils fixent (figure 3.3).

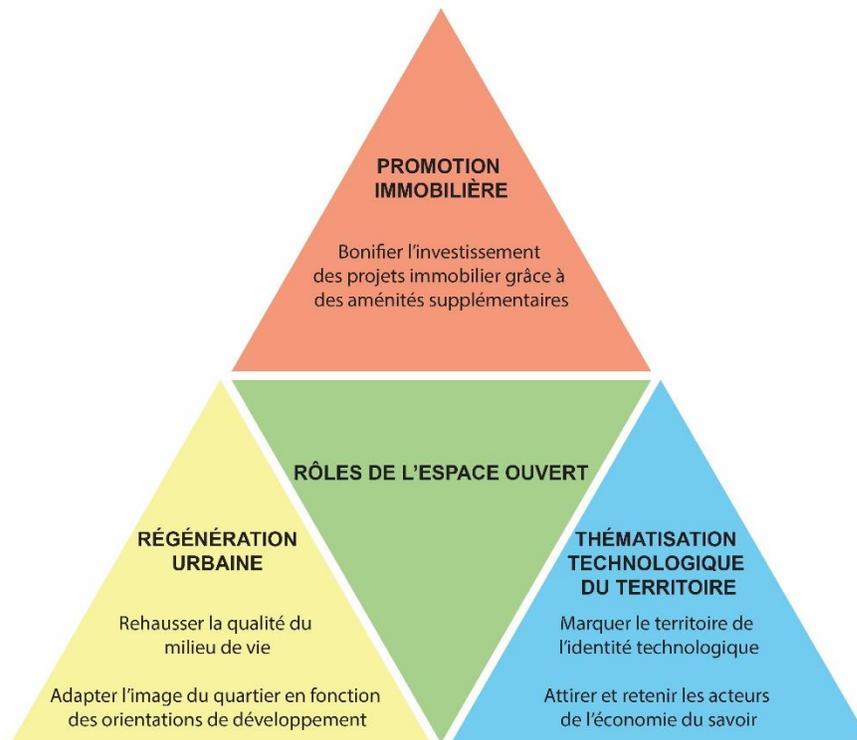


Figure 3.3 Rôle de l'espace ouvert selon les dynamiques de développement urbaines

La figure 10 illustre le rôle que joue l'espace ouvert dans la mise en place des projets propres à chacune des dynamiques de développement identifiées.

Du point de vue des acteurs de la régénération urbaine, les espaces ouverts ont le double objectif d'améliorer la qualité de vie des résidents en répondant aux besoins locaux (Murayama, 2009) et d'attirer des investissements grâce à l'adaptation de l'image du quartier pour correspondre au paradigme économique dominant (Roberts, 2017).

Pour les acteurs de la thématization technologique des territoires, les espaces ouverts sont des lieux à marquer pour affirmer leur présence. De plus, ils servent à attirer et retenir des acteurs de l'innovation en proposant un milieu attractif et qui peut également devenir un laboratoire d'innovation technologique urbaine (Esmailpoorarabi *et al.*, 2018 ; Katz et Wagner, 2014, p.5).

Tout comme les acteurs de l'économie du savoir, qui approchent l'espace ouvert pour ses retombées économiques, les acteurs de la promotion immobilière envisagent la présence de ce type d'espace comme aménités supplémentaires bonifiant leurs offres immobilières auprès de leur clientèle.

Les différents rôles que joue l'espace public selon les dynamiques de développement urbain peuvent coexister dans un même lieu et ne sont pas forcément incompatibles entre eux. La figure 3.4 fait état de l'intersection du rôle de l'espace ouvert pour chacune des dynamiques de développement.

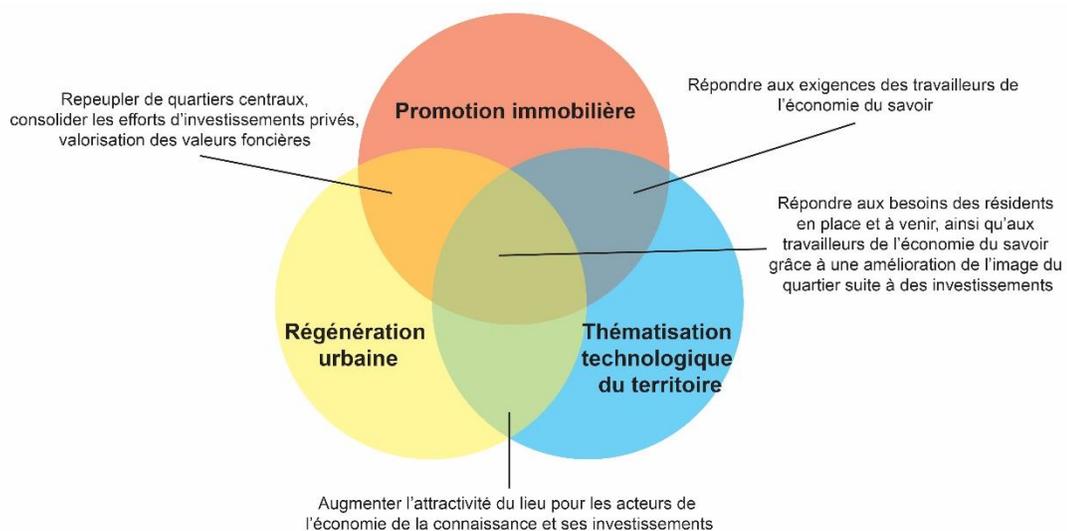


Figure 3.4 Rôles partagés de l'espace ouvert par croisement des dynamiques de développement urbain.

Un espace ouvert peut être mobilisé dans une optique d'attraction de nouveaux résidents dans un quartier en régénération urbaine. Les autorités locales, qui mettent en place des politiques de régénération urbaine, s'associent aux dynamiques de promotion immobilière dans le but de rendre le quartier plus attrayant, ce qui encourage les promoteurs immobiliers à s'intéresser davantage au quartier et à poursuivre leurs efforts d'investissements.

L'amélioration de l'attractivité du quartier par des investissements dans les espaces ouverts, dont le but est, entre autres, d'améliorer le cadre de vie des usagers locaux, sert également à valoriser de nouvelles interventions immobilières dans le quartier.

La mobilisation d'investissements publics dans l'espace ouvert permet d'initier des opérations immobilières ou revaloriser le foncier, ce qui permet aux administrations locales, aux promoteurs immobiliers et propriétaires fonciers d'augmenter leurs revenus grâce à des impôts fonciers ou des valeurs de revente élevées. Ces opérations se font dans un contexte de densification et de repeuplement de quartiers centraux. Dans un contexte d'espaces ouverts destinés uniquement aux résidents, ils n'ambitionnent pas de devenir des espaces de destination et tentent de répondre aux besoins locaux.

Les efforts de la régénération urbaine sur l'amélioration de l'image et l'attractivité du quartier peuvent également être récupérés par les acteurs des *quartiers de l'innovation*, qui souhaitent adapter le cadre de vie aux besoins et désirs des travailleurs de la « nouvelle économie ». Ces mêmes espaces ouverts peuvent devenir le théâtre d'application d'innovations développées par des entreprises, des universités ou des centres de recherche partenaire dans une optique d'accélération du développement des innovations, mais aussi pour améliorer l'expérience des usagers.

La collaboration entre les autorités responsables de l'aménagement des espaces ouverts et des acteurs qui souhaitent tester des innovations dans un contexte urbain existant peut être interprétée par des investisseurs potentiels comme un signe de débouchés potentiels importants. Les innovations peuvent être destinées à l'amélioration de l'expérience des résidents locaux dans l'espace ouvert, ce qui sera mis de l'avant par les promoteurs immobiliers.

Au centre du diagramme se superposent les trois dynamiques, situation à l'étude dans le cadre de ce mémoire de recherche. Le rôle de ces espaces ouverts est de répondre aux besoins de la population locale tout en favorisant l'arrivée de la « nouvelle économie » qui se manifeste par l'installation des acteurs économiques, mais aussi une nouvelle population qui correspond aux critères de la « classe créative » de Florida (2004). Ces espaces ouverts, où cohabitent les trois dynamiques de développement, devraient théoriquement remplir le rôle de chacune des dynamiques sans contrevenir aux autres. Nous nous intéressons aux impacts sur le façonnement

de ces espaces ouverts en contexte de coprésence, sur le type de relations qui peuvent émerger de ce contexte et leurs impacts potentiels.

3.1.3 La notion des critères de qualité de l'espace ouvert

La qualité des espaces ouverts est au centre de notre réflexion sur leurs façonnements. Manuel Carmona affirme que la dégradation de la qualité des espaces ouverts entraîne une privatisation du domaine public (Carmona, 2010). Le laissez-allez qui a caractérisé l'aménagement de l'espace public, suite aux désinvestissements des gouvernements, a contribué à créer de « *no-go zones* » qui repoussent certains usagers et encourage le déplacement des activités vers des espaces privés. Les activités qui se déroulent normalement dans l'espace public et qui sont déplacées dans l'espace privé sont alors réservées au groupe restreint qui a accès à ce lieu.

Plusieurs auteurs (Cullen, 1961; Gehl, 2012; Gehl et Svarre, 2013; Jacobs, 1961; Lynch, 1960; Sitte, 1889; Whyte, 1980) ont étudié la question de la qualité de l'espace ouvert et de son insertion dans son environnement. Bien qu'ils s'intéressent pratiquement tous à la question de la relation du bâti et l'espace ouvert, ils tentent d'y répondre avec des approches différentes. Camillo Sitte (1889) et Gordon Cullen (1961), par exemple, analysent de manière approfondie les éléments morphologiques qui composent l'espace tels que la disposition d'éléments visuels, l'ouverture d'une place ou son encadrement. D'autres auteurs (Gehl, 2012; Gehl et Svarre, 2013; Jacobs, 1961; Lynch, 1960; Whyte, 1980) observent surtout comment l'humain interagit dans l'espace ouvert en relation avec le cadre bâti.

Selon notre revue de littérature, nous avons défini les critères d'analyse des espaces ouverts en quatre catégories soit : la taille, la programmation interne, l'encadrement et l'accessibilité.

La première catégorie est la taille de l'espace ouvert. Celle-ci est trop souvent sous-estimée, pourtant, un espace trop petit ne peut permettre une réelle fréquentation du lieu alors qu'un espace trop grand peut repousser les passants, car il peut sembler trop impersonnel et oppressant. Selon Gehl (2012), la dimension idéale des espaces

ouverts doit permettre d'observer et d'interagir avec les autres utilisateurs de l'espace. C'est à partir de 100m qu'il est possible de discerner les mouvements des autres usagers de l'espace, ce qu'il nomme le champ de vision social. De plus, il précise que ce n'est qu'à une distance de moins de 25m qu'il est possible de décoder les émotions et les expressions du visage, nécessaire à l'interaction entre les individus (Gehl, 2012). Pour cette raison, il privilégie des espaces ouverts de taille modeste plutôt que des places monumentales trop étendues. La réflexion sur la taille des espaces de Camillo Sitte (1889) est semblable, il considère que la dimension des espaces ouverts devrait être en relation avec les éléments architecturaux l'entourant dans le but de les mettre en valeur.

La seconde catégorie est la programmation interne. Elle concerne tous les éléments physiques de l'espace, mais aussi les activités qui s'y déroulent. Ces activités sont souvent dictées selon les équipements qui sont présents, par exemple, un parc où se trouve une aire de jeux pour enfants sera attractif pour des familles, alors qu'une place publique permettant à un grand nombre de gens de s'y asseoir à proximité de bureaux deviendra un lieu de rendez-vous lors de la pause du midi (Jacobs, 1961; Whyte, 1980).

Au-delà de l'aspect fonctionnel des espaces ouverts, ils sont parfois caractérisés par la présence d'éléments esthétiques, parfois monumentaux, qui peuvent devenir un point de repère (Lynch, 1960). Selon Jan Gehl (1971, 2012), l'aménagement des espaces ouverts permet aux usagers de se déplacer, se reposer et se distraire. Les espaces polyvalents ont l'avantage de pouvoir être utilisés de différentes manières en fonction des besoins changeants. Idéalement, l'aménagement des espaces ouverts devrait permettre de s'adapter au climat local pour en profiter tout au long de l'année (Gehl, 2012). Les observations de Whyte (1980) sur les espaces ouverts de Manhattan démontrent que les sections ensoleillées sont les plus achalandées. Ses travaux prouvent l'importance de prendre en considération l'impact de l'environnement lors de l'aménagement de l'espace.

La troisième catégorie de critères d'analyse est l'encadrement de l'espace. L'encadrement de l'espace rassemble tout élément qui le délimite, ce qui est

principalement les façades en contexte urbain. Les façades jouent un rôle important dans les espaces ouverts, car elles les définissent (Sandalack et Alaniz Uribe, 2010) et les animent (Gehl, 1987, 2012; Sandalack et Alaniz Uribe, 2010). La forme de l'espace ouvert est dépendante de la succession de façades. Il n'a de sens qu'en le conceptualisant en relation avec son contexte environnant (Sandalack et Alaniz Uribe, 2010; Sitte, 1889). Qu'il soit une rue ou une place publique, les façades façonnent leur forme. C'est pourquoi plusieurs auteurs (Sandalack et Alaniz Uribe, 2010; Sitte, 1889, Gehl, 1987, 2012; Cullen, 1961) considèrent que la continuité des façades est un élément morphologique important dans la création d'espaces ouverts de qualité. Au-delà de la simple continuité des façades, elles doivent également proposer une certaine qualité quant à la diversité des fonctions et leur esthétique (Gehl, 1987, 2012). Les rues commerciales ont généralement l'avantage d'attirer un nombre important de passants, que ce soit des clients ou des promeneurs qui cherchent l'anonymat d'une rue occupée, ce qui peut augmenter son attractivité générale (Gehl, 2012; Jacobs, 1961). Cependant, ce n'est pas la seule fonction à se trouver aux rez-de-chaussée, les villes doivent trouver une manière de faire cohabiter les fonctions marchandes, tels les commerces et les lieux de travail, et non marchandes, tels l'habitat et les institutions, pour arriver à générer des lieux d'échanges et de vie (Masbounji, 2013; Michel, 2013). Jan Gehl propose d'évaluer l'attractivité des façades selon le nombre de portes donnant sur l'espace ouvert puisque leur perméabilité, grandement influencée par la présence de portes et de vitrines, est un facteur important de la convivialité des espaces ouverts (Racine, 2015). Il propose une typologie de façades variant d'active à inactive selon le nombre de portes, tout en y attribuant également un caractère qualitatif, soit la richesse de la diversité des fonctions, des types de matériaux utilisés et la présence de façades aveugles ou inactives. Pour Gehl (2012), les façades sont actives à partir de 15 portes par segment de 100m.

En plus du rôle d'animation et de définition de l'espace ouvert, les façades contribuent à la sécurité des espaces ouverts grâce à la visibilité, voire le contrôle social, qu'elles exercent sur l'espace (Jacobs, 1961). Au travers de ses travaux, Jane Jacobs (1961) démontre qu'un des facteurs les plus importants concernant la sécurité des rues est

le regard sur la rue qui peut s'exercer de différentes manières. Premièrement, ce regard est porté par les usagers de l'espace, les inconnus croisés dans la rue ou une place publique. Deuxièmement, le regard provient des fenêtres, balcons et terrasses qui donnent sur l'espace en question. Dans ces deux cas, la condition pour avoir les effets bénéfiques du regard sur l'espace est la présence d'inconnus. Une rue déserte ou sous-utilisée ne permet pas l'effet de surveillance par les passants, de plus, elle n'invite pas les résidents locaux à la regarder puisqu'elle est ennuyeuse. Le lien entre les balcons et la rue diminue avec les étages, les rez-de-chaussée et deuxièmes étages sont ceux qui ont la relation la plus directe avec l'activité au niveau du sol. La force de la relation diminue au troisième étage pour se rompre à partir du quatrième étage (Gehl, 2012).

Le quatrième critère d'analyse de l'espace ouvert est son accessibilité. Nous entendons ici l'accès physique à l'espace, mais aussi le réseau dans lequel il s'insère. Les espaces ouverts encadrés par le réseau viaire sont largement influencés par la nature de ces axes (Whyte, 1980).

Whyte observe que les espaces donnant sur des rues achalandées sont plus occupés. Les passants apprécient la présence d'autres usagers et vont s'aventurer dans l'espace, voire l'emprunter comme raccourci. Un parc, dont l'accès privilégie les transports actifs par des rues partagées, un réseau de bandes cyclables ou des aménagements piétons importants inviteront plus d'usagers qu'un autre encadré par des voies à haut débit (Gehl, 2012 ; Whyte, 1980). C'est donc en bordure de l'espace qu'il est possible d'évaluer l'accessibilité physique du lieu en observant si des aménagements dédiés aux piétons et cyclistes sont présents, la typologie des rues l'encadrant, mais aussi la présence de clôtures en bordure de l'espace qui ne permet l'accès qu'à partir de certains portails. Cependant, sa compréhension ne doit pas se limiter aux marges de l'espace ouvert, l'accessibilité à l'intérieur de l'espace ouvert est tout aussi importante. Les aménagements intérieurs peuvent diminuer l'accès en imposant des marches lors de dénivelés sans rampes d'accès ou en coupant l'espace par des barrières ou des limites non franchissables.

L'accessibilité s'évalue également en fonction du réseau dans lequel l'espace s'insère. L'attractivité du lieu peut augmenter s'il permet de rejoindre de manière efficace différents points d'achalandage dans son environnement immédiat (Cullen, 1961; Lynch 1960). Si l'espace est isolé, sa fréquentation sera limitée aux passants fréquentant uniquement son environnement immédiat et ceux attirés par sa programmation interne. Les espaces ouverts intégrés à leur environnement peuvent servir de points de repère importants pour les visiteurs et les habitués du secteur (Lynch, 1960).

Les points de repère permettent aux passants d'identifier leur position, leur orientation ou directions dans la ville, ce qui en augmente la lisibilité. Les points de repère les plus importants se trouvent généralement au croisement de voies importantes, qu'elles soient des rues, ou des passages piétons. En effet, les voies représentent tout chemin qu'un piéton emprunte pour se rendre à destination, les espaces ouverts de tout type font partie des cheminements potentiels. En assumant un rôle de destination, mais également de lieu de transit, l'espace ouvert gagne en attractivité et en qualité.

Catégorie de critères	Critères
Taille	Taille
	Relation avec le bâti
	Proportion du construit et non construit
Programmation interne	Équipements
	Points de repère
	Activités
	Adaptabilité au climat
Encadrement	Continuité des façades
	Diversité des fonctions
	Esthétisme des façades
	Ouverture des façades
	Regards sur l'espace
Accessibilité	Typologie des axes
	Aménagement en faveur des transports actifs
	Barrière en périphérie
	Accès universel
	Barrière à l'intérieur
	Insertion dans un réseau
	Nœud

Tableau 3.1 Synthèse des critères de qualité des espaces ouverts (Carmona, 2010; Cullen, 1961; Gehl, 2012; Gehl et Svarre, 2013; Jacobs, 1961; Lynch, 1960; Masbounji, 2013; Michel, 2013; Racine, 2015; Sandalack et Alaniz Uribe, 2010; Sitte, 1889; Whyte, 1980)

3.1.4 La notion de la perméabilité des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti

Dans un contexte de coprésence des trois dynamiques de développement – la régénération urbaine, la promotion immobilière et la thématization technologique des territoires – la perméabilité morphologique des interfaces entre l'espace ouvert sert de mesure d'intégration de ces dernières. Selon notre hypothèse de recherche, la perméabilité de l'environnement construit est un indicateur qui permet d'analyser le degré de collaboration entre les acteurs de l'espace ouvert. Notre conception de l'espace ouvert et de ses composantes sous-entend que les nombreux acteurs responsables de son façonnement peuvent travailler à différents niveaux de collaboration. La perméabilité des espaces ouverts reflète l'intégration des dynamiques de développement qui mobilisent l'espace en question dans le but de l'accomplissement de ses objectifs.

L'aménagement des espaces ouverts se fait selon des processus qui impliquent différents acteurs qui appartiennent à une ou plusieurs des dynamiques de développement identifiées. Ce sont les processus qui façonnent l'espace ouvert et qui sont influencés selon les acteurs présents et leurs intentions (Fainstein, 2012; Hamel, 1997; Healey, 2003). La perméabilité des espaces ouverts permet de mettre en lumière les processus qui existent et de les qualifier.

La figure 3.5 explicite la forme que peut prendre la perméabilité selon les dynamiques de développement dans un contexte de collaboration entre les différents acteurs sur un même espace ouvert. Selon les écrits sur les *quartiers de l'innovation*, les acteurs responsables des dynamiques de développement ont intérêt à profiter de leur coprésence dans une logique de rareté et d'optimisation du foncier. Lorsque la perméabilité est mobilisée de manière à mettre en valeur chacune des dynamiques et qu'ils assument leurs rôles, l'espace ouvert a le potentiel de devenir le lieu de rencontre entre chacune des dynamiques, ce qui permet de mettre en relation les résidents, les entreprises et les institutions, à la condition qu'il ait été aménagé selon une approche fondée sur la qualité.

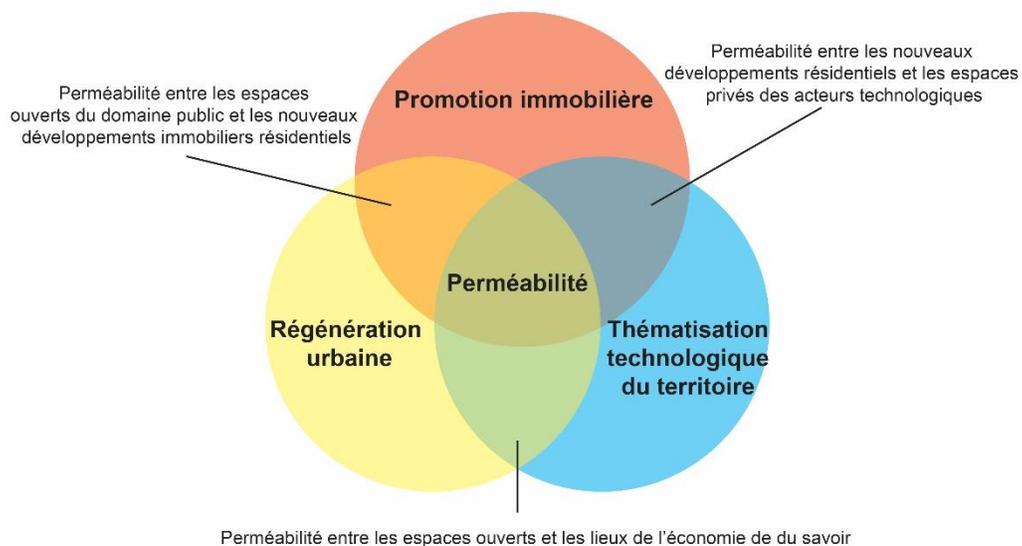


Figure 3.5 Types de perméabilité générés par la collaboration entre des acteurs portant différentes dynamiques de développement urbain

3.1.4.1 La perméabilité de l'espace ouvert comme concept opératoire

La perméabilité est un des principes d'aménagement de l'espace ouvert. Selon Pafka et Dovey (2016), elle se mesure par le degré d'accessibilité physique d'un espace par les usagers. Plusieurs auteurs (Gehl, 2012; Jacobs, 1961; Krier, 1975; Pafka et Dovey, 2016) se réfèrent à la liberté de déplacement, l'absence de limites contraignantes et à la multiplication des possibilités de déplacement entre deux points. La perméabilité de l'espace ouvert se construit en opposition aux espaces fermés, espaces non accessibles au public et qui sont des entraves au déplacement libre dans l'espace (Pafka et Dovey, 2016).

Plusieurs auteurs reprennent cette vision de la perméabilité comme Jane Jacobs (1961) et Jan Gehl (2012) qui font valoir l'importance d'une succession de plusieurs îlots de taille modeste par opposition aux grands îlots impénétrables. L'avantage des îlots de petite taille est la multiplication des possibilités de cheminement, augmentant la richesse du parcours des usagers (Jacobs, 1961; Krier, 1975). Les îlots de petite taille permettent de diminuer le temps de déplacement des piétons qui vont sélectionner le trajet le plus efficace et favorisent l'ensoleillement.

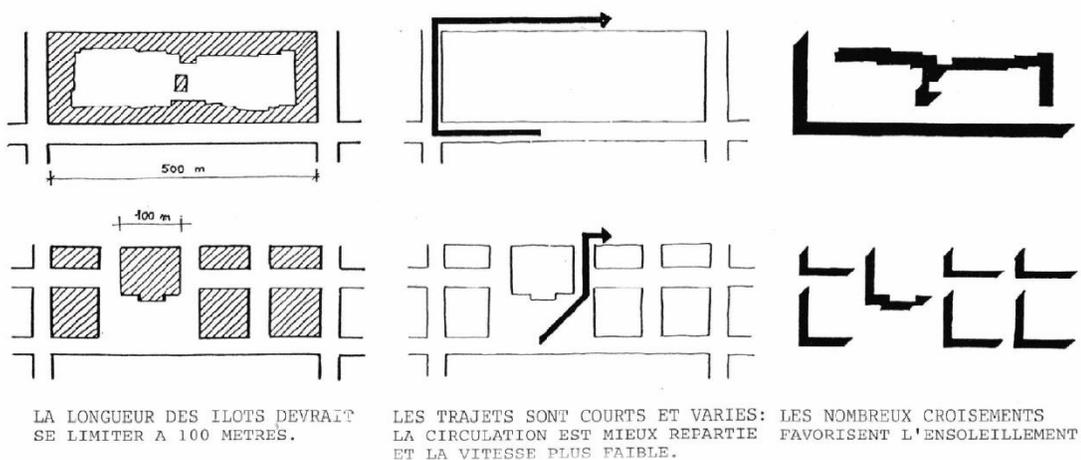


Figure 13.6 Critères de confort public d'un quartier selon Léon Krier (Birkiye, Culot et Schoonbrodt, 1981)

La figure 3.7, issue du travail de Jane Jacobs, en fait l'illustration dans le contexte new-yorkais. Pour elle, la longueur d'un segment d'îlot ne devrait pas dépasser 120m

pour assurer la qualité de la perméabilité du tissu urbain. Cette mesure est adaptée à son contexte nord-américain, car Jan Gehl (2012) et Léon Krier, en Europe, visent plutôt 100m. Une suite de petits îlots permet donc d'augmenter l'espace ouvert grâce à l'aménagement du réseau viaire qui l'entoure, que ce soit des rues destinées aux déplacements automobiles ou piétons. Cette opérationnalisation de la perméabilité de la trame urbaine met de l'avant l'importance de multiplier les zones de transition.

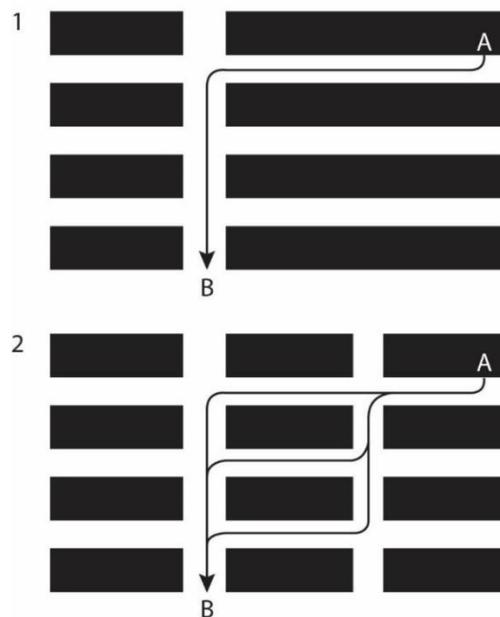


Figure 3.7 L'utilité des îlots urbains courts. Redessiné d'après Jane Jacobs (1961)

3.1.4.2 La perméabilité et les composantes de l'espace ouvert

Dans cette section, nous nous intéresserons à la perméabilité en fonction des composantes de l'espace ouvert qui correspondent à l'interface entre l'espace ouvert et le cadre bâti, soit le périmètre et entre deux espaces ouverts qui existent en réseau, soit la zone de transition.

3.1.4.2.1 Le rapport ouvert-fermé

Si l'espace peut être ouvert, c'est qu'il peut aussi être fermé. L'espace fermé existe au-delà du périmètre de l'espace ouvert, ce qui correspond généralement à l'intérieur

du cadre bâti. Il est d'ailleurs généralement privé. Les façades du périmètre façonnent l'interface entre l'espace ouvert et fermé; elles jouent un rôle central dans la mise en forme de la perméabilité.

Les façades sont ponctuées d'ouvertures qui donnent accès physiquement ou visuellement à l'espace fermé. Sans elles, il n'existe pas de relation entre l'intérieur et l'extérieur puisqu'il n'y a aucune interface.

Les fonctions urbaines qui occupent les rez-de-chaussée bordant l'espace ouvert contribuent au même titre que leur aspect morphologique à la perméabilité du périmètre de l'espace ouvert. Une façade occupée par des fonctions génératrices d'activités, tel que des commerces, des espaces communautaires ou des services publics, génère un va-et-vient entre l'espace ouvert et l'intérieur des bâtiments par un public large, par opposition à des rez-de-chaussée résidentiels fréquentés que par les occupants et leurs invités (Gehl, 2012; Masbounji, 2013; Michel, 2013). En prenant en compte tant l'aspect morphologique de la perméabilité des façades, que les fonctions urbaines qui s'y trouvent, nous pouvons évaluer l'intégration entre les dynamiques de développement en question.

3.1.4.2.2 La gradation de la perméabilité

La notion de réseau des espaces ouverts, présenté précédemment, sous-entend également qu'il est possible de passer d'un espace à un autre. Cependant, la qualité de cette transition peut dépendre de plusieurs éléments qui ont trait aux zones de transition de l'espace ouvert (Thiel, 1961); zones qui se situent aux intersections des espaces étudiés. Cette variation de la qualité possible de la perméabilité entre différents espaces ouverts introduit la notion de gradation de la perméabilité.

La gradation de la perméabilité représente l'aisance des usagers à passer d'un espace à un autre et la qualité de ce déplacement. Ces déplacements rendus possibles grâce à un minimum de perméabilité de l'espace ouvert peuvent être influencés par la présence d'aménagements limitatifs : pensons à des barrières, des dénivelés importants sans escaliers ou rampe, ou un axe routier important sans traverses piétonnes.

En plus des facteurs physiques de l'aménagement, il est nécessaire d'ajouter les facteurs de sécurité des déplacements. Le manque de sécurité des déplacements peut isoler des secteurs en dissuadant tous déplacements des piétons. Le type de déplacements autorisé dans les zones de transition peut influencer grandement la qualité de ces composantes de l'espace ouvert. Par exemple, un espace piétonnisé est plus sécuritaire et invitant à la déambulation des usagers qu'un axe routier important qui n'intègre pas des mesures atténuantes de la circulation.

La gradation de la perméabilité est donc définie par des aménagements urbains et des facteurs de sécurité de déplacement, ce qui influence la qualité des déplacements entre les divers espaces ouverts étudiés.

3.1.4.2.3 Le franchissement de la limite

Nous avons défini le rapport entre l'espace ouvert et fermé, ainsi que la gradation de la perméabilité dans leurs zones de transition. Ces limites qui ont été identifiées, que ce soit le front bâti dans le cas du périmètre de l'espace ouvert ou les zones de transition, peuvent être franchies grâce à la perméabilité. Puisque la perméabilité est un concept à degré variable, le franchissement des limites l'est également.

Les limites peuvent être infranchissables, comme dans le cas d'un axe routier sans aménagement permettant une traverse piétonne, une différence de niveau sans escalier ou tout autre aménagement permettant de la franchir ou un mur aveugle qui longe l'espace ouvert. L'analyse des limites est enrichie par l'introduction d'une gradation, qui apporte plus de subtilité.

Gehl (2012) en fait la démonstration en qualifiant les façades en fonction du rapport qui existe entre le nombre de portes sur un segment prédéfini. Ce rapport est ensuite associé à une analyse de la qualité des éléments architecturaux comme la qualité des matériaux, l'aspect esthétique et la présence de vitrine destinée aux passants. Ces éléments influencent le comportement des usagers quant au franchissement des limites que sont les façades.

3.2 Présentation du cas d'étude : Griffintown, le cœur du QI

Le cas d'étude sélectionné pour cette recherche est Griffintown, le cœur du QI. Le choix de Griffintown est motivé par sa centralité dans la stratégie de développement du QI (Quartier de l'innovation, 2012) et les nombreuses transformations du quartier dues aux nombreux projets immobiliers (Bonneau, 2011, 2014). Dans l'imaginaire collectif des Montréalais, ce quartier propose des unités d'habitation destinées à de jeunes célibataires ou couples de professionnels qui recherchent la proximité du centre-ville (Bonneau, 2014). C'est d'ailleurs ce qui motive la construction de plusieurs petites unités d'habitation destinées à des ménages composés d'une ou deux personnes. Cet ancien district industriel et oublié à l'époque où le zonage interdisait toute forme de mixité fonctionnelle, et ce de 1963 à 2004 (Centre d'histoire de Montréal, 2016), est devenu un des secteurs les plus dynamiques et les plus en demande en quelques années.

Pour mieux comprendre la complexité du territoire de Griffintown, nous avons divisé en quatre sous-secteurs le territoire qui est compris à l'intérieur des limites de son PPU. Ces quatre sous-secteurs sont : le nord-ouest, le secteur de l'Université, le secteur des abords du canal de Lachine et le secteur du pôle Peel-Wellington (figure 3.8). Ils représentent une aire paysagère différente et sont séparés par les rues Ottawa (est-ouest) et de la Montagne (nord-sud). Le secteur nord-ouest regroupe des îlots de petite taille occupés par un cadre bâti ancien et mixte tout comme des îlots de taille importante où se trouvent des bâtiments industriels imposants. Le secteur de l'Université est principalement occupé par des installations de l'ÉTS et son campus. Nous y retrouvons plusieurs propriétés de l'Université, que ce soit des pavillons, des résidences étudiantes ou des réserves foncières dans des bâtiments non reconvertis encore. Ce secteur a également vu apparaître les premières opérations immobilières depuis la renaissance de Griffintown sur le site du Lowney. Le cadre bâti est divers, entre les bâtiments institutionnels, les nouveaux développements immobiliers de grand gabarit et le cadre bâti ancien qui existe sous la forme de plex ou d'entrepôts. Le secteur des abords du canal longe la section ouest du canal de Lachine dans Griffintown. À cette hauteur, les abords du canal sont des espaces verts. Tout au long

des abords du canal sont développés des projets immobiliers importants qui profitent de cet accès aux sites de Parcs Canada et du foncier important qui a été libéré par la démolition du centre de triage de Postes Canada. Finalement, la section du pôle Peel-Wellington couvre le territoire du projet préliminaire du PPU du même nom, qui a été inclus dans le PPU de Griffintown. Ce secteur concentre un grand nombre de projets immobiliers à grande densité. Ce secteur est enclavé entre le canal de Lachine et le chemin de fer qui le coupe de la cité du Multimédia.

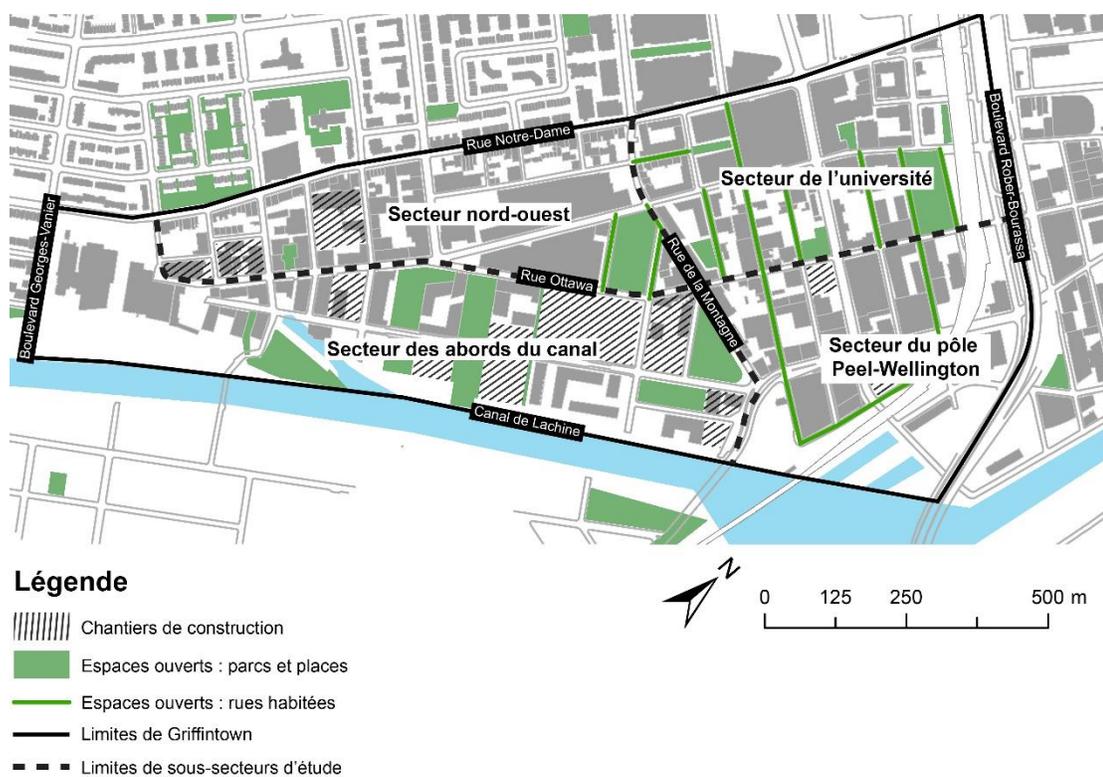


Figure 3.8 Carte des sous-secteurs de Griffintown (Dallaire, 2020)

Le développement de Griffintown, identifié comme l'un des secteurs de planification détaillés au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (Ville de Montréal, 2004), se fait selon la vision portée par différents acteurs. Comme dans tous projets urbains, les différentes visions portées selon les acteurs convergent et divergent sur une série de points, ce qui peut avoir un impact sur la qualité, ou l'absence de celle-ci lorsqu'il s'agit des espaces ouverts. Ainsi, en concordance avec la littérature sur les *quartiers de l'innovation*, notre recherche fait état de trois catégories de parties prenantes à l'œuvre

à Griffintown participant activement à la densification du quartier et au façonnement des espaces ouverts : (1) les acteurs de la régénération urbaine (2) les acteurs du projet de QI et (3) les acteurs de la promotion immobilière.

- (1) Les acteurs de la régénération urbaine : Ce groupe rassemble principalement des acteurs publics, qui ont pour objectif la régénération urbaine d'un quartier dans le but d'améliorer les conditions de vie des résidents actuels, tout en stimulant le développement immobilier qui mènera à une densification du territoire. Dans le contexte de Griffintown, nous retrouvons dans cette dynamique, la Ville de Montréal, l'arrondissement du Sud-Ouest.
- (2) Les acteurs impliqués dans le projet de QI : Nous retrouvons deux grands acteurs : l'ÉTS et le QI. L'ÉTS s'est installée à Griffintown en 1996 dans les bâtiments de la brasserie Dow, à l'angle des rues Notre-Dame et Peel. C'est l'usage industriel historique du lieu qui a permis l'installation d'équipements d'envergure, nécessaires à la recherche et l'enseignement et qui a donc motivé le choix du lieu. Elle est devenue une institution importante dans le domaine de l'ingénierie, on y dénombre près de 11 000 étudiants (École de technologie supérieure, 2019). Le QI a été lancé en 2009 par l'ÉTS et l'Université McGill (Shearmur et Klein, 2017) et existe comme OBNL indépendant depuis 2013. Cette initiative avait au départ l'ambition de créer des liens entre les communautés universitaires, créatives et entrepreneuriales. Cette entité joue maintenant le rôle de facilitateur pour tout projet en relation avec l'innovation, principalement sur son territoire, mais sans s'y limiter.
- (3) Les acteurs de la promotion immobilière : Les promoteurs immobiliers représentent un groupe varié d'entreprises privées qui livrent des unités d'habitation selon sa clientèle recherchée. Le changement tardif de zonage, qui prohibait la fonction résidentielle jusqu'en 2004 a permis aux promoteurs d'avoir accès facilement à du foncier dans un secteur de la ville qui est entourée de quartiers dynamiques.

Breux et Bédard (2014) ont fait la démonstration que le projet initial de Griffintown, à l'époque de Devimco et du projet de PPU (Peel-Wellington), semble avoir été surtout

influencé par son aspect économique. Les élus auraient internalisé une partie du discours économique des promoteurs immobiliers qui y voit une occasion importante de développement.

Le façonnement des espaces ouverts et de leur perméabilité est le résultat du travail de l'ensemble des parties prenantes identifiées à Griffintown. Si un des partenaires est responsable des aménagements de l'intérieur d'un espace ouvert, c'est souvent un autre qui bâtit son périmètre par les façades des projets immobiliers. De plus, les façades ne constituent pas un bloc unique; un ensemble d'acteurs sont responsables de leurs formes, fonctions qui s'y trouvent et leur qualité générale. C'est pourquoi il est nécessaire de conceptualiser l'espace ouvert comme le résultat du travail de l'ensemble des acteurs engagés dans diverses dynamiques de développement.

3.3 Approche méthodologique

La stratégie de récolte de données choisie dans le cadre de ce mémoire de recherche est une combinaison de trois méthodes : l'analyse morphologique, la recherche documentaire et l'entretien semi-dirigé. Ces trois méthodes complémentaires permettent d'étudier les processus de façonnement de l'espace ouvert au travers des entretiens et de la recherche documentaire, ainsi que ses formes grâce à l'approche morphologique.

3.3.1 L'analyse morphologique

Les études morphologiques prônent une mise en commun des études sur la morphologie urbaine, étude de la forme urbaine, et de la typologie, étude des caractères spécifiques qui composent un phénomène à l'étude (Université Nice Sophie Antipolis, s.d.). Elle a l'avantage de s'intéresser aux typologies et formes urbaines à différentes échelles. Dans le cas d'une étude qui s'étend à une agglomération, par exemple, le chercheur tente d'établir les types récurrents quant à la typologie du bâti et de les situer dans des aires de diffusion. À l'inverse, une étude à petite échelle portera sur des détails plus subtils du cadre bâti en relation avec son milieu. L'approche met en relation les éléments qui composent les milieux urbains, la

trame viaire, le tissu parcellaire, les limites et le cadre bâti (Panerai, Castex et Depaule, 1997).

La première partie de l'analyse morphologique repose sur les façades des bâtiments. Les façades font partie intégrante de l'espace ouvert, elles l'encadrent et sont le seuil entre l'intérieur des espaces privés et l'espace ouvert. Elles ont été étudiées selon trois approches : un relevé des fonctions urbaines dominantes des rez-de-chaussée, le ratio de portes et la transparence des rez-de-chaussée.

Le relevé des fonctions urbaines des rez-de-chaussée permet de mettre en évidence des secteurs de Griffintown disparates, certains peuvent générer de l'achalandage avec des fonctions commerciales ou institutionnelles, alors qu'un secteur dont les rez-de-chaussée sont dominés par la fonction résidentielle a le potentiel de dissuader les passants à le fréquenter.

Le ratio de portes est un indicateur important pour évaluer l'attractivité d'un front bâti, ce qui influence grandement la qualité de l'espace ouvert qui y est rattaché. Nous avons évalué chacun des segments de façade de Griffintown et les avons classés selon le classement élaboré par les études de Jan Gehl (2012). Le tableau 4 présente les différents types de façade selon le rapport entre le nombre de portes par segment de 100m de façade.

Classification des façades selon Jan Gehl	
Type de façade	# de portes par segment de 100m
Active	15 à 20
Accueillante	10 à 14
Mixte	6 à 10
Ennuyeuse	2 à 5
Inactive	0 à 2

Tableau 3.2 Classification des façades selon Jan Gehl (2012)

La transparence des rez-de-chaussée peut favoriser le dialogue entre l'espace privé et l'espace ouvert (Gehl, 2012; Masbounji, 2013; Michel, 2013). Par contre, il est important d'analyser le relevé de la transparence des façades avec le relevé des fonctions urbaines. La qualité de l'espace ouvert grâce à la transparence des façades peut être impactée positivement quand en relation avec des fonctions urbaines

génératrices d'achalandage tel qu'un commerce (Masbounji, 2013; Michel, 2013). Nous avons classé la transparence des façades en trois catégories : élevée, moyenne et nulle. Pour être classées dans la catégorie « élevée », les façades doivent être majoritairement composées de matériaux transparents. La catégorie « moyenne » quant à elle regroupe toutes les façades dont moins de la moitié de sa surface est transparente à l'exception des façades qui n'ont aucune surface transparente. Dans ce cas, elles sont classées « transparence nulle ».

Le deuxième pan de l'analyse morphologique est consacré à la taille des îlots et de leur front bâti continu autour des espaces ouverts. Nous avons étudié le périmètre de chacun des espaces ouverts de Griffintown et attribué un classement selon le travail de Jan Gehl (2012) et de Jane Jacobs (1961). Les îlots idéaux ne devraient pas dépasser 120m de longueur continue pour favoriser les déplacements piétons et le confort urbain. Les petits îlots permettent d'augmenter la perméabilité de l'environnement construit et favorisent la diversité des déplacements. À la lumière du travail de ces chercheurs, nous avons identifié les îlots de Griffintown selon deux seuils importants : 120m et 200m. La nature du passé industriel de Griffintown a légué des îlots de taille variée, il nous a semblé important de mettre en évidence les îlots qui dépassent de beaucoup la longueur idéale de 120m. De plus, nous avons également pris en considération les percements d'îlots par des espaces ouverts, ce qui permet de réduire la taille du front bâti sans devoir ajouter une nouvelle rue.

3.3.2 La recherche documentaire

La recherche documentaire est une méthode de recherche qui permet au chercheur d'extraire des informations d'un corpus (Leray et Bourgeois, 2016). Cette méthode de recherche se déroule en trois temps : tout d'abord la construction du corpus, ensuite l'élaboration d'un plan d'analyse et finalement, l'encodage et l'interprétation des données (Leray et Bourgeois, 2016).

La construction du corpus est constituée de deux étapes, la première est d'identifier le contenu à analyser. À cette étape, il faut identifier le type de documentation à analyser, puisque cette méthode de recherche est applicable à tout type de

documents. Deuxièmement, le chercheur doit constituer le corpus en collectant les documents ciblés.

Dans le cadre de ce mémoire, le corpus est composé principalement de documents de planifications qui se sont superposés sur le territoire de Griffintown durant les dernières années. Cette liste provient des travaux de recherche de Ananian et Borde (2019). Ces documents ont été analysés selon leurs approches quant aux espaces ouverts. À ces documents de planification s'ajoute le matériel produit à partir du projet de recherche Métropolis, Ananian et al (2020) : « Innovations de stratégies de redynamisation par le projet urbain : Bruxelles, Lyon, Montréal, Île-de-France » pour lequel j'ai participé comme assistant de recherche. Divers cas d'étude provenant des quatre métropoles ont été étudiés, incluant Griffintown. Chacun des documents a la particularité de couvrir des échelles de territoires variables, mais qui ont en commun Griffintown. Le tableau 1 (point 2.2) présenté au chapitre 2 dresse la liste des documents qui forment le corpus de la recherche documentaire.

Nous avons extrait du corpus des données sur le rôle que peut jouer l'espace ouvert dans la stratégie de chacun des acteurs concernés, et qui peuvent par la suite également être rattachés à certaines des dynamiques de développement étudiées. Nous nous sommes aussi penchés sur le type d'intervention sur l'espace ouvert proposé par ces mêmes acteurs.

3.3.3 L'entretien semi-dirigé

La troisième méthode de récolte de données est l'entrevue semi-dirigée. Cette méthode de recherche permet la compréhension d'un phénomène complexe au travers une entrevue, où le chercheur intervient grâce à une grille d'analyse préétabli, tout en restant souple pour s'adapter à l'interviewé (Savoie-Zajc, 2016). L'utilisation de l'entrevue semi-dirigée permet de recueillir le point de vue et la compréhension d'un phénomène par l'autre, en assumant que sa perspective a du sens.

Dans le cadre du projet de recherche CRSH sur l'approche critique du rôle de l'urbanisme dans la création des « lieux de l'innovation » (Ananian, 2016-2020), une série d'entrevues ont été menées. Dans le cas de recherche avec des êtres humains,

un certificat d'éthique est nécessaire et a été obtenu en mars 2017 (#1682). Étant donné la nature de la recherche du projet CRSH, le questionnaire utilisé lors des entretiens couvre beaucoup plus de sujets que nécessaire pour cette recherche. Trois des questions principales du questionnaire ont été mobilisées, ainsi que trois de leurs sous-questions :

- Parlez-moi de ce que vous pensez des projets d'aménagement dans le quartier. Pouvez-vous me parler des projets d'aménagement qui ont eu lieu dans le quartier?
 - Quels acteurs sont à l'initiative de ces projets? Y avez-vous pris part vous-même?
 - À votre avis, le quartier fait-il l'objet d'une vision d'ensemble en ce qui concerne les aménagements? En quoi est-ce que cela affecte vos activités ou la vie de vos usagers?
- Quelles sont les visées de ces projets d'aménagement sur les populations locales?
- Comment les activités de votre organisme s'insèrent-elles dans le projet de quartier?
 - Quels projets en particulier visent le milieu physique?

Au total, ce sont 19 entretiens semi-dirigés qui ont été mobilisés dans le cadre de ce travail de recherche (tableau 5). Les entretiens ont été classés selon la dynamique à laquelle ils appartiennent. C'est le projet de QI qui rassemble le plus d'entretiens, au nombre de neuf, principalement répartis entre le QI et l'ÉTS. La régénération urbaine et la promotion immobilière totalisent respectivement six et quatre entretiens.

Tableau des répondants

#	Dynamique	Institution
1	Technologique	Quartier de l'innovation
2	Technologique	Claridge / Quartier de l'innovation
3	Technologique	ÉTS
4	Technologique	ÉTS
5	Technologique	Service de développement économique (Ville de Montréal)
6	Technologique	ÉTS
7	Technologique	Nippaysage
8	Technologique	Service de développement économique (Ville de Montréal)
9	Technologique	ÉTS
10	Régénération urbaine	Tour d'aiguillage Wellington
11	Régénération urbaine	SDC Quartiers du canal
12	Régénération urbaine	Arrondissement du Sud-Ouest
13	Régénération urbaine	Ville de Montréal
14	Régénération urbaine	Coalition de la Petite-Bourgogne
15	Régénération urbaine	Arrondissement du Sud-Ouest
16	Promotion immobilière	Prével
17	Promotion immobilière	Quo Vadis
18	Promotion immobilière	DevMcGill
19	Promotion immobilière	Bâtir son quartier

Tableau 3.4 Répondants des entretiens semi-dirigés

3.3.4 Complémentarité de l'approche méthodologique

L'approche méthodologique proposée nous permet de récolter des données complémentaires nécessaires pour répondre à la problématique de la recherche.

L'analyse morphologique nous a permis d'analyser l'espace ouvert comme un objet tangible. Nous avons produit plusieurs cartes qui permettent d'analyser la perméabilité de l'espace ouvert au travers du quartier. Par contre, Griffintown est un quartier en

constante transformation. Plusieurs projets importants en cours ou à venir dans un futur proche ne peuvent pas être analysés selon la même grille d'analyse. S'il existe des rendus promotionnels des projets, il ne s'agit que de propositions. Il nous est donc apparu nécessaire d'extraire des données supplémentaires grâce à la recherche documentaire. En analysant le corpus documentaire, nous avons dégagé des résultats concernant le rôle de l'espace ouvert et certains des processus qui le façonne. Les entretiens semi-dirigés nous ont permis d'approfondir nos connaissances grâce au témoignage d'acteurs clés. L'ajout des entretiens nous a permis de dégager certains discours en fonction des dynamiques de développement qui n'apparaissent pas nécessairement dans les documents de planification.

La mise en commun des trois approches permet d'étudier les processus du façonnement des espaces ouverts et le résultat concret qu'ils ont le potentiel d'avoir. Les espaces ouverts étudiés sont situés à différents stades de réalisation, ce qui nous permet d'évaluer l'impact qu'on les différents acteurs sur le processus.

L'approche morphologique nous a permis de dresser un portrait de la caractérisation des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti, ce qui sera présenté en première partie du chapitre 4. Les approches complémentaires ont permis de pousser plus loin ces constats et de mettre en évidence les processus de façonnement, ce qui est présenté dans la deuxième partie du chapitre 4.

CHAPITRE 4

PRÉSENTATIONS DES RÉSULTATS

Les résultats de la recherche sont présentés dans ce chapitre structuré en deux sections. La première section est consacrée à la caractérisation de l'espace ouvert. La deuxième section mobilise la caractérisation des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti pour faire sortir une série de constats par rapport aux processus de façonnement de l'espace ouvert.

4.1 La caractérisation des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti

Le façonnement des espaces ouverts est le résultat d'une multitude d'interventions plus ou moins coordonnées, réalisées à différentes échelles et menées par un ensemble d'acteurs. La qualité des espaces ouverts et leur degré de perméabilité varient entre autres en fonction du type d'aménagement proposé de leur périmètre, contrôlé par un ensemble d'acteurs. L'approche morphologique nous permet d'analyser les impacts du processus du façonnement des espaces ouverts à partir du degré de perméabilité. L'évaluation du degré de perméabilité des espaces ouverts de Griffintown nous permet, en ce qui concerne ce mémoire, d'évaluer les modalités de collaboration, ou leur absence, entre plusieurs des acteurs impliqués.

L'analyse morphologique a été menée sur la perméabilité du périmètre des espaces ouverts et aux zones de transition. Le périmètre des espaces ouverts a été étudié à partir des données récoltées sur l'activation des façades. L'activation des façades a été analysée, quant à elle, grâce à un relevé des fonctions des rez-de-chaussée, du rythme des portes et de la transparence des façades. Enfin, les zones de transition des espaces ouverts ont été étudiées à partir de l'ouverture des espaces analysés sur le reste du réseau. L'objectif de cet exercice a été d'évaluer le degré de perméabilité entre les espaces ouverts et leur environnement de proximité.

4.1.1 Les fonctions urbaines à Griffintown

Le premier exercice cartographique de l'analyse morphologique est celui du relevé des fonctions des rez-de-chaussée du cadre bâti.

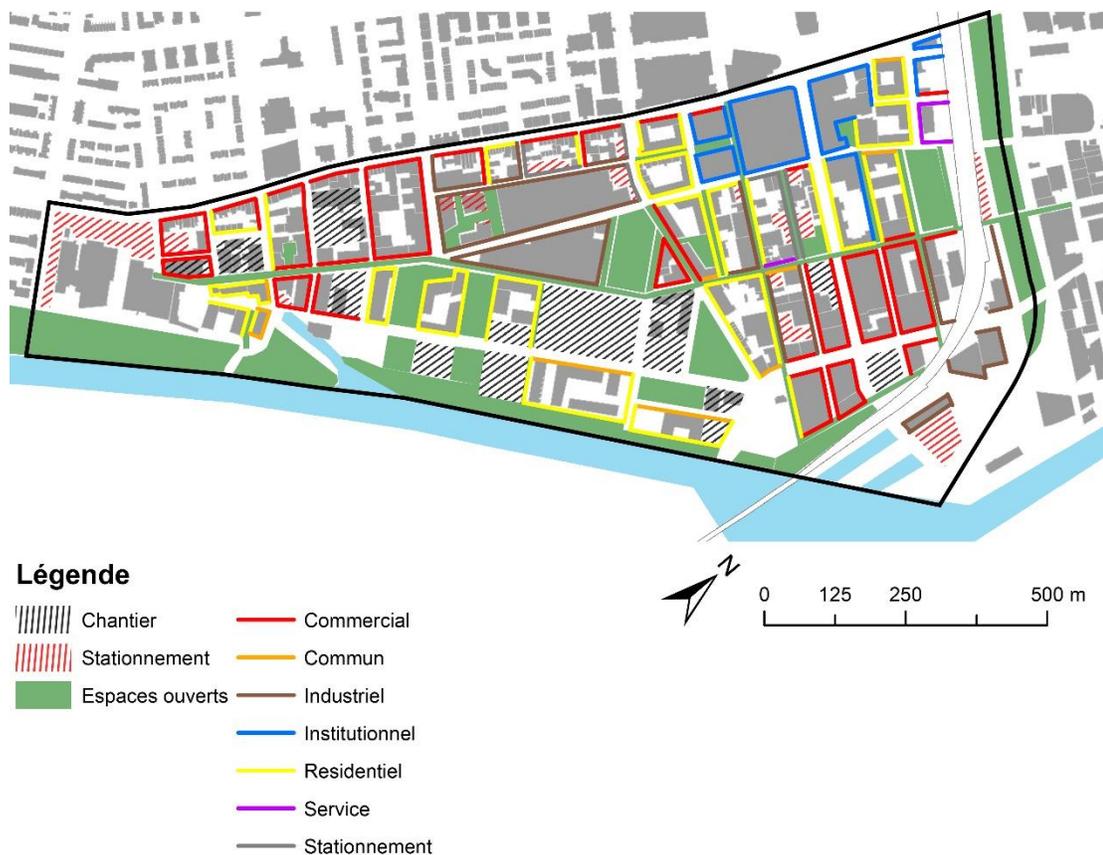


Figure 4.1 Carte des fonctions dominantes situées au niveau des rez-de-chaussée

Un des premiers constats de la carte est le décalage entre les commerces et l'espace ouvert qui est étudié. Il y a deux pôles commerciaux, la rue Notre-Dame et le secteur de Peel-Wellington. La façade sud de la rue Notre-Dame représente des caractéristiques classiques des rues commerciales montréalaises, une enfilade de plusieurs commerces de rez-de-chaussée, on y retrouve des restaurants, des bars et plusieurs boutiques indépendantes qui donnent un charme certain à cet axe. Le secteur de Peel-Wellington présente un autre type de façade commerciale. Le cadre bâti de ce secteur est récent et de grand gabarit. On y retrouve des magasins de

grande surface comme l'épicerie Adonis sur Peel ou le West Elm sur Wellington. On y retrouve également des banques et des restaurants de chaîne de restauration rapide comme Subway ou McDonald's. Bien que les profils de ces deux concentrations commerciales varient grandement, aucune des deux n'est en relation directe avec les espaces ouverts à une seule exception, le corridor culturel. Le corridor culturel est encadré par quelques façades commerciales, mais il s'agit plutôt de la façade la moins dynamique de chacune des concentrations commerciales. Les commerces y sont moins nombreux et sont moins mis de l'avant que sur les autres rues commerciales.

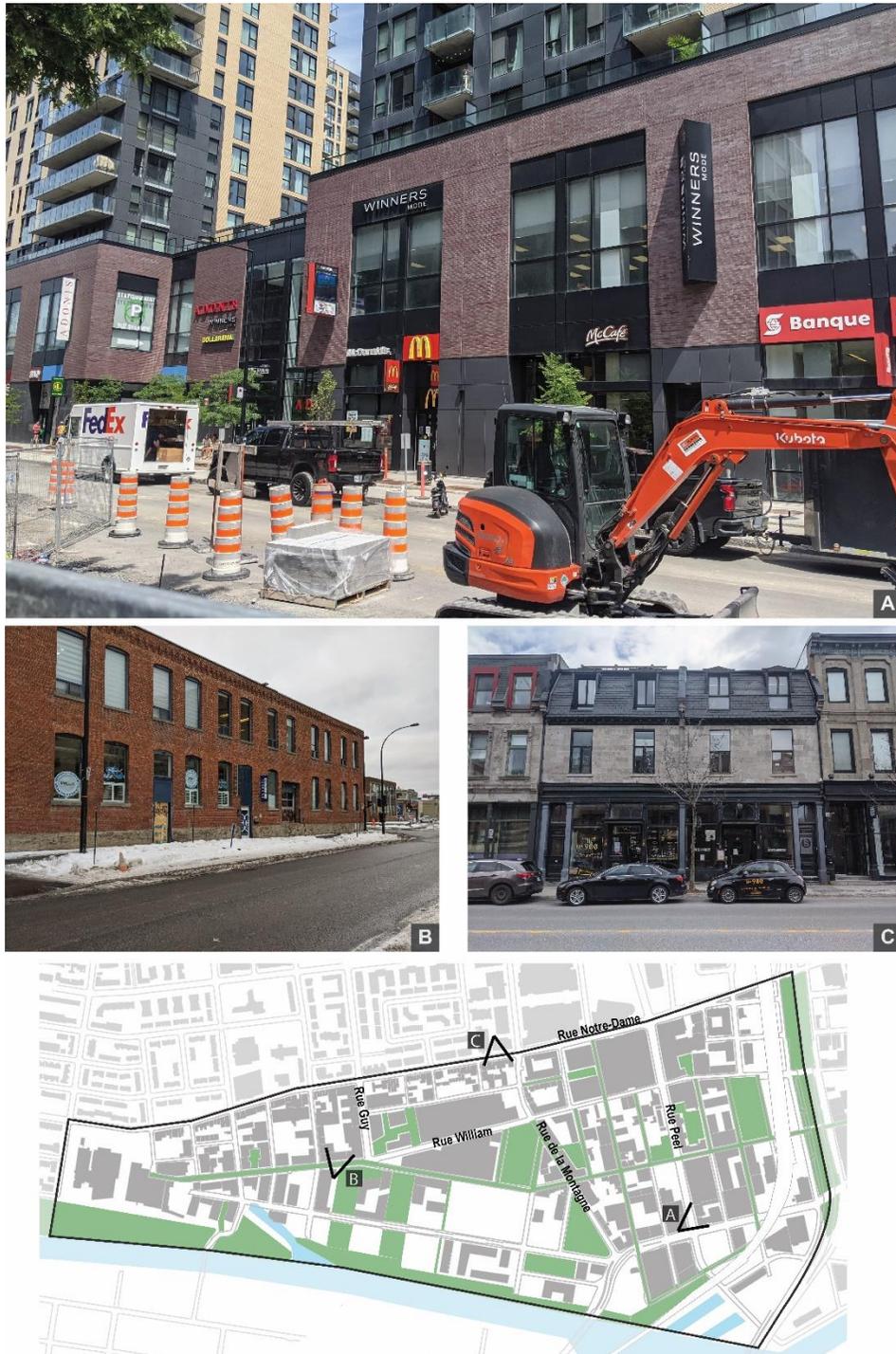


Figure 4.2 Façades commerciales de la rue Peel (A), du corridor culturel (B) et de la rue Notre-Dame (C)

Le manque de relation directe avec l'espace ouvert est également observable avec la fonction institutionnelle. Exclusivement située dans le cadran nord-est de Griffintown, la fonction institutionnelle encadre seulement trois espaces ouverts : la place Barré, la place Dow et la cour des résidences étudiantes de l'ÉTS.

Il est intéressant d'observer le site du bassin du Nouveau Havre le long des abords du canal de Lachine. Les bâtiments de ce secteur sont tous récents et ont été planifiés dans le plan directeur, avant l'adoption du PPU. Le rez-de-chaussée de chacun de ces bâtiments est résidentiel. La majorité des rez-de-chaussée sont donc occupés par des logements; il y a très peu d'espaces communs. Pourtant, ces bâtiments encadrent un nombre élevé d'espaces ouverts, incluant les abords du canal de Lachine. Cette réalité ne permet pas de créer un périmètre perméable aux nombreux espaces ouverts qui y seront aménagés à terme.

Les « rues habitées » de Griffintown, principalement situées dans le secteur est du quartier, sont encadrées par diverses fonctions urbaines, mais plusieurs diminuent le degré de perméabilité du cadre bâti. Nous avons relevé plusieurs rez-de-chaussée résidentiels et industriels, ainsi que des stationnements de surface, alors que ces fonctions sont peu adaptées aux futurs aménagements de ces rues. Il faut cependant noter que de toutes ces fonctions, seule la fonction résidentielle est récente. Les industries et les stationnements de surface sont des vestiges du passé industriel de Griffintown et il est possible de présumer qu'ils seront transformés éventuellement.



Figure 4.3 Façades des « rues habitées » Ann (A et C), Saint-Thomas (B) et Eleanor (D)

Les « rues habitées » ne sont pas seulement encadrées par des fonctions urbaines peu compatibles avec le principe de la perméabilité. Nous notons trois exceptions qui méritent une attention particulière : les « rues habitées » Murray, de la Montagne et Smith. La « rue habitée » Murray est encadrée par divers pavillons de l'ÉTS dans sa section nord et elle a été piétonnisée par la Ville de Montréal après la demande de

l'ÉTS en 2019. Son aménagement actuel permet de relier les pavillons de l'ÉTS, ainsi que la place Barré, en créant un lien piéton durable. Sa section au sud de la rue William n'est pas aussi bien encadrée, on y retrouve des rez-de-chaussée résidentiels et industriels. La « rue habitée » de la Montagne est encadrée de façades commerciales. Il s'agit d'un des rares lisérés commerciaux en dehors des rues Peel et Notre-Dame. La façade est de cette rue qui est entièrement occupée par le projet immobilier « Arbora » est particulièrement intéressante. Le « Arbora » est un projet immobilier résidentiel comme on en retrouve plusieurs à Griffintown, mais les porteurs de projet ont inclus des locaux commerciaux importants au rez-de-chaussée selon la figure de la rue commerciale. On y retrouve plusieurs commerces de petite taille qui viennent ajouter une qualité à ce secteur. Par contre, il faut noter que la rue de la Montagne, bien qu'elle soit programmée pour devenir une « rue habitée », est un axe de déplacement automobile important et qu'un grand nombre de véhicules vont continuer d'y circuler. De plus, la reconversion en « rue habitée » n'est programmée qu'entre les rues Ottawa et William.



Figure 4.4 « Rue habitée » Murray et la fonction institutionnelle (A) et « rue habitée » de la Montagne et la fonction commerciale (B)

4.1.2 Activation des façades selon l'indice de portes

Le second exercice de cartographie qui provient des analyses morphologiques est l'activation des façades selon l'indice des portes. La cartographie présente le ratio continu de portes par façade.

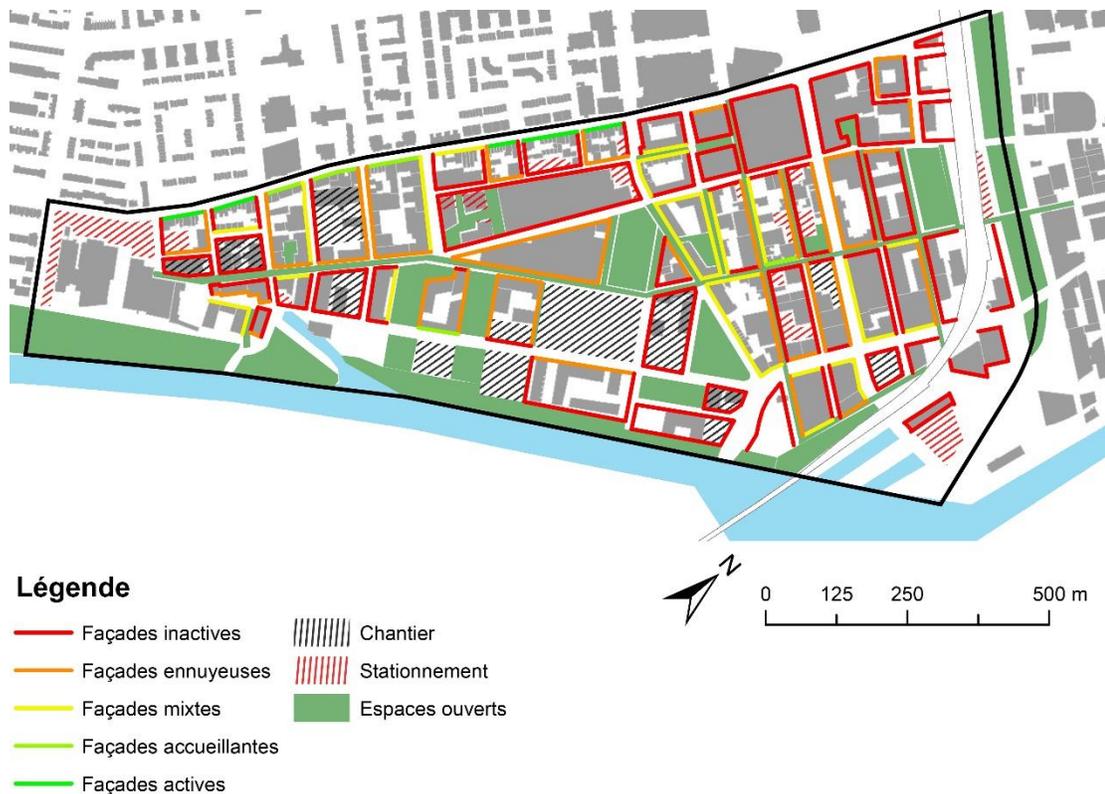


Figure 4.5 Carte représentant l'activation des façades selon le nombre de portes

L'analyse par le ratio de porte de Griffintown met en évidence la surreprésentation des façades inactives et ennuyeuses. Elles se retrouvent dans l'ensemble du quartier, sans centralité particulière. Ce type de façade n'est pas non plus restreint à un seul type de bâtiments. Ces façades retrouvent autant sur le bâti ancien que dans les nouveaux projets immobiliers.

Notons l'exemple de l'ÉTS et de son campus. Presque toutes les façades de son campus sont considérées inactives selon la typologie proposée par Jan Gehl (2012), sauf quelques exceptions. De plus, il faut noter que les façades inactives regroupent

autant le bâti industriel que l'Université a acquis et n'a pas encore redéveloppé que ses pavillons récents. Il existe deux exceptions au campus de l'ÉTS. La première est une section de la rue Notre-Dame. Les rez-de-chaussée des pavillons de l'ÉTS sur Notre-Dame sont destinés à des commerces, nous y retrouvons actuellement une banque, une pharmacie et une épicerie. Un seul des segments de la rue Notre-Dame sur le campus de l'ÉTS n'est pas catégorisé comme inactif, mais il est catégorisé ennuyeux. L'autre exception est le cas des résidences étudiantes, plus particulièrement celles situées de part et d'autre de la « rue habitée » Barré. Sur la rue Barré et une partie de la rue de la Montagne, les résidences étudiantes sont aménagées dans un cadre bâti « traditionnel » ce qui implique un nombre relativement élevé de portes. Le restant des résidences est organisé selon un modèle de distribution interne des logements ayant de rares accès vers l'extérieur.

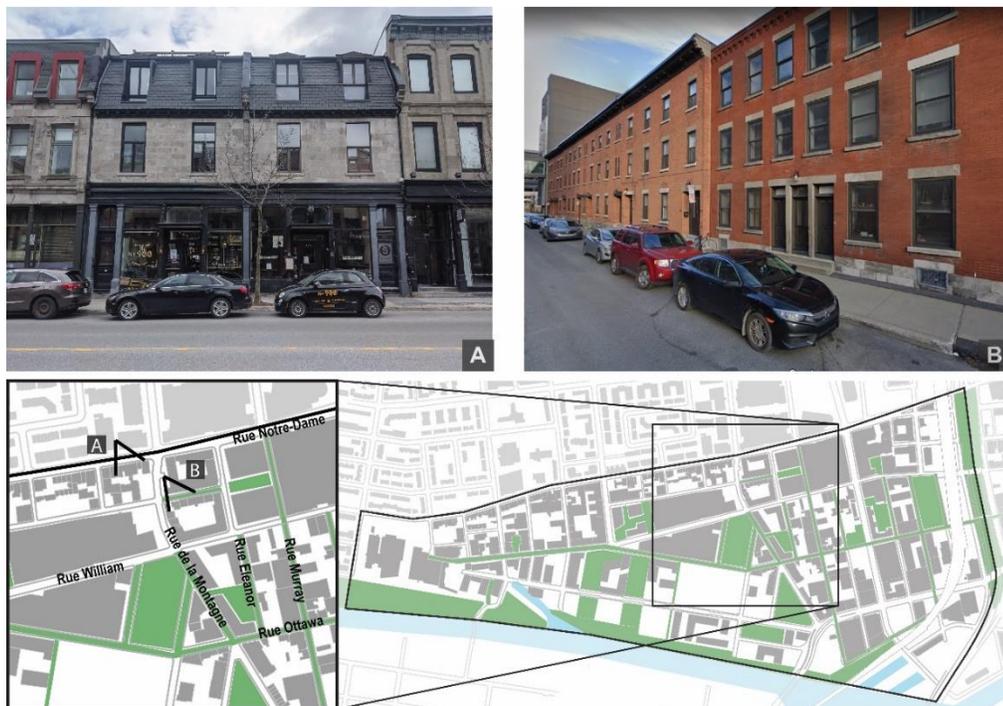


Figure 4.6 Façades de ratio de portes élevé des rues Notre-Dame (A) et Barré (B)

Notons par exemple les pavillons de l'ÉTS qui sont constitués de façades inactives, à l'exception de ces résidences étudiantes. Certaines façades des résidences étudiantes de l'ÉTS les plus récentes se hissent dans la catégorie « mixte » grâce à

l'intégration aux résidences de maisons en rangée traditionnelles. Dans le reste du campus de l'ÉTS, les façades qui sont catégorisées comme inactives le sont pour différentes raisons. Certains des bâtiments ne sont tout simplement pas encore redéveloppés et il n'y a aucune porte. Les pavillons les plus récents sont également classés comme inactifs, car ils ont trop peu d'accès.

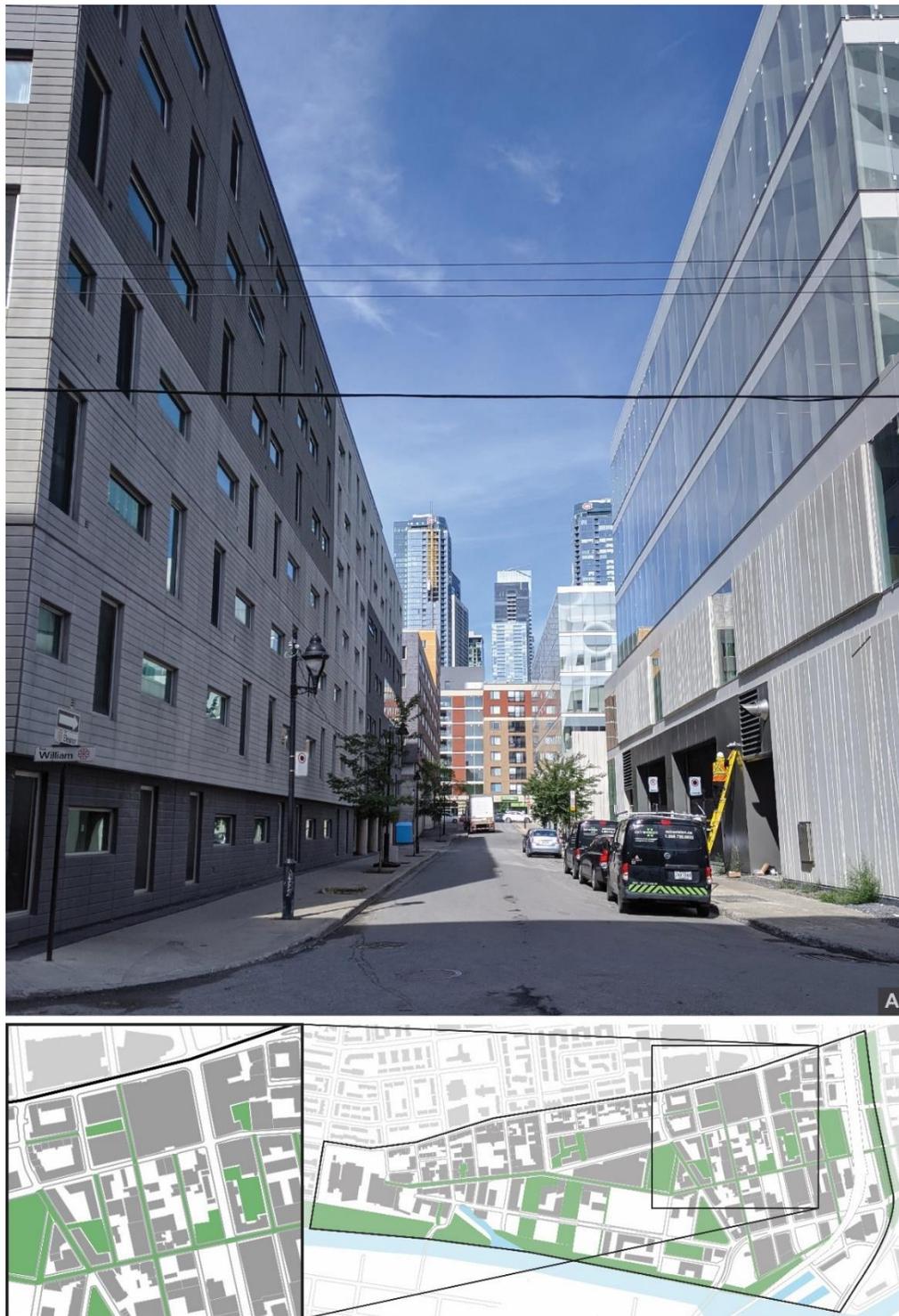


Figure 4.7 Façades inactives de l'ÉTS (les résidences étudiantes à gauche et le pavillon D à droite)

À l'échelle du quartier, nous avons remarqué que les façades qui se distinguent – autres que catégorisées « inactives » et « ennuyeuses » - sont associées à deux typologies différentes. La première est la façade commerciale constituée de nombreux commerces. Le meilleur exemple de cette typologie est la rue Notre-Dame, ponctuée de nombreux commerces. C'est d'ailleurs sur cette rue que les seuls segments « actifs » ont été répertoriés. Ces bâtiments sont anciens et n'ont pas été aménagés par les activités de la promotion immobilière récente. D'autres exemples sont importants à noter, le cas du projet Arbora et des rues Peel et Wellington. Le projet Arbora a su reprendre les codes de la rue commerciale sur sa façade de la « rue habitée » de la Montagne en proposant de nombreux commerces au rez-de-chaussée sur lequel sont superposés quelques étages résidentiels. Les façades des rues Peel et Wellington reprennent également certains de ces codes, mais ne sont pas en relation directe avec des espaces ouverts étudiés dans le cadre de cette recherche, tout comme la rue Notre-Dame.

La deuxième typologie de façade qui se démarque en termes de ratio de portes est la façade résidentielle en rangée. Plusieurs espaces ouverts sont encadrés de façades mixtes grâce à un nombre élevé de portes qui donnent accès directement à des logements au rez-de-chaussée. Ces espaces présentent certains aspects en faveur de la perméabilité de l'espace ouvert, mais leur association avec la fonction résidentielle réduit la perméabilité potentielle de ces interfaces. Le ratio important de porte ne donne pas accès à des fonctions urbaines qui créent un va-et-vient entre l'espace ouvert et l'espace fermé.



Figure 4.8 Façade mixte de la rue Eleanor

4.1.3 La transparence des façades

Le troisième exercice de cartographie de l'analyse morphologique est celui de la transparence des façades. Nous avons répertorié l'ensemble des façades dans trois catégories : transparence élevée, moyenne ou nulle.

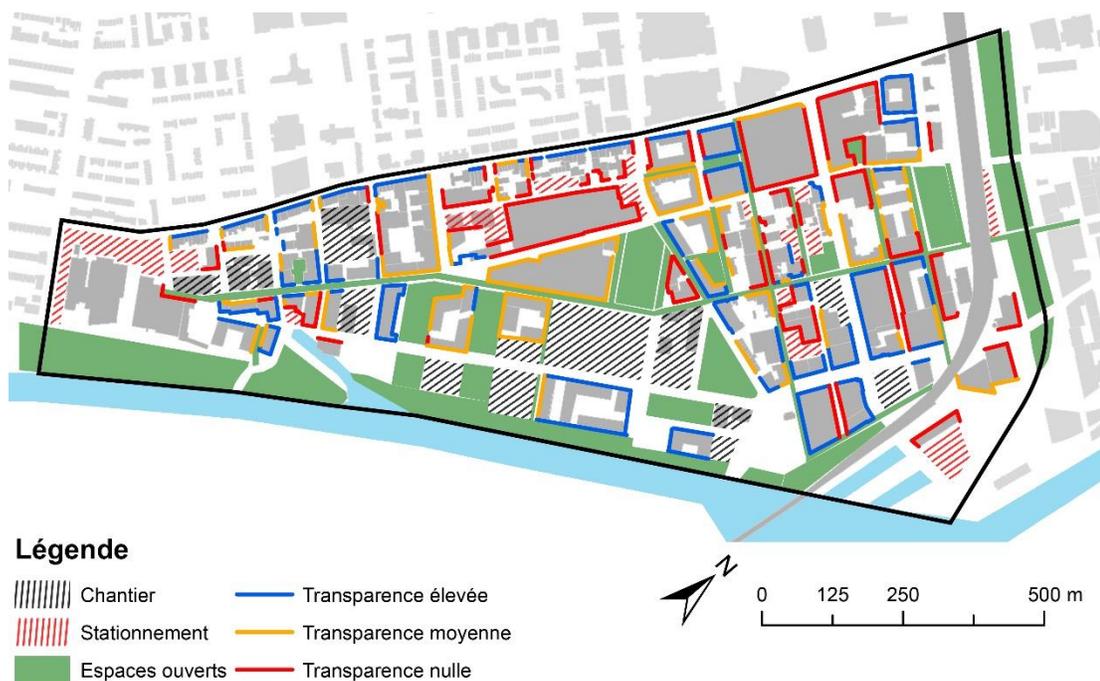


Figure 4.9 Carte représentant la transparence des façades au niveau des rez-de-chaussée

Les façades de transparence élevée se trouvent partout à Griffintown. Les rues commerciales comme Notre-Dame, Wellington et Peel sont particulièrement bien représentées selon ce critère. Par contre, tel que mentionné précédemment, les façades qui longent ces rues ne sont pas des interfaces avec l'espace ouvert étudié dans ce mémoire, car il n'y a pas d'espaces ouverts programmés particuliers relativement à ces interfaces.

Certains espaces ouverts étudiés sont encadrés de façades de transparence élevée, c'est le cas des « rues habitées » de la Montagne et Smith, de plusieurs sections du corridor culturel de la rue Ottawa ainsi que quelques autres places et parcs. Si la

transparence élevée des rez-de-chaussée permet d'augmenter la perméabilité de ces espaces ouverts, son association avec diverses fonctions urbaines nuance la réalité. Alors que les façades de certains rez-de-chaussée résidentiels affichent une transparence élevée sur les espaces ouverts, ceci peut créer des situations d'inconfort pour les passants et les occupants des logements. D'ailleurs, le travail de terrain révèle que les occupants tentent d'obstruer la fenestration pour recréer une certaine intimité (figure 4.10).

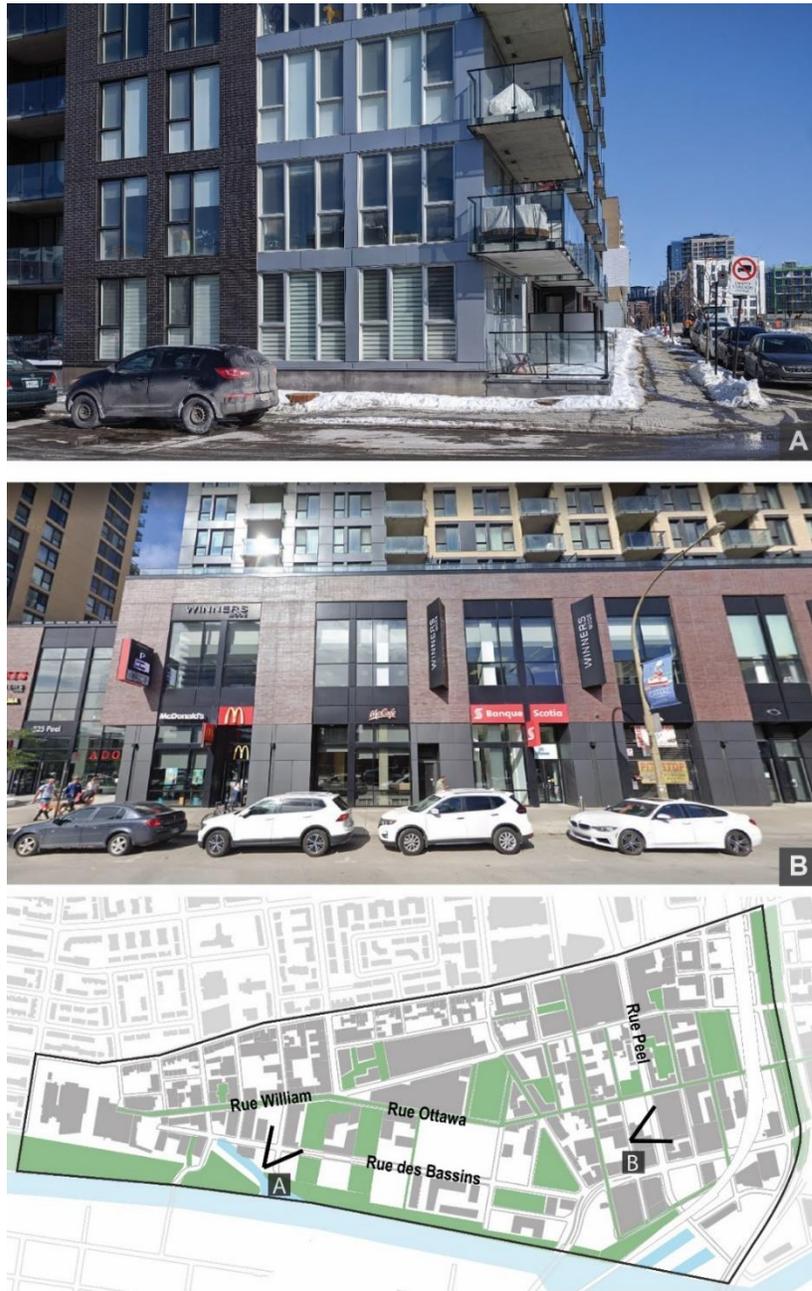


Figure 4.10 Exemples de façades affichant une transparence élevée : le projet résidentiel Bass (A) et le projet District Griffin (B)

La transparence moyenne des façades est la catégorie la plus répandue à Griffintown. Ces façades sont généralement associées à la fonction résidentielle. Bien qu'elles ne favorisent pas la perméabilité du cadre bâti face aux espaces ouverts, elles sont mieux adaptées à la présence de logements en rez-de-chaussée, car elles exposent moins les espaces de vie privée. La diminution de la transparence des façades des rez-de-chaussée résidentiels tente de palier à l'absence d'une marge de recul ou de solutions architecturales à ce problème d'exposition des activités résidentielles.

Les façades affichant une transparence nulle où les façades opaques sont également présentes partout à Griffintown, à l'exception du site des Bassins du Nouveau Havre. Elles sont le résultat de murs aveugles qui sont des vestiges industriels, ce qui a complètement été effacé sur le site des Bassins du Nouveau Havre. La plupart des façades de transparence nulle ne sont pas situées directement sur l'espace ouvert. Par contre, elles ne sont jamais bien loin de ces espaces. Si la grande majorité de ces façades sont un héritage industriel, quelques-unes sont le résultat d'opérations immobilières récentes. Par exemple, le pavillon central de l'ÉTS qui a été construit en 1994 présente trois façades opaques.

Les aménagements destinés à la livraison de marchandises, les accès aux stationnements souterrains et tous les aménagements techniques qui se situent au niveau du rez-de-chaussée contribuent également à la présence de façades de transparence nulle. Plusieurs rues sont encadrées par ce type d'aménagement. C'est le cas des rues Eleanor sur le campus de l'ÉTS, Young et du Shannon. Les cas des rues Young et du Shannon sont particulièrement touchés; les deux côtés de ces rues sont destinés à la livraison, créant ainsi des rues particulièrement hostiles à la déambulation.



Figure 4.11 Exemples de façades opaques associées à des aménagements de transbordement

4.1.4 La dimension des îlots

Le dernier exercice de l'analyse morphologique a été l'analyse de la taille des îlots de Griffintown.

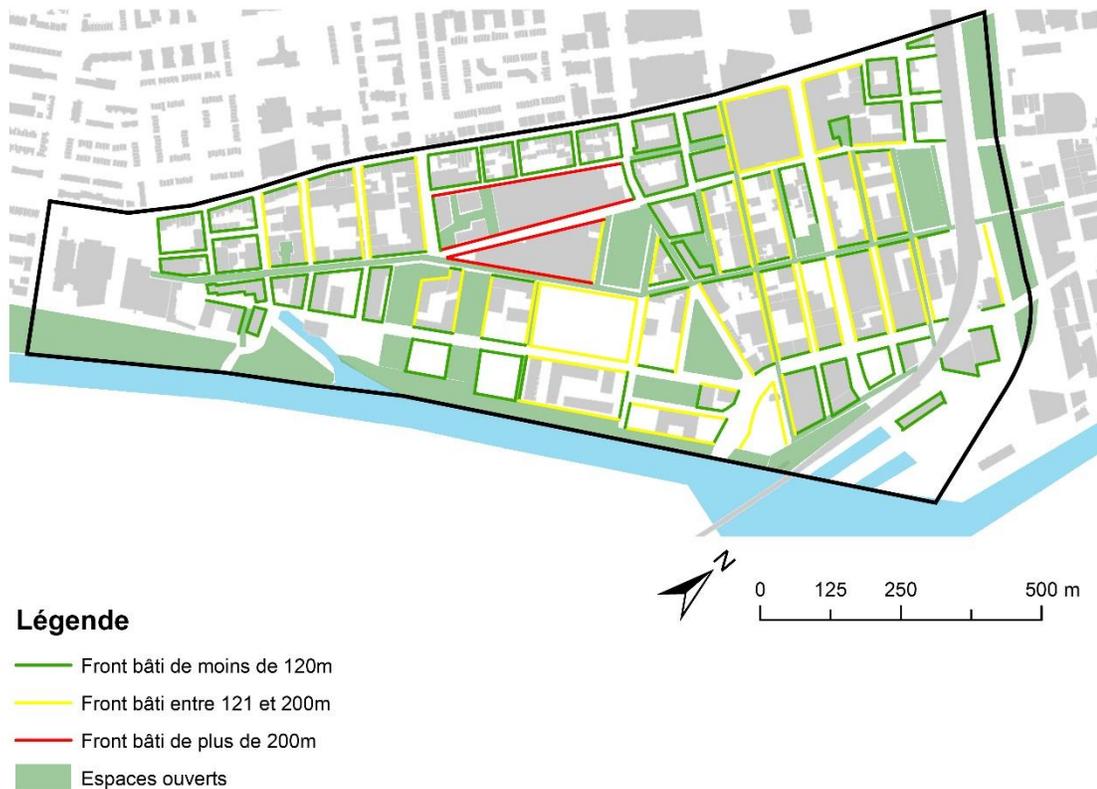


Figure 4.12 Carte représentant la longueur du front bâti des îlots à Griffintown

La majorité des îlots de Griffintown affichent un front bâti continu de moins de 120m. Cette situation favorise les déplacements piétons en multipliant les possibilités de déplacements. Elle améliore aussi la qualité de l'espace ouvert en créant plus de coins de rue, espaces particulièrement avantageux pour des fonctions urbaines génératrices d'achalandage comme des commerces.

Cependant, plusieurs îlots dépassent tout de même les 120m visés. La grande majorité des îlots « montréalais traditionnels » sont concernés. Par exemple, la distance entre les rues Ottawa et William est d'environ 160m dans le secteur est de Griffintown. C'est également le cas entre les rues Ottawa et Wellington. L'ensemble

des îlots de ce secteur ne favorise pas la perméabilité des espaces ouverts tout en concentrant la majorité des « rues habitées ». Cette situation est parfois évitée grâce à des aménagements d'espaces ouverts comme dans le cas de l'îlot du « Arbora ». La cour intérieure de ce projet immobilier est complètement ouverte sur la « rue habitée » Eleanor et un passage piéton la relie également à la « rue habitée » de la Montagne. Cet aménagement scinde l'îlot en deux sections de moins de 80m.

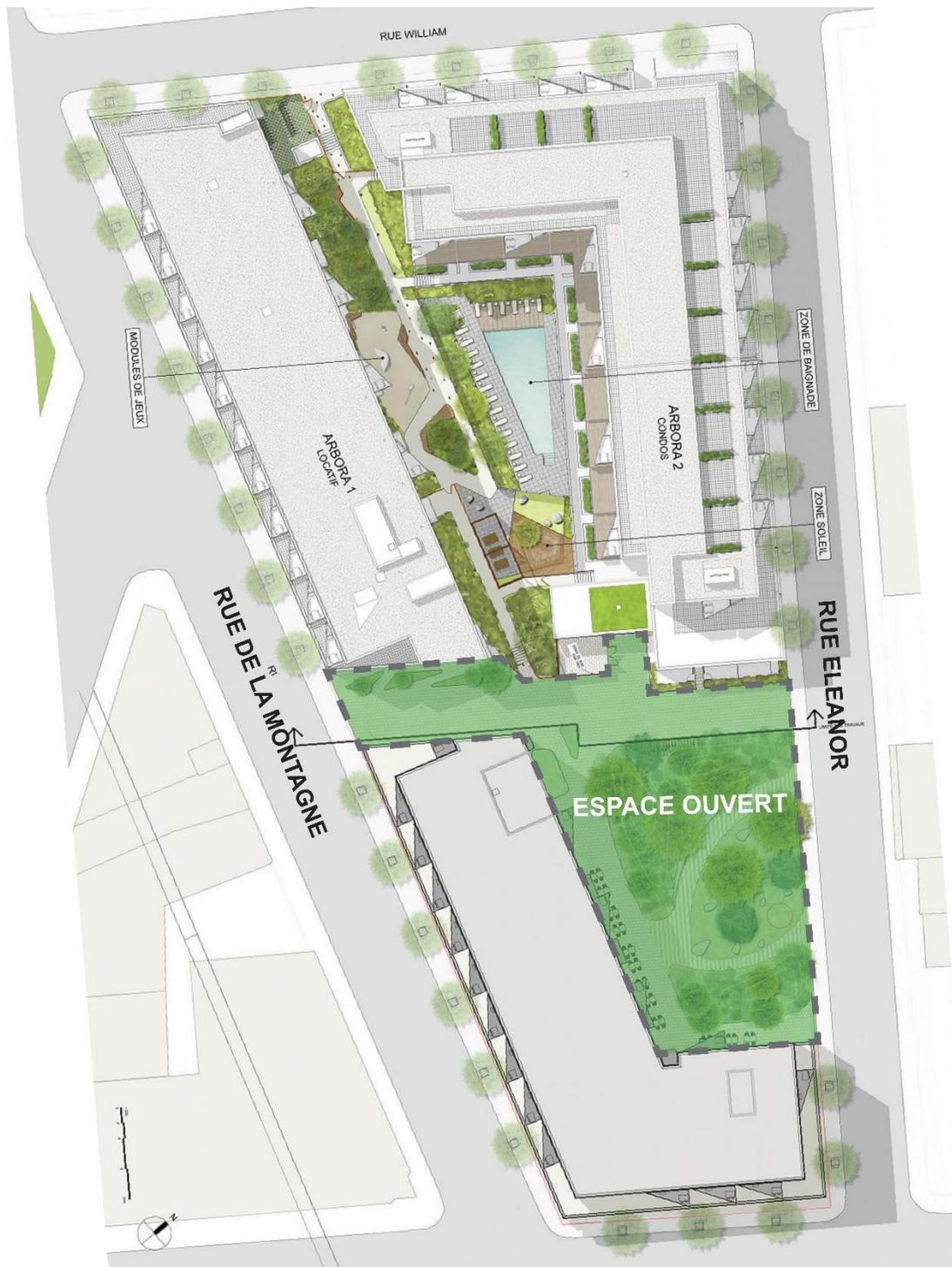


Figure 4.13 Plan du projet « Arbora » et l'espace ouvert (annoté par Dallaire, 2021 à partir de Provencher et Roy, 2020)

Au centre du quartier, deux îlots dépassent 200m de front bâti continu. Les îlots sont occupés par des bâtiments industriels continus. Ils représentent un barrage entre le sud de Griffintown et les quartiers situés au nord de celui-ci. Le barrage entre ces zones est d'autant plus évident lorsqu'on prend en compte la morphologie des îlots situés directement au nord des îlots industriels. Sur la même distance, ils sont au nombre de quatre.

4.1.5 Conclusion de l'étude morphologique : effets variés de l'ensemble des acteurs sur la perméabilité des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti

L'étude morphologique qui nous a permis de caractériser l'espace ouvert de Griffintown a fait ressortir plusieurs constats importants qui sont élaborés dans cette section.

Un des principaux constats relevés est qu'il n'y a pas d'espaces ouverts de programmés vis-à-vis les façades dont les interfaces présentent les caractéristiques de perméabilité les plus importantes, soit le long des rues Notre-Dame, Peel et Wellington. Les façades le long de ces rues sont composées de bâtiments mixtes, alliant résidences et commerces en rez-de-chaussée favorisant ainsi une interaction entre le cadre bâti et la rue. Il faut noter une certaine différence typologique entre le cadre bâti de la rue Notre-Dame, qui est plus ancien, et celui des rues Peel et Wellington, qui a été largement aménagé par la promotion immobilière récente. Par contre, tel que nous l'avons déjà relevé, aucune de ces rues n'a été sélectionnée pour la programmation d'espaces ouverts par le PPU de Griffintown. Étant donné l'approche du PPU de créer de nouveaux espaces ouverts à partir du réseau viaire grâce aux « rues habitées », il est possible de questionner le processus de sélection des axes à réaménager. Une des hypothèses est que la désignation « rue habitée » est réservée à des rues dont le cadre bâti n'est pas consolidé et qu'il est utilisé comme levier de développement. Le fait que ces axes soient consolidés pourrait diminuer l'importance pour les acteurs municipaux d'y aménager des espaces ouverts.

Un second constat est la nature éclectique du cadre bâti qui longe les « rues habitées » de Griffintown. Les aménagements qui doivent être effectués par la Ville

de Montréal pour les « rues habitées » sont à des étapes variées en fonction des rues. Par exemple, les « rues habitées » du Shannon et une section de la rue Murray ont été réaménagées dans les dernières années, alors que les travaux n'ont pas été entamés sur la majorité des rues sélectionnées. Cette disparité entre les « rues habitées » se reflète aussi dans son cadre bâti. Plusieurs sites qui longent ces espaces n'ont pas encore été réinvestis par des acteurs économiques. On y retrouve encore des bâtiments industriels, des terrains vagues et des stationnements de surface (figure 4.14). À l'opposé, certaines des « rues habitées » sont déjà encadrées par un cadre bâti récent tel que la rue Smith, entièrement encadrée par le complexe immobilier « District Griffin » de Devimco, ou les rues du Shannon et Ann qui sont toutes les deux occupées par les phases 8 à 11 du Lowney. La nature éclectique du cadre bâti des « rues habitées » de Griffintown résulte en une caractérisation de la perméabilité autant diversifiée. En comparant les caractéristiques des « rues habitées » qui ont été réinvesties par la promotion immobilière récente, c'est la rue Smith qui présente les caractéristiques de perméabilité les plus favorables. Le rez-de-chaussée des bâtiments du complexe « District Griffin » sur cette rue abritent des commerces, ont un ratio de portes relativement élevé et la transparence des façades est élevée. De plus, ce sont de courts îlots favorisant la multiplication des déplacements piétons. Les « rues habitées » du Shannon et Ann, qui sont situées de part et d'autre des phases 8 à 11 du Lowney, ne bénéficient pas d'un traitement d'interfaces aussi perméable. Les rez-de-chaussée sont résidentiels, le ratio de portes est bas étant donné que les appartements du rez-de-chaussée sont accessibles depuis l'intérieur du bâtiment et il n'y a qu'une petite portion des façades qui soit composée de matériau transparent.

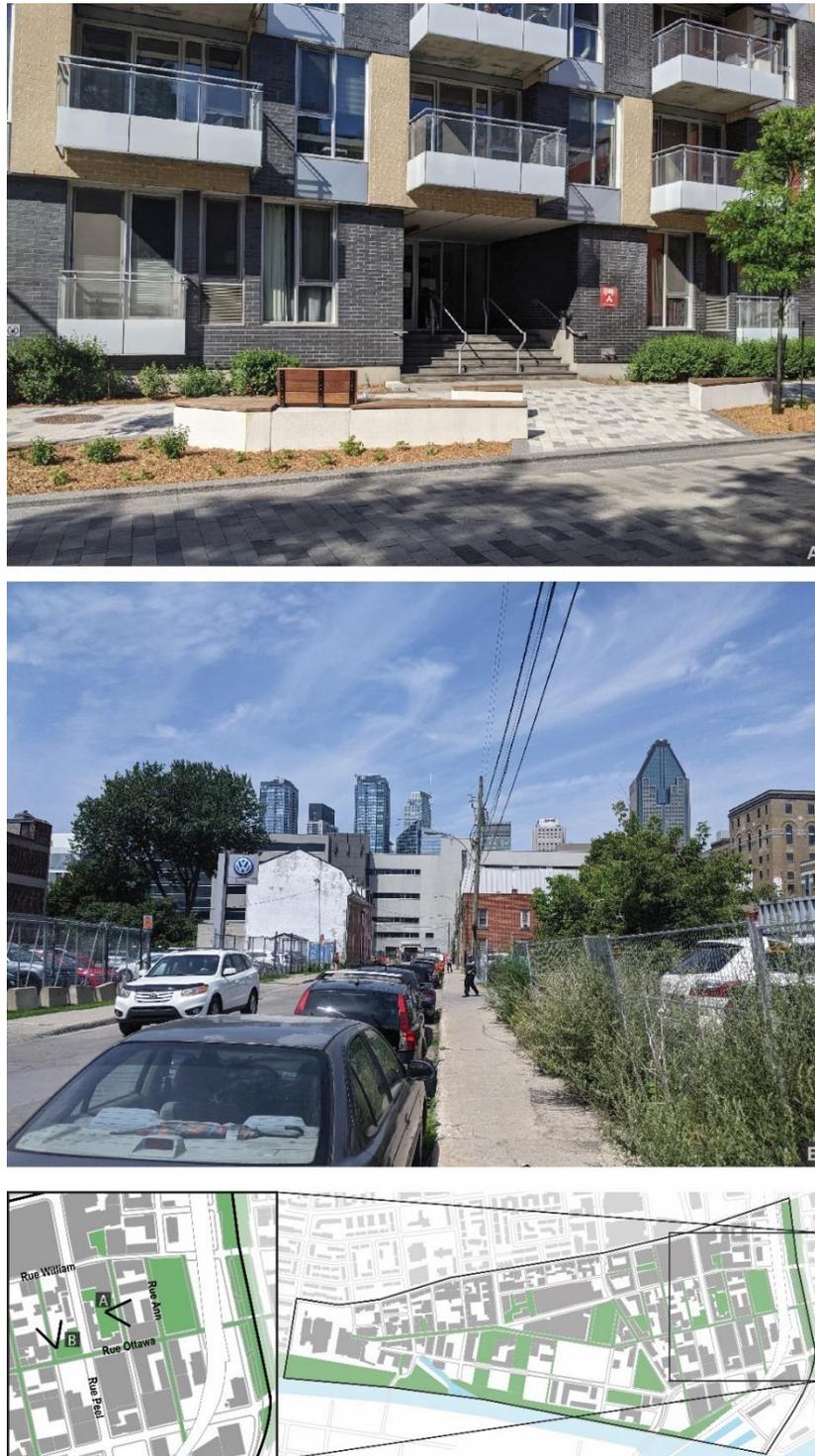


Figure 4.14 « Rues habitées » du Shannon (A) et Young (B)

Nous constatons que la majorité des bâtiments récents de Griffintown ont une façade au niveau du rez-de-chaussée qui ne favorise pas la perméabilité des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti. La majorité des nouveaux bâtiments sont entièrement résidentiels sans traitement particulier du rez-de-chaussée. Nous avons également relevé l'utilisation de l'espace devant les rez-de-chaussée de quelques bâtiments résidentiels comme terrasses privées. La limite de ces terrasses est généralement bien définie entre voisins, mais est parfois floue dans sa longueur. Par exemple, les terrasses du rez-de-chaussée du « Bass » n'ont pas d'aménagements qui limitent leur profondeur (figure 4.15). Ce type d'aménagement brouille la limite entre l'espace ouvert et fermé et ne favorise certainement pas la perméabilité de cette interface.



Figure 4.15 Terrasses au rez-de-chaussée du projet résidentiel « Bass »

Il est intéressant de s'intéresser aux cas de deux secteurs particuliers de Griffintown : le campus de l'ÉTS et le site du Bassin du Nouveau Havre. Ces deux sites existent à une échelle plus petite que celle du quartier : le campus de l'ÉTS s'organise autour des installations de l'université qui a adopté un plan urbanistique alors que le site du Bassin du Nouveau Havre a été planifié en amont du PPU et possède son propre plan directeur.

Le campus de l'ÉTS englobe trois espaces ouverts sur son territoire, la « rue habitée » Barré, la place Barré et la place Dow. L'analyse morphologique a démontré que le cadre bâti qui encadre ces espaces affiche des niveaux de perméabilité variés. Certains bâtiments du campus de l'ÉTS ont un rez-de-chaussée particulièrement perméable, tel que les façades qui encadrent la place Barré. Par contre, ses pavillons les plus anciens ne sont particulièrement pas perméables. Les quatre façades du pavillon A, qui occupe à lui seul l'ensemble d'un îlot dont les dimensions dépassent 120m, sont opaques et on y retrouve qu'un seul véritable accès. De plus, les rares segments de la façade composés de matériaux transparents sont traités de manière à obstruer la vue vers l'intérieur. Le campus de l'ÉTS peut être perçu en deux périodes de son développement, l'avant et l'après de sa réflexion quant aux caractéristiques urbanistiques de son campus. Les pavillons les plus récents de l'ÉTS sont généralement plus perméables sur le plan morphologique et leur aménagement a été accompagné par la programmation de certains espaces ouverts tel que la place Dow (figure 4.16) et la place Barré, qui ne sont pas d'initiative municipale.

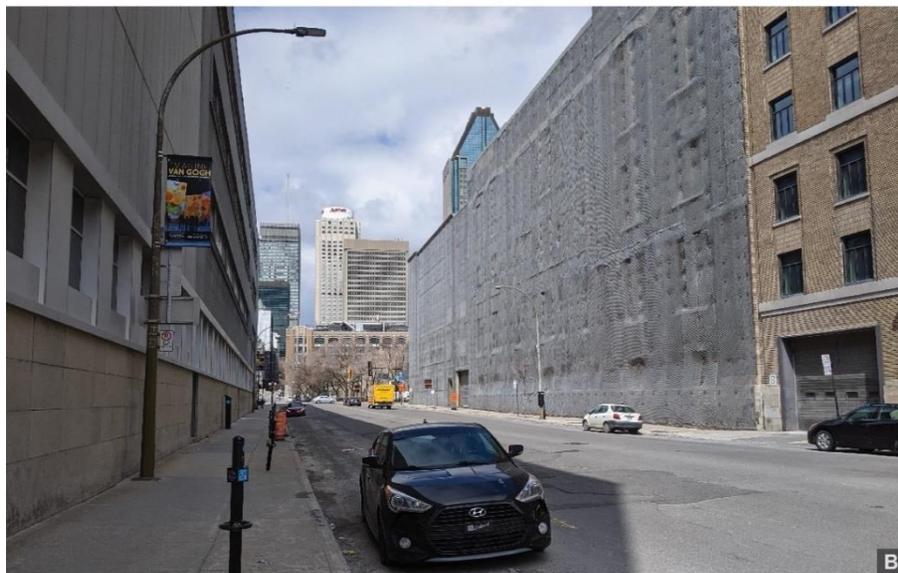


Figure 4.16 Place Barré de l'ÉTS (A) et la rue Peel encadrée par les pavillons de l'ÉTS (B)

Le site du Bassin du Nouveau Havre a bénéficié d'une planification détaillée grâce à son plan directeur. Par contre, nous notons des variations entre ce qui a été observé sur le terrain et le plan. L'ensemble des bâtiments qui ont été construits sur ce site sont entièrement résidentiels. Certains de ces bâtiments ont des aménagements « communs » au rez-de-chaussée, ce qui diminue l'impact négatif de la fonction résidentielle de ces grands bâtiments modernes au niveau de la rue, mais ce n'est qu'une minorité et ils sont tous concentrés sur la rue des Bassins. Il faut également noter que la taille des îlots qui sont parallèles aux abords du canal de Lachine dépasse parfois 120m, ce qui peut avoir comme effet de diminuer l'accès au parc. Le traitement des abords du canal de Lachine par les promoteurs immobiliers ne démontre pas qu'il s'agit d'une centralité, alors que leur réaménagement est un des éléments déclencheurs de la régénération urbaine du quartier, mais plutôt la cour arrière des riverains (figure 4.17).



Figure 4.17 Projet résidentiel « Bassins du havre » sur le site du plan directeur du Bassin du Nouveau Havre, face aux abords du canal de Lachine

Les constats qui ont été relevés quant à la caractérisation de la perméabilité des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti seront explorés dans la section suivante (4.2). Nous avons relevé plusieurs types d'aménagement d'interface qui influencent négativement leur perméabilité, tels que celui des bâtiments industriels, mais aussi les bâtiments récents de la promotion immobilière résidentielle. Ces derniers auront un impact à plus long terme étant donné qu'ils ont été aménagés pour correspondre au paradigme de développement recherché, alors que les bâtiments industriels risquent d'être remplacés dans un avenir rapproché. Nous relevons également un certain manque de coordination entre la programmation de certains espaces ouverts et la perméabilité des interfaces existantes. Cette situation est particulièrement importante pour les « rues habitées », nous pouvons alors nous questionner sur le processus qui mène à la désignation « rue habitée » ou un manque de coordination avec les acteurs privés quant à l'aménagement des rez-de-chaussée. Finalement, nous trouvons que les interfaces qui sont situées le long des abords du canal de Lachine sont peu perméables et leur aménagement sous-entend une privatisation de l'espace. Le traitement des abords du canal de Lachine par les promoteurs immobiliers ne démontre pas qu'il s'agit d'une centralité, alors que leur réaménagement est un des éléments déclencheurs de la régénération urbaine du quartier, mais plutôt la cour arrière des riverains.

4.2 Processus de façonnement de l'espace ouvert

L'analyse morphologique a permis de dresser un portrait de la caractérisation des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti de Griffintown. Ce portrait nous a permis de faire ressortir les processus de façonnement de l'espace ouvert présents à Griffintown. Cette section a pour objectif de présenter ces processus, déclinés comme tels : la fragmentation de l'espace ouvert (4.2.1), l'insertion locale pour pallier le déficit d'espaces ouverts (4.2.2), l'espace ouvert comme le résultat d'opérations immobilières (4.2.3), le façonnement indirect des espaces ouverts (4.2.4) et l'approche opportuniste des acteurs envers l'espace ouvert (4.2.5).

4.2.1 La fragmentation de l'espace ouvert à Griffintown

Les espaces ouverts de Griffintown ont été, ou seront, planifiés par un ensemble d'acteurs (figure 4.18). Nous relevons quatre grandes catégories d'acteurs à l'origine de la planification de ces espaces : (1) les développeurs privés, (2) l'ÉTS, (3) Parcs Canada et (4) la Ville de Montréal. À l'exception des promoteurs immobiliers, les trois autres catégories font partie de la sphère publique. Par contre, ils relèvent de paliers gouvernementaux différents et répondent à leurs propres objectifs en priorité. Cette situation peut se rapprocher des études menées par Eidelman (2018) et les berges du lac Ontario à Toronto. En prenant en compte les initiateurs des espaces ouverts, nous constatons que la maîtrise foncière des espaces ouverts de Griffintown est fragmentée.

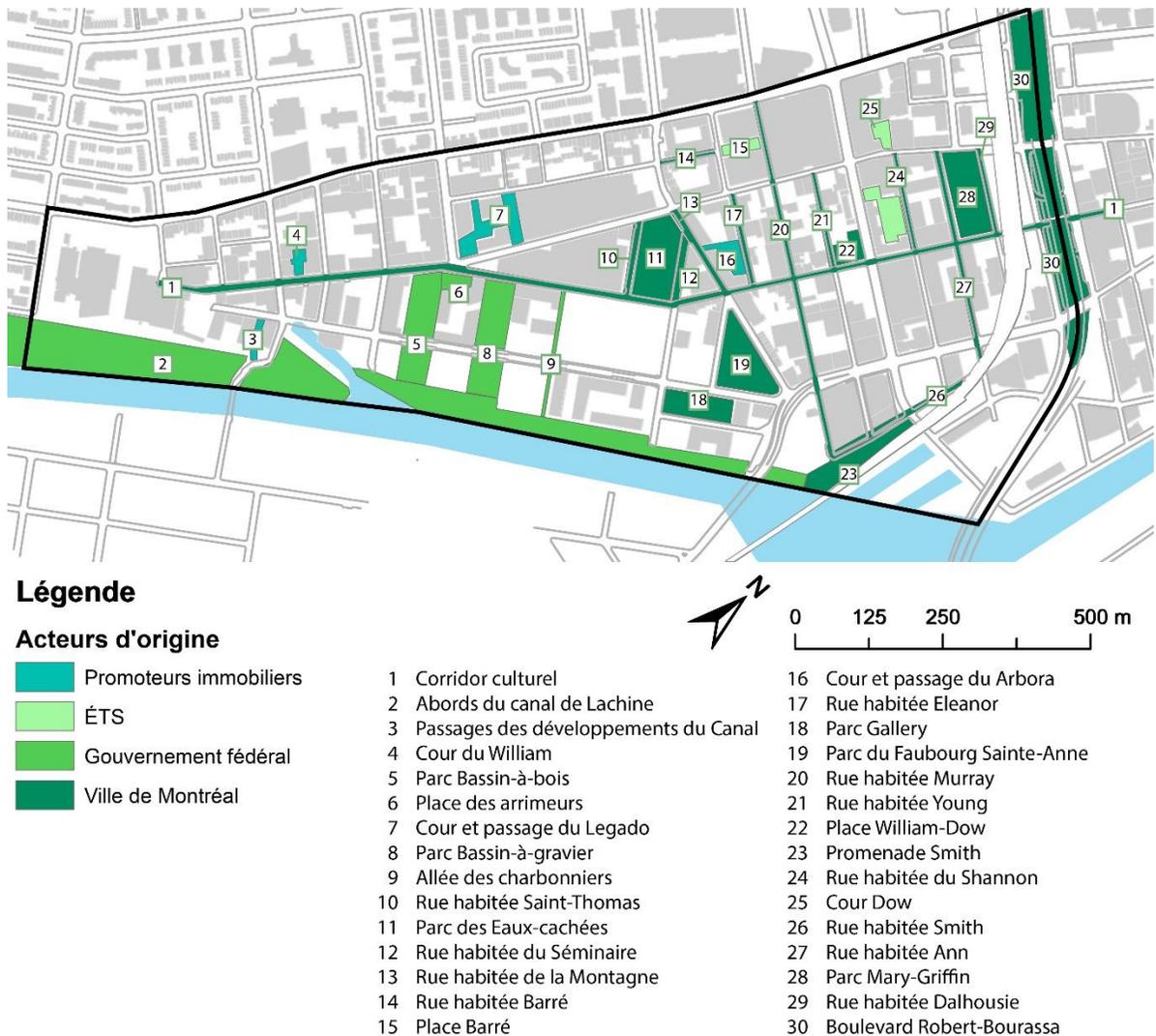


Figure 4.18 Espaces ouverts étudiés de Griffintown selon l'initiateur du projet

La cartographie des espaces ouverts de Griffintown selon leur initiateur met en évidence certaines grappes. Tout d'abord, les espaces ouverts aménagés à l'initiative du gouvernement fédéral sont tous concentrés dans la moitié sud de Griffintown, près du canal de Lachine. Ces espaces ouverts ont été planifiés par deux entités fédérales à des moments différents. L'intervention la plus importante pour Griffintown est celle de Parcs Canada et du réaménagement des abords du canal de Lachine à partir des années 1970. La deuxième initiative fédérale a été l'adoption du plan directeur Les

Bassins du Nouveau Havre en 2009 par la Société immobilière du Canada sur le site de l'ancien centre de tri postal de Postes Canada.

Il existe un deuxième groupe d'espaces ouverts qui est concentré dans un seul secteur de Griffintown, ceux aménagés à partir de l'initiative de l'ÉTS. Ils sont tous situés dans le cadran nord-est de Griffintown, à proximité de ses pavillons. La notion de campus de l'ÉTS n'est pas définie clairement dans l'espace. En effet, bien que les espaces ouverts aménagés à l'initiative de l'ÉTS soient majoritaires dans ce secteur, il y a aussi des espaces ouverts aménagés à l'initiative de la Ville de Montréal.

Les espaces ouverts aménagés à partir de l'initiative de la Ville de Montréal et les promoteurs immobiliers sont répartis dans l'ensemble du territoire de Griffintown. Les espaces ouverts dont la maîtrise foncière relève du palier municipal sont les plus nombreux et composent une trame sur laquelle se greffent les autres espaces ouverts, tel que ceux qui sont produits dans le cadre du campus de l'ÉTS ou les quelques espaces ouverts POPS. C'est dans son PPU de 2013 que la Ville de Montréal a prévu la majorité de ces espaces ouverts. Certains espaces ouverts existaient déjà, tels que le parc du faubourg Sainte-Anne ou le parc Gallery. Les espaces ouverts produits par les promoteurs immobiliers sont des initiatives privées, mais répondent aux demandes explicites de la Ville de Montréal au travers de son PPU, par la création d'espaces POPS pour augmenter le nombre d'espaces ouverts.

En plus de la fragmentation de la maîtrise foncière de l'espace ouvert, il faut noter un fractionnement de la gouvernance qui ne favorise pas un arrimage entre le cadre bâti et l'intérieur des espaces ouverts, soit au niveau du périmètre de l'espace ouvert. Alors que nous avons démontré que le périmètre fait partie intégrante de l'espace ouvert et que la perméabilité de ces interfaces en dépend, leur gouvernance est fractionnée. Ces façades sont le résultat d'interventions de nombreux acteurs, les promoteurs de projet et l'autorité locale qui octroie les permis de construction. Dans le cas de Griffintown, il s'agit de l'arrondissement du Sud-Ouest, alors que le PPU et l'aménagement des espaces ouverts sont du ressort des services centraux de la Ville de Montréal. Malgré que ces deux administrations fassent partie de la Ville de Montréal, nos entretiens ont démontré qu'il n'existe pas de dialogue entre ces deux

entités publiques. En considérant l'espace ouvert comme l'ensemble de ces composantes – l'intérieur, le périmètre et les zones de transitions – nous notons un manque d'arrimage important des rôles entre les promoteurs, l'arrondissement et la Ville.

Il est possible d'argumenter que le processus de façonnement de certains espaces ouverts de Griffintown soit plus intégré, c'est le cas des POPS. Ces espaces, qu'ils soient aménagés par des promoteurs immobiliers ou l'ÉTS, sont les seuls dont l'aménageur maîtrise l'ensemble des composantes. Malgré une maîtrise complète des composantes de l'espace ouvert, les interfaces produites dans ce contexte ne sont pas particulièrement perméables. C'est le cas des cours William et Dow. Chacune de ces cours est aménagée en impasse. La cour du William donne accès à des résidences privées et la cour Dow est encadrée par des murs aveugles. Il faut également relever des initiatives POPS dont les interfaces sont perméables. C'est le cas du passage des développements du canal, de la place Barré et de la cour du « Arbora ». Chacun de ces espaces ouverts s'insère dans un cadre bâti perméable. De plus, ils ne sont pas aménagés en impasse comme les cours William et Dow. Ils constituent également des liens entre divers points d'intérêt. On constate que la maîtrise totale des composantes de l'espace ouvert n'est donc pas une garantie de la réussite de l'aménagement en faveur de la perméabilité, pourtant mise de l'avant par les promoteurs du QI.

4.2.2 Insertions locales publiques pour pallier le déficit d'espaces ouverts dans des secteurs investis par la promotion immobilière privée

Griffintown est un milieu urbain bâti et quelques espaces ouverts existaient avant sa régénération. Par contre, la modification de la nature du quartier, qui passe d'un quartier industriel à nouveau à un milieu de vie, impose une pression supplémentaire sur ces espaces qui sont devenus trop peu nombreux. L'adoption du PPU de Griffintown a alors confirmé son intention d'ajouter des espaces ouverts dans le quartier sous différentes formes pour tenter de balancer la densité résidentielle importante permise dans ce secteur. Les deux principales interventions de la Ville pour

insérer de nouveaux espaces ouverts sont l'aménagement de nouveaux parcs grâce à un processus d'acquisition foncière et l'aménagement des « rues habitées » (Ville de Montréal, 2013, p. 54).

La stratégie tardive d'acquisition foncière de la Ville de Montréal a permis de prévoir l'aménagement de trois nouveaux espaces ouverts à Griffintown : les parcs des Eaux-cachées et Mary-Griffin et la place William-Dow. Pour l'instant, aucun de ces espaces ouverts n'a encore été aménagé et ils se situent à des stades différents de leur aménagement. Dans un souci de participation citoyenne, la Ville de Montréal a lancé un processus participatif pour l'aménagement du parc des Eaux-cachées et de la place William-Dow en 2018 (Ville de Montréal, s.d.b). La programmation et les aménagements des deux espaces ouverts ont été définis en fonction de ce qui est ressorti des ateliers participatifs. Le parc Mary-Griffin n'a pas fait partie de la démarche pour des raisons pratiques, car le site de ce parc sert d'espace de travail pour les équipes du REM. Un bassin de rétention doit également y être construit avant de pouvoir aménager le parc, ce qui impose un calendrier de travail différent des deux autres sites.

L'aménagement de plusieurs rues de Griffintown en « rue habitée » permet à la Ville de ne pas être dépendante du processus d'acquisition foncière qui peut être coûteux et long. L'annonce de cette nouvelle typologie d'espace ouvert dans le PPU indique alors aux promoteurs immobiliers et autres porteurs de projet de Griffintown que ces rues recevront un traitement particulier de la part des autorités publiques, ce qui a été officialisé avec l'adoption des lignes directrices de l'aménagement du domaine public de Griffintown en 2019. Le programme de « rue habitée » englobe toutes les rues situées à l'intérieur de ce que la Ville de Montréal qualifie de « l'archipel », soit le territoire inclus entre les rues Ottawa et William. À ces rues s'ajoutent également les rues Barré et Smith, qui sont situées à l'extérieur de ce périmètre. L'emplacement dans la trame urbaine des « rues habitées » est donc plus important pour la Ville que le cadre bâti immédiat et ses fonctions urbaines.

Il est important de noter le décalage entre l'adoption du PPU de Griffintown en 2013, qui a annoncé la stratégie d'acquisition foncière pour l'aménagement d'espaces

ouverts et l'approche par « rue habitée », et la réalisation de l'aménagement des espaces ouverts. Ces projets s'inscrivent dans un temps long, alors que les opérations de la promotion immobilière sont effectuées beaucoup plus rapidement. Plusieurs des interventions des promoteurs agissent pourtant sur la qualité des espaces ouverts puisqu'ils maîtrisent l'aménagement des interfaces qui composent leur périmètre. La qualité de l'aménagement des rez-de-chaussée et de leur perméabilité est d'autant plus importante dans le cas des « rues habitées », car ces espaces ont un aménagement particulier jusqu'à la frontière entre le domaine public et privé. Certains parcs, comme les parcs des Eaux-cachées et Mary-Griffin, sont encadrés de « rues habitées », ce qui créera éventuellement une sorte d'élargissement de l'espace public en englobant le réseau viaire.

L'analyse morphologique de l'espace ouvert a permis de démontrer les lacunes de la perméabilité du cadre bâti le long de plusieurs de ces nouveaux espaces ouverts. Si les bâtiments industriels et les stationnements de surface peuvent être transformés en faveur d'un environnement bâti perméable, les bâtiments issus de la promotion immobilière récente ne peuvent pas être adaptés aussi facilement. Le décalage entre les investissements publics nécessaires à la création de nouveaux espaces ouverts et le manque de perméabilité du cadre bâti récent riverain est particulièrement évident entre le complexe « Lowney », la « rue habitée » Ann et le parc Mary-Griffin. Le complexe « Lowney » présente des caractéristiques particulièrement peu perméables. Toutes les entrées vers les appartements sont centralisées et en général à l'intérieur de l'îlot à l'écart de la rue. De plus, les espaces entre les bâtiments sont clôturés et en hauteur avec des espaces de stationnement de surface ponctuels. Les espaces ouverts situés à proximité deviendront pourtant des points d'accès à la future station de REM Griffintown-Bernard-Landry, ce qui en fera peut-être une porte d'entrée du quartier.



Figure 4.19 Façades du projet « Lowney » à partir de la « rue habitée » Ann et du parc Mary-Griffin

4.2.3 L'espace ouvert comme le résultat d'opérations immobilières

L'aménagement des espaces ouverts à Griffintown se fait aussi conjointement avec des projets immobiliers. Certains acteurs incluent à même leurs propres interventions des espaces ouverts qui vont s'ajouter au réseau. Selon l'aménagement de ces espaces, ils deviendront de véritables espaces utilisés par les passants ou

deviendront des impasses comme nous l'avons déjà démontré. Le façonnement des espaces ouverts comme le résultat d'opérations immobilières se présente sous trois facettes à Griffintown : (1) les espaces ouverts associés au plan directeur des Bassins du Nouveau Havre, (2) les POPS associés à des opérations immobilières résidentielles et (3) les nouveaux espaces ouverts du campus de l'ÉTS.

Plusieurs nouveaux espaces ouverts de Griffintown ont été planifiés à partir du plan directeur des Bassins du Nouveau Havre (Société immobilière du Canada, 2009). Les parcs Bassin-à-bois, Bassin-à-gravier, la place des Arrimeurs et l'Allée des Charbonniers ont été aménagés dans le cadre de ce plan directeur, qui a également permis la construction de plusieurs projets immobiliers importants dans ce secteur. En associant l'ensemble dans un seul et même plan, il devient alors impossible de les dissocier, ce qui rend le développement immobilier du site une condition nécessaire à l'aménagement des espaces ouverts. Cette association est clairement exprimée dans les objectifs énoncés par la SIC : « favoriser une occupation du site optimale pour offrir des espaces publics généreux, révélateurs du génie du lieu » (Société immobilière du Canada, 2009, p. 36). Tel que démontré précédemment, les aménagements le long du périmètre de ces espaces ouverts n'ont pas réussi à créer une interface perméable, ce qui diminue leur attrait selon le paradigme des *quartiers de l'innovation*. Ceci peut être expliqué par l'adoption de ce plan en amont du PPU de Griffintown, qui est le premier document de planification qui met de l'avant le concept de l'innovation pour répondre à la pression exercée par le QI lors du processus de consultation publique. Aussi, la SIC n'a pas conservé la maîtrise du site. Les promoteurs immobiliers ont acheté des emplacements pour y construire des unités d'habitation. La forme finale du cadre bâti relève des promoteurs et de l'administration de l'arrondissement qui a accordé les permis nécessaires. Pour la SIC, le but a été de vendre les parcelles à des développeurs qui respectaient l'idée globale du plan. Les espaces ouverts qui y ont été prévus ont alors été aménagés par la Ville de Montréal a posteriori.

L'opérationnalisation démontre certaines lacunes face à l'adoption du plan directeur qui devait a priori simplifier les démarches. En planifiant dans un même document la programmation future du cadre bâti ainsi que les espaces ouverts, ce type de plan

avait le potentiel de s'assurer de l'arrimage des deux en favorisant des interfaces perméables, ce qui ne s'est pas réalisé. Les interfaces entre le cadre bâti et l'espace ouvert de ce secteur sont peu perméables, ce qui semble être en partie expliqué par une variation du plan directeur par l'ensemble des acteurs qui ont pris le relais. Par exemple, le plan directeur de la SIC prévoit que : « Entre le bassin 4 [parc du Bassin-à-bois] et la rue Richmond, le site est réservé pour une occupation strictement commerciale » (Société immobilière du Canada, 2009, p. 47). Or, cet îlot est occupé entièrement par le projet monofonctionnel résidentiel Bass. De plus, il faut aussi prendre en considération que le plan a été réalisé en séquences différentes. Le cadre bâti a été construit en amont du réaménagement des espaces ouverts sur ce territoire, ce qui n'a pas contribué à un arrimage entre les projets immobiliers et les espaces ouverts.

Contrairement à l'approche globale par secteur du plan directeur des Bassins du Nouveau Havre, les POPS aménagés à l'initiative des promoteurs immobiliers sont planifiés de manière ponctuelle. Nous avons identifié quatre POPS : le passage des développements du Canal, la cour du William, la cour et le passage du « Arbora » et la future cour du projet « Legado ». Pour la Ville de Montréal, l'apport des promoteurs immobiliers à l'agrandissement du réseau des espaces ouverts est souhaitable. L'apport des promoteurs immobiliers s'inscrit dans la vision de la Ville de sa nouvelle typologie d'espaces ouverts, les « jardins de rue » (Ville de Montréal, 2013, p.56). En négociant avec les promoteurs, la Ville souhaite obtenir des espaces ouverts additionnels à Griffintown par le retrait de façades ou l'ouverture de cours.

Dans Le Legado, 50% de nos espaces au sol vont être utilisés pour les fins publiques, mais payés avec des fonds privés. Ce n'est pas seulement pour nos résidents, c'est vraiment de faire une invitation à tous les autres, incluant les coops, les habitations sociales, même les autres espaces privés pour les autres promoteurs immobiliers, d'avoir des espaces publics qui sont vraiment des lieux de rencontre. (Répondant #18 – promoteur immobilier)

Des quatre espaces ouverts en question, il n'y a que la cour du William qui soit aménagée en impasse. Les trois autres espaces ouverts créent de nouveaux liens en

permettant aux piétons de traverser l'îlot sur lequel ils sont situés. Ces aménagements répondent également à un autre objectif du PPU, « créer des liens » (Ville de Montréal, 2013, p. 40).

Si l'analyse de ces cas démontre un potentiel certain de la contribution des acteurs privés, il faut prendre en considération le faible nombre d'exemples. Nous ne pouvons pas établir de généralité qui dépasse Griffintown et nous notons surtout l'absence de contribution de la majorité des porteurs de projets immobiliers du quartier.

À mi-chemin entre l'approche de la SIC et des promoteurs immobiliers, nous retrouvons l'ÉTS. L'Université a adopté en 2018, un plan directeur pour le développement urbanistique de son campus. Par contre, les entretiens effectués ont démontré que l'aménagement des espaces ouverts a été relégué au second plan et que c'est le développement immobilier qui est la priorité de l'Université. L'ÉTS est responsable de l'aménagement de deux espaces ouverts : la place Barré et la cour Dow. La place Barré est un espace résiduel situé entre deux pavillons de l'ÉTS. Si son existence semble plutôt d'intérêt secondaire dans la planification du campus, l'aménagement des pavillons qui l'encadrent est tout de même perméable. Cette place est bonifiée par deux « rues habitées » situées à ses deux extrémités. Dans le cas de la cour Dow, il s'agit d'un espace qui n'est pas encore aménagé et les bâtiments riverains ne le sont pas non plus. Pour l'instant, l'espace est une aire de stationnement encadrée de bâtiments de typologie industrielle qui appartiennent à l'ÉTS. Éventuellement, l'Université mobilisera ces bâtiments pour y aménager des locaux, ce qui nous permet d'imaginer qu'elle modifiera la façade qui donne sur la cour. Nos entretiens ont fait ressortir le rôle important que joue l'ÉTS concernant l'aménagement d'espaces ouverts pour la Ville de Montréal. Son projet de campus et de création d'espaces ouverts sur le domaine privé est vu favorablement et permettra à terme d'élargir le réseau des espaces ouverts de Griffintown. De plus, l'Université maîtrise la majorité des composantes de l'espace ouvert, ce qui peut représenter un avantage certain pour rendre le secteur plus perméable à condition d'intégrer des critères urbanistiques lors de l'élaboration des projets immobiliers riverains de l'espace ouvert.

4.2.4 Le façonnement de l'espace ouvert comme processus secondaire

L'espace ouvert et ses interfaces à Griffintown sont également façonnés par des processus qui peuvent être qualifiés de secondaires. Nous qualifions de secondaire les processus de façonnement dont la relation entre le cadre bâti et l'espace ouvert n'est pas au premier plan. Nous relevons deux manifestations de ce type de processus de façonnement de l'espace ouvert à Griffintown : (1) l'aménagement des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti par des acteurs peu concernés par les caractéristiques urbanistiques et (2) la reconversion d'espaces résiduels en espaces ouverts.

En dehors des projets immobiliers qui introduisent des espaces ouverts sous le modèle de POPS ou les plans directeurs, la majorité des opérations immobilières de Griffintown ne sont pas coordonnées avec les espaces ouverts riverains. Souvent, les façades des bâtiments ne semblent pas conceptualisées par les porteurs de projet comme partie intégrante de l'espace ouvert. C'est pourquoi la caractérisation des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti à Griffintown a permis de démontrer que plusieurs façades du cadre bâti sur l'espace ouvert présentent des caractéristiques de manque de perméabilité. Chaque nouvelle addition au cadre bâti en modifie la perméabilité, ce qui impacte éventuellement la qualité de l'espace ouvert.

En plus de l'absence de conscience de l'impact de l'aménagement des rez-de-chaussée sur l'espace ouvert des nouveaux bâtiments du quartier, les promoteurs immobiliers se concentrent plutôt sur l'aménagement d'espaces communs privés situés à l'intérieur du bâtiment, dans une cour intérieure fermée ou sur son toit. Cette réalité est même critiquée par un promoteur immobilier qui tente de créer plus d'espaces ouverts de qualité dans le quartier :

Le problème est que les promoteurs ne pensent pas qu'ils aient besoin d'aménager l'espace public pour le quartier, ils aménagent les espaces publics pour leurs locataires, leurs résidents. (Répondant #18 – promoteur immobilier)

L'autre facette du façonnement indirect des espaces ouverts est la reconversion des espaces résiduels. La reconversion d'espaces résiduels en espaces ouverts est principalement observable sur le campus de l'ÉTS. Plusieurs espaces ouverts planifiés dans son plan de développement urbanistique sont en fait des espaces résiduels, résultat de la construction de ses nouveaux pavillons. Les entretiens qui ont été menés avec plusieurs acteurs de l'ÉTS ont permis de constater que la priorité de l'ÉTS est la construction de pavillons, car l'Université est en constante expansion en raison de déficit d'espaces pour ses activités. Les espaces ouverts de son campus sont un nouvel intérêt qui a été rendu possible à partir d'un certain avancement de la construction du campus, tel qu'exprimé par un des acteurs responsables du plan de développement urbanistique de l'ÉTS :

Ils avaient plusieurs projets d'architecture en cours pour augmenter la capacité de leur campus pour leurs étudiants. Ils se sont un peu réveillés en se disant qu'il faudrait travailler sur les espaces publics pour les étudiants, mais aussi pour les citoyens. (Répondant #7 – consultant pour l'ÉTS)

L'exemple le plus important est celui de la place Barré. Cette place a été aménagée sur l'espace résiduel entre la Maison des étudiants et le pavillon D. C'est seulement après avoir aménagé la Maison des étudiants et lancé le projet du pavillon D que l'ÉTS a débuté une réflexion sur l'utilisation de l'espace résiduel entre ces deux pavillons. Par contre, malgré un manque de coordination entre ces éléments, le résultat est intéressant. Le cadre bâti des pavillons de l'ÉTS est perméable et la place « ouvre » l'îlot en créant un lien est-ouest entre les rues Eleanor et Murray.

4.2.5 Aménagements qui nuisent à la perméabilité des espaces ouverts

L'architecture et l'aménagement de certains bâtiments peuvent présenter des caractéristiques contraires à la perméabilité des espaces ouverts. Nous avons identifié deux catégories d'aménagements qui nuisent à la perméabilité : (1) les rez-de-chaussée qui privatisent l'espace ouvert et (2) la création de réseaux parallèles à l'espace ouvert.

La privatisation de l'espace ouvert par les rez-de-chaussée est un phénomène qui est observé à plusieurs endroits à Griffintown. Il s'agit de rez-de-chaussée résidentiels qui « empiètent » sur l'espace ouvert. Le rez-de-chaussée de ces bâtiments donne directement accès à des espaces de vie privés situés entre l'espace ouvert et le bâtiment. La plupart du temps, ces espaces sont des terrasses qui sont généralement situées aux niveaux supérieurs des bâtiments, ce qui permet de créer une distance plus confortable entre l'espace de vie privée des résidents et les passants. L'aménagement de ces rez-de-chaussée brouille la limite entre l'espace ouvert et privé créant potentiellement un problème d'appropriation chez les résidents et les passants. De plus, l'aménagement des terrasses directement sur l'espace ouvert peut donner comme impression d'une appropriation par le privé de l'espace ouvert, pourtant accessible à tous.

Un des exemples de ces aménagements de rez-de-chaussée est le cadre bâti situé à l'est et l'ouest du parc du Bassin-à-bois (figure 4.20). Ces deux projets immobiliers ont des rez-de-chaussée résidentiels avec des terrasses privées. Les terrasses des deux projets immobiliers sont séparées entre elles par des écrans pour diminuer l'impact de la proximité de ces espaces, mais aucun aménagement n'a été prévu entre les terrasses et le futur parc. Une fois l'aménagement du parc réalisé, il est possible d'imaginer de futur problème de cohabitation.

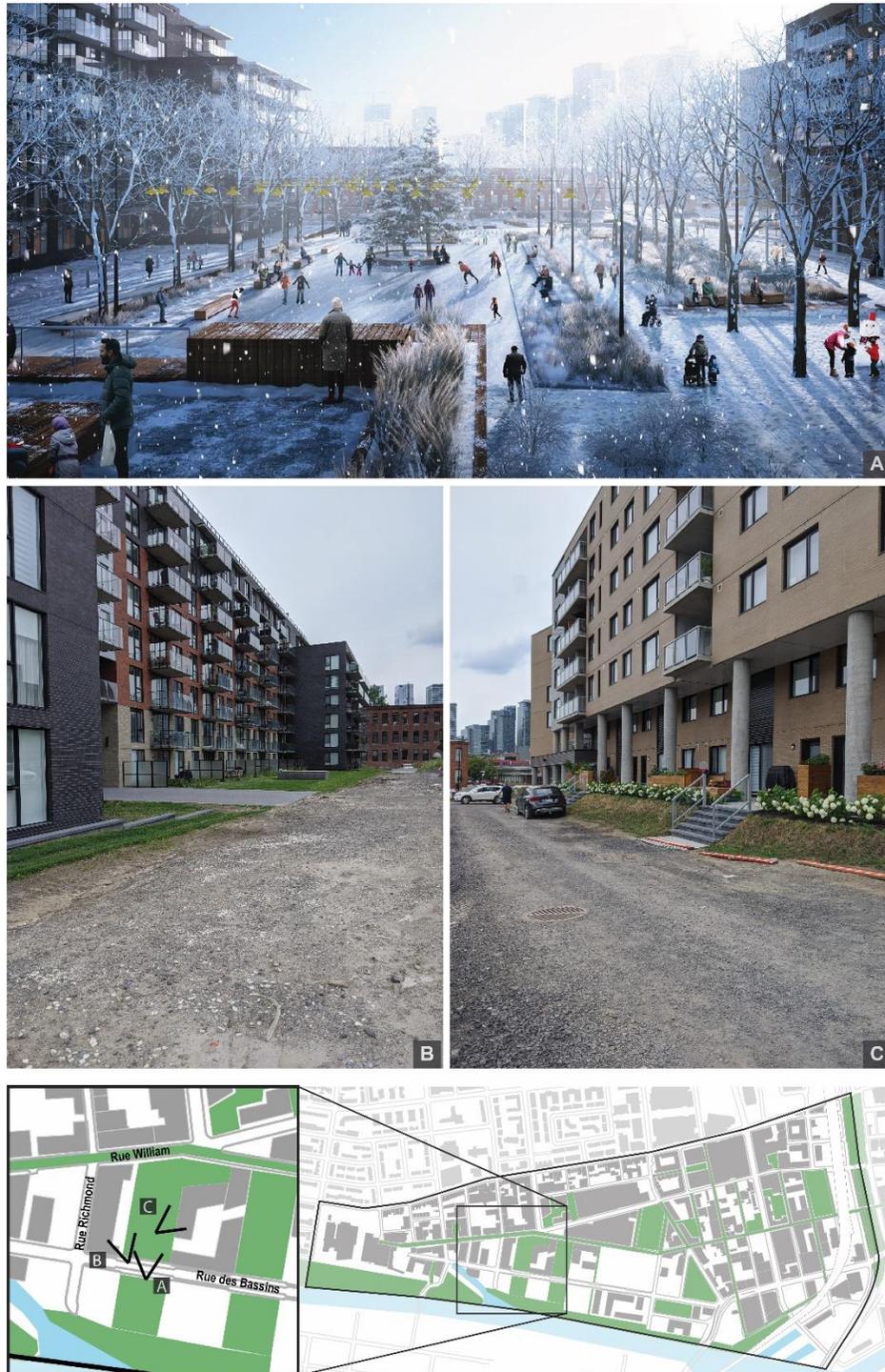


Figure 24.20 Rendu du parc Bassin-à-bois (A) (Ville de Montréal, 2021) et rez-de-chaussée résidentiels donnant sur le futur parc, projet Bass (B) et H3C (C)

Cette situation apparaît aussi sur les abords du canal Lachine avec le projet immobilier des Bassins du Havre. Ce projet immobilier réalisé en plusieurs phases occupe tout l'espace compris entre le parc des abords du canal Lachine au sud, la rue des Bassins au nord, l'allée des Vraquiers à l'ouest et la rue du Séminaire à l'est. Ce projet immobilier développé par le promoteur immobilier Prével, relève du plan directeur des Bassins du Nouveau Havre. Tout comme autour du parc du Bassin-à-bois, une partie du rez-de-chaussée de ce projet est constitué de terrasses privées sans aménagements particuliers pour créer une barrière visuelle vers l'espace ouvert. Par contre, contrairement aux deux autres projets immobiliers, dans le cas des Bassins du Havre, il existe une limite entre les espaces privés et publics, une clôture vitrée (figure 4.21).



Figure 4.21 Rez-de-chaussée des Bassins-du-Havre et les abords du canal de Lachine

Le deuxième aspect de ce processus qui nuit à la perméabilité des interfaces est la création de réseaux parallèles à l'espace ouvert. Ces réseaux participent activement à la privatisation de la vie publique (Carmona, 2010) en permettant une circulation en parallèle à la trame urbaine ou en y retenant des activités qui normalement se déroulent dans l'espace ouvert. Cette stratégie adoptée par des promoteurs immobiliers est une réponse au manque d'espaces ouverts à Griffintown. Ils ont outrepassé cet enjeu en internalisant ces espaces au projet immobilier pour bonifier

leur offre. Ces espaces se déclinent principalement en passerelles, en toits-terrasses, mais aussi en salles de sport, espaces de coworking ou cour intérieure. Par exemple, plusieurs projets immobiliers sont équipés de piscines sur les toits-terrasses ou d'espaces détente verdis (figure 4.22).



Figure 4.22 Toits-terrasses du Lowney, phases 8-11 (Prével, 2020)

L'aménagement systématique de ce type d'espace par bâtiment a l'effet pervers de diminuer aux yeux des nouveaux résidents, le besoin d'espaces ouverts, ce qui peut empêcher les résidents moins nantis, qui habitent des bâtiments sans ce type d'équipement, de profiter de parcs ou de lieux de rencontre. La privatisation de la vie publique permet aux autorités municipales de se dédouaner de l'urgence du manque d'espaces ouverts de qualité à Griffintown, tel que l'illustrent des répondants de la Ville de Montréal et du QI :

Dû à l'absence de parcs actuellement – on est en train de les planifier – les gens, je pense qu'ils socialisent beaucoup à l'intérieur même de leur immeuble. Il y a une vie sur les toits à Griffintown. On n'a pas idée ! On est allés visiter il y a 2, 3 ans le Lowney phases 8, 9, 10, 11, je sais plus trop, avec les piscines, puis ils ont des terrasses avec du sable... Puis les gens vivent sur les toits à Griffintown, c'est assez impressionnant. Je pense que c'est aussi beaucoup là où se passe la socialisation actuellement. (Répondant #12 – employé de l'arrondissement du Sud-Ouest)

On a l'impression qu'il n'y a pas d'espaces verts, mais là, autour de chez nous, où c'était que du pavé ou des stationnements, il commence à y en avoir. Tous les condos qui se montent ont tous des jardins intérieurs, des jardins sur les toits. Donc de façon très urbaine il y a de la verdure qui s'en vient ! Ce ne sera pas le Mont-Royal, mais bon! (Répondant #2 – Membre du QI)

La privatisation de la vie publique se reflète également dans la construction d'un réseau de déplacement parallèle, non accessible au grand public. Nous constatons plusieurs passerelles et tunnels qui relient des bâtiments et qui permettent à un groupe restreint de se déplacer en dehors de l'espace ouvert. La création de ce réseau parallèle diminue l'achalandage du réseau viaire, ce qui peut diminuer l'incitatif à en améliorer la qualité et l'installation de commerces qui dépendent de ces passants. Ce réseau parallèle est aménagé par différents acteurs, que ce soit des promoteurs privés, comme entre les nombreuses phases du Lowney (figure 4.23a), ou des institutions comme l'ÉTS. Pour les promoteurs immobiliers, la création de ce réseau parallèle peut représenter une aménité qui apporte un certain prestige et un argument de vente. C'est ce que l'annonce de la mise en chantier de la onzième phase du Lowney par Prével laisse présager :

Pionnier de la revitalisation de Griffintown, situé entre le Vieux-Montréal et le centre-ville, Le Lowney vous permet de profiter de tous les avantages de la vie urbaine. Unique au projet Lowney, son ensemble de parcs aériens, reliés par des passerelles suspendues, vous offre la tranquillité recherchée avec ses nombreux points d'eau et ses espaces de détente que vous ne retrouverez nulle part ailleurs. (Prével, 2021)

La construction des pavillons qui composent le campus de l'ÉTS s'est accompagnée de tunnels et de passerelles pour les relier (figure 4.23b). Leur construction s'inscrit dans la liste des recommandations de l'exercice de consultation mené en amont du plan de développement du campus de l'ÉTS (École de technologie supérieure, 2018, p. 7). Cette pratique est critiquée par le QI :

Le défi c'est de faire des portes et d'ouvrir tout ça aux étudiants, et de pas faire des sortes de bunkers [...] ou des tunnels. L'UQAM a fait des tunnels comme l'ÉTS et c'est la pire des choses au monde à faire. Et je l'ai dit à votre recteur comme je l'ai dit au recteur de l'ÉTS : faisons des portes et

des fenêtres à la place de faire des tunnels. Et quand vous voulez faire de l'innovation, il faut qu'elles soient accessibles à tout le monde, qu'elles soient ouvertes. Mon objectif est de faire de l'innovation ouverte, être capable d'amener la société à être des acteurs de l'innovation. (Répondant #1 – Membre du QI)



Figure 4.23 Passerelles entre les bâtiments du Lowney (A) et des résidences étudiantes de l'ÉTS (B)

4.3 Conclusion de la présentation des résultats

Nous avons montré dans ce chapitre, la complexité et la variété des processus de façonnement de l'espace ouvert à Griffintown en regard du critère d'analyse qui est la perméabilité des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti. Nous pouvons regrouper les processus au sein de trois grandes catégories : les processus directs, indirects et alternatifs. Les processus directs regroupent toutes les actions qui sont entreprises pour créer des espaces ouverts ou les modifier par des acteurs pleinement

conscients de leurs interventions. Les processus indirects regroupent les processus qui ont un impact indirect sur le façonnement de l'espace ouvert. On y retrouve par exemple des promoteurs qui ne prennent pas nécessaire en compte l'impact de leur projet sur l'espace ouvert riverain. Les processus alternatifs représentent l'ensemble des actions entreprises par des acteurs qui nuisent à la perméabilité des espaces ouverts.

L'ensemble de ces processus contribue au façonnement de l'espace ouvert à différentes échelles avec des impacts variés, en fonction de la collaboration entre les acteurs et du niveau de fragmentation des composantes de l'espace ouvert.

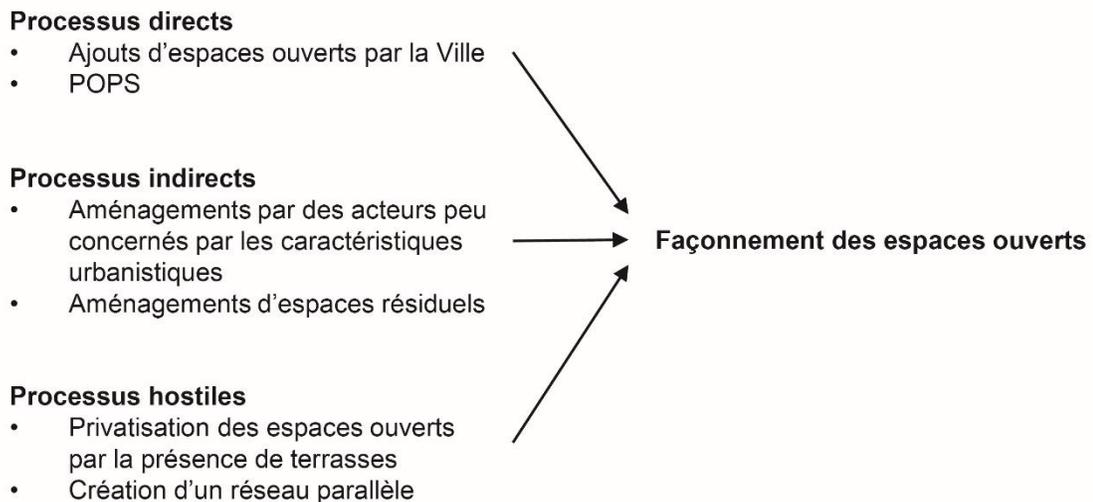


Figure 4.24 Schéma récapitulatif du façonnement des espaces ouverts de Griffintown

Notre hypothèse de départ quant aux impacts sur la perméabilité des processus de façonnement des espaces ouverts était que les processus directs favoriseraient un cadre bâti perméable aux espaces ouverts de Griffintown. La présentation des résultats de ce chapitre démontre que la réalité est plus nuancée. Ces processus sont les principales sources de nouveaux espaces ouverts à Griffintown et prennent trois formes : l'ajout de parcs et de places, l'aménagement des « rues habitées » et l'inclusion de POPS par des partenaires privés. Chacune de ces formes a des impacts divers. La stratégie d'acquisition foncière pour aménager de nouveaux parcs et places publiques, ainsi que le programme des « rues habitées » est déployé dans un

environnement urbain dense et déjà réinvesti par la promotion immobilière. Cette situation impose des limites à l'accès au foncier, ce qui est déploré par l'ensemble des acteurs, qu'ils soient municipaux, de la promotion immobilière ou de l'économie de la connaissance comme l'ÉTS et le QI.

Je pense qu'au début il a eu un manque de vision pour l'acquisition des terrains, pour tout le monde. La Ville n'a pas acquis les terrains pour les parcs en amont, aujourd'hui on nous annonce un beau parc qui s'en vient, mais qui a coûté une fortune pour acquérir. Après ça il faut qu'ils l'aménagent, ça veut dire qu'il n'y aura pas autant de parcs qu'il aurait été possible d'avoir parce qu'il n'y a pas eu de vision. (Répondant #16 - promoteur immobilier)

De plus, le cadre bâti récent riverain à ces futurs espaces ouverts est souvent peu perméable. Le manque de cohérence entre le périmètre des espaces ouverts et leur intérieur semble le résultat d'une fragmentation de l'espace ouvert et du fractionnement de la gouvernance. Les documents de planification des espaces ouverts n'incluent généralement pas de lignes directrices quant à l'encadrement de ces espaces. De plus, la planification des espaces ouverts de Griffintown est de la responsabilité de la Ville centrale, alors que l'attribution des permis pour les constructeurs est du ressort de l'arrondissement. L'absence de plan directeur détaillé et la planification par orientations et objectifs du PPU sans critères de design urbain spécifiques laissent place à une complexité d'acteurs, ce qui a un certain impact sur la perméabilité des espaces ouverts.

La maîtrise de la majorité des composantes de l'espace ouvert présente des résultats variés également. Certains espaces ont été aménagés par des acteurs qui maîtrisaient l'ensemble des composantes, mais présentent un indice de perméabilité faible. C'est le cas des espaces de type POPS aménagés en impasse par les promoteurs immobiliers. L'ajout de ces espaces au réseau des espaces ouverts peut être souhaitable, mais ils ne permettent pas de créer de nouveaux espaces ouverts de qualité et encore moins de créer des liens. D'autres espaces ouverts POPS, tel que la cour du « Arbora » et le passage des « Développements du canal » arrivent cependant à un niveau de perméabilité moyen et créent de nouveaux liens. La

réduction des effets négatifs de la fragmentation des espaces ouverts par une consolidation de ses composantes n'est pas suffisante à leur perméabilité, cela nécessite de la part des promoteurs de projet un réel désir de faire profiter l'ensemble du quartier.

Certains des espaces ouverts façonnés par des processus indirects arrivent à se démarquer au niveau de leur perméabilité. L'ÉTS a su démontrer que des espaces résiduels ont le potentiel de devenir des espaces ouverts qui soient une réelle addition au quartier. L'ÉTS est passé d'acteur immobilier qui a aménagé des murs aveugles qui diminuent la qualité de l'espace ouvert à la création d'une place encadrée par des pavillons, dont les interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti sont particulièrement perméables. Par contre, plusieurs espaces ouverts à Griffintown sont encadrés par des projets immobiliers récents peu perméables, aménagés uniquement en fonction des besoins de leurs propres résidents.

Finalement, nous avons montré que les processus alternatifs représentent un frein au développement des espaces ouverts à Griffintown et peuvent également en diminuer la perméabilité. L'inclusion des aménités communes qui remplacent le rôle des espaces ouverts dans certains bâtiments résidentiels diminue aux yeux des résidents, l'importance de la notion de la qualité des espaces ouverts publics, représentés par le critère de perméabilité, mais aussi des planificateurs qui peuvent considérer que les besoins en espaces sont remplis par le secteur privé. De plus, plutôt que de se concentrer à créer des rez-de-chaussée perméables qui pourraient abriter des commerces de proximités pour bonifier les espaces ouverts, certains promoteurs immobiliers y ont aménagé des terrasses résidentielles privées, privatisant ainsi une partie de l'espace ouvert de Griffintown.

La présentation des résultats a permis de confirmer et infirmer certaines de nos hypothèses de départ. Il est intéressant de mettre en relations les constats qui sont sortis de l'étude de Griffintown avec les concepts qui sont à la base de la théorie des *quartiers de l'innovation*, de l'économie du savoir ainsi qu'avec la théorie de l'approche collaborative de la planification urbaine. Ce retour permet d'affiner notre regard sur Griffintown.

CHAPITRE 5

DISCUSSION DES RÉSULTATS

Nous présentons dans ce chapitre, la discussion des résultats de la recherche au regard du cadre théorique du premier chapitre. La première partie du chapitre présente les perspectives de développement urbain pour le cas de Griffintown. La deuxième partie est consacrée à la nature des rapports entre les acteurs portant ces dynamiques de développement urbain. Enfin, la troisième et dernière partie met en relation le cadre théorique et les résultats obtenus de la recherche.

5.1 Perspectives de développement urbain

L'analyse des processus de façonnement des espaces ouverts et leur impact sur la perméabilité de la forme urbaine à partir du cas de Griffintown nous a permis d'identifier diverses perspectives de développement urbain. Ces perspectives de développement urbain ont comme objectif de favoriser la perméabilité des espaces ouverts grâce à l'application des apprentissages théoriques et empiriques.

La carte de la figure 5.1 identifie des lieux stratégiques où des interventions peuvent améliorer la perméabilité des espaces ouverts. Ces lieux sont mis en relation avec les espaces ouverts qui ont été étudiés. Nous y avons illustré la présence de bâtiments industriels qui n'ont pas encore été réinvestis et les aires de stationnement en surface. Puisque ces deux éléments de la forme urbaine ne sont que peu compatibles avec le développement en cours observé à Griffintown, ils semblent potentiellement mobilisables. Par ailleurs, pour la Ville de Montréal, elle indique dans son PPU qu'il est nécessaire de requalifier le cadre bâti de Griffintown pour y faire cohabiter les fonctions résidentielles, commerciales et industrielles (Ville de Montréal, 2013). Il ne s'agit alors pas de faire disparaître le cadre bâti de type industriel, mais de l'adapter à la nouvelle vision de développement de Griffintown. Ces espaces doivent alors être

conceptualisés comme des lieux qui vont évoluer, soit vers une revalorisation du bâti actuel ou vers une transformation complète du site.

Les sites identifiés représentent des potentiels de développement immobilier et urbain. Étant donné la situation de spéculation foncière qui rend moins accessible le foncier à la Ville, il faut envisager que la majorité de ces espaces feront place à des développements immobiliers. Il est possible de le voir comme une opportunité à saisir en s'assurant que le développement qui s'y produira intègrera le principe de perméabilité. Il est également possible d'imaginer qu'une partie de ces espaces feront place à des projets immobiliers qui bonifieront l'offre en espaces ouverts - par l'ajout de POPS - ou augmenteront la perméabilité du cadre bâti grâce à un traitement du rez-de-chaussée adéquat. Cette situation a été observée à quelques reprises à Griffintown, par exemple avec le projet « Arbora » ou les pavillons les plus récents de l'ÉTS.

Nous avons également ajouté à cette carte les chantiers en cours pour avoir une idée plus juste des perspectives de développement immobilier dans le quartier et des transformations à venir.

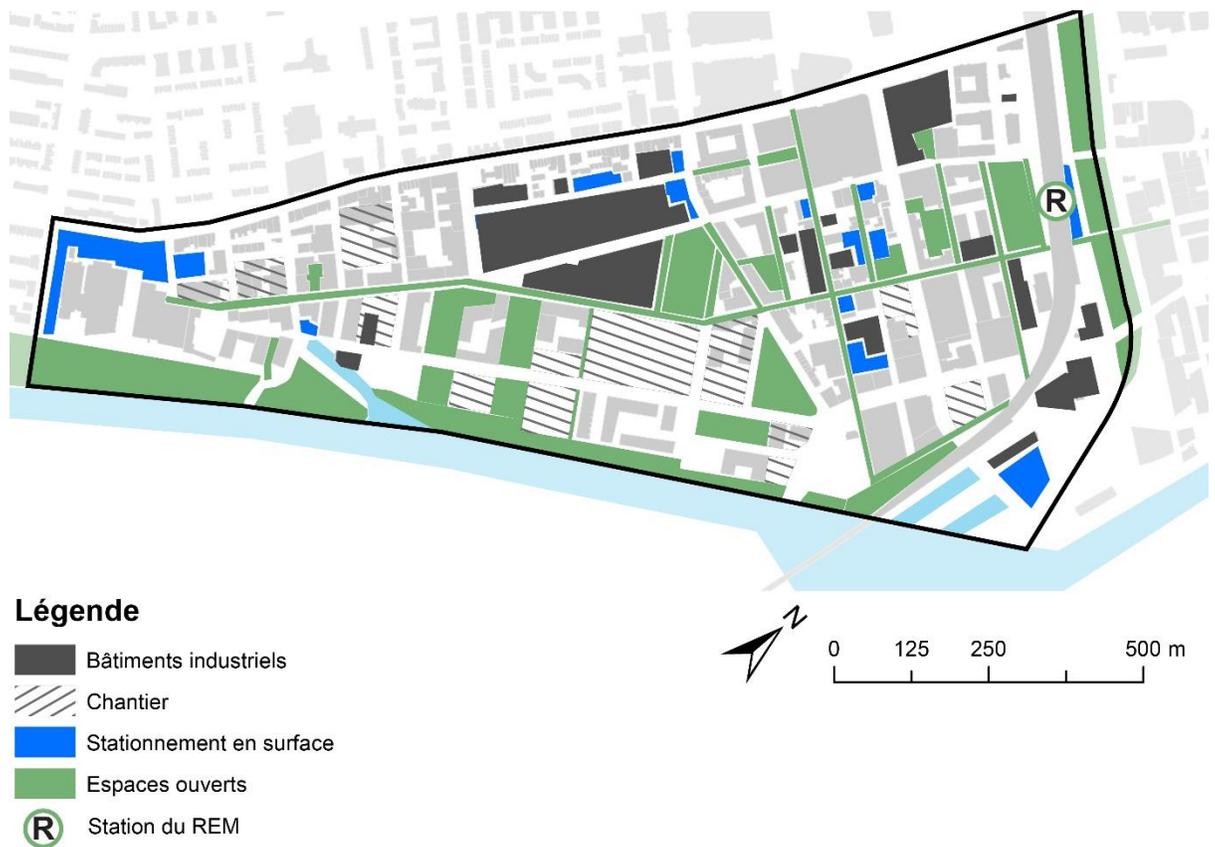


Figure 5.1 Potentiels de développement immobilier et urbain par rapport aux espaces ouverts existants et projetés

Selon Lauren Andres (2006), les friches urbaines telles que les aires de stationnement de surface, sont des espaces en attente de développement. Plusieurs facteurs jouent dans la durée de la transition vers un projet, notamment la spéculation foncière. Andres nomme cette période le « temps de veille » (2006). Griffintown vit depuis des années une pression importante de développement, il est raisonnable de considérer que ces aires de stationnement seront redéveloppées dans un avenir rapproché.

Ce raisonnement s'applique également aux bâtiments à caractère industriel du quartier. Ils regroupent des entrepôts, des garages et des manufactures. La grande diversité de types de bâtiments dans cette catégorie sous-entend également un degré de mobilisation variable. Il dépend de la taille, du volume, de l'activité qui s'y déroule et du propriétaire. De plus, selon la qualité du bâtiment et le désir du promoteur, le cadre bâti peut être conservé et réaménagé en fonction d'un nouvel usage ou démoli

pour être remplacé par un nouveau bâtiment. Il n'est pas impossible de conserver certaines des activités productives de l'ancien cadre bâti industriel et de les inclure dans un projet mixte dans la mesure où la figure du projet de quartier d'innovation deviendrait une figure structurante du façonnement du quartier dans les années à venir, partagée par l'ensemble des parties prenantes. Cependant, dans ce paradigme, les futures activités économiques qui y prendront part devront correspondre au paradigme de l'économie du savoir. Ce sont des activités économiques à forte valeur ajoutée qu'a priori, ne produisent pas d'externalités négatives pour les résidents du quartier en matière de cohabitation des usages comme la poussière, le camionnage, la pollution de l'air. Cette approche correspond à l'approche du PPU qui indique le besoin de créer une réglementation qui puisse permettre de :

Créer une nouvelle catégorie d'usages autorisés regroupant certaines activités industrielles légères axées sur l'innovation et certaines activités caractéristiques de Griffintown. (Ville de Montréal, 2013, p.29)

Étant donné l'intérêt incertain de l'ensemble des acteurs des différentes dynamiques de développement de Griffintown pour ces espaces et les situations de compétition pour l'accès au foncier, il semble probable que ces espaces seront convoités et transformés. Il est donc important de les identifier et tenter d'instaurer les conditions favorables à l'aménagement d'espaces qui améliore la qualité des espaces ouverts en augmentant le degré de perméabilité avec le cadre bâti.

Il est intéressant de noter la proximité importante des potentiels de développement immobilier aux espaces ouverts dont la perméabilité est faible, voire très faible. Cela renforce la pertinence de l'exercice.

Les potentiels de développement qui ont été identifiés à Griffintown font ressortir trois champs d'interventions à cibler pour améliorer la qualité des espaces ouverts : les abords des « rues habitées », le campus de l'ÉTS et les îlots industriels.

5.1.1 Les abords des « rues habitées »

Nous avons montré que dans plusieurs situations, le cadre bâti des « rues habitées » ne favorise pas la perméabilité de ses interfaces avec l'espace ouvert. Pourtant, cette

stratégie d'ajout d'espaces ouverts de la part de la Ville de Montréal est a priori innovante. Plusieurs des bâtiments qui sont situés sur ces segments de rue sont de typologie industrielle, d'autres sont abandonnés et il y existe encore plusieurs stationnements en surface.

Le foncier qui longe les rues habitées est donc appelé à être développé dans un avenir plus ou moins rapproché, ce qui sera probablement accéléré avec l'aménagement des « rues habitées » comme espace ouvert. Un de nos entretiens avec un employé de la Ville de Montréal a fait ressortir l'absence de structure politique pour arrimer le développement des espaces ouverts et les projets immobiliers riverains (répondant 13). La désignation du quartier de Griffintown comme *quartier de l'innovation* pourrait être un prétexte à revoir certaines de ces structures pour permettre d'arrimer la planification des espaces ouverts et des rez-de-chaussée avec une attention particulière sur la notion de la perméabilité des interfaces.



Figure 5.2 Stationnement de surface et bâtiments industriels de la rue Eleanor, aménagée comme « rue habitée »

La présence de plusieurs potentiels de développement immobilier et urbain le long des « rues habitées » laisse présager de potentiels d'aménagements intégrant le critère de perméabilité. Les futurs développements immobiliers peuvent intégrer une programmation de rez-de-chaussée plus adaptée, ce qui peut inclure des locaux commerciaux, institutionnels, communautaires ou manufacturiers, ainsi que des

fonctions résidentielles « communes » telles qu'un lobby ou des espaces récréatifs (Michel, 2013; Masbounji, 2013, Sandalack et Alaniz Uribe, 2010). Il est aussi possible pour les promoteurs d'inclure des espaces ouverts en POPS (Németh, 2008; Whyte, 1980). Par contre, nous avons démontré les limites des POPS et elles devront être relevées si l'ensemble des acteurs souhaite aménager un environnement réellement complémentaire. Ces espaces sur le domaine privé pourraient permettre de créer des ouvertures le long des « rues habitées » et potentiellement des accès pour traverser les îlots, à l'image des aménagements du projet « Arbora » (Figure 4.13, page 94).

5.1.2 Le campus de l'ÉTS

Le campus de l'ÉTS représente une opportunité importante de développement pour Griffintown. L'Université planifie de développer l'ensemble du foncier qu'elle possède, ce qui permettra de changer la relation entre le cadre bâti de ce secteur et l'espace ouvert. Le potentiel de développement sur le campus de l'ÉTS est principalement immobilier – construction de pavillons d'enseignements, de laboratoires ou de résidences étudiantes -, mais il a la particularité d'être piloté par un acteur dont la vocation première est la recherche et l'enseignement, les activités immobilières occupent le second plan. La question immobilière pour l'Université est perçue comme une nécessité pour remplir les objectifs principaux de l'établissement, plutôt qu'une fin en soi. Le développement sur le site du campus a le potentiel de s'enligner avec les orientations issues du paradigme de développement du *quartier de l'innovation* bien que l'ÉTS soit moins impliquée dans le projet depuis que l'OSBL a été créé.

Par l'aménagement de son campus, elle a la possibilité d'influencer une partie du développement du quartier en réponse à ses besoins et objectifs. Cette prise de conscience de la part de l'ÉTS est observable par l'architecture de ses pavillons les plus récents qui intègrent des critères de perméabilité évidents comme un liseré commercial sur la rue Notre-Dame, des vitrines d'exposition de réalisations étudiantes et une utilisation accrue de matériaux transparents. L'adoption du plan de développement urbanistique du campus de l'ÉTS confirme son intérêt envers la qualité de l'environnement dans lequel l'Université se trouve comme un outil de

réention de talents. Il est cependant important de noter que les entretiens avec les représentants de l'ÉTS, particulièrement ceux qui sont responsables de l'aménagement du campus, n'ont pas été sensibilisés aux questions entourant le QI et ses besoins territoriaux alors que l'Université est une des institutions cofondatrices.

L'îlot Dow compris entre les rues Notre-Dame, Montfort, William et Peel concentre la majorité des opportunités de développement sur le campus de l'ÉTS. Plusieurs des bâtiments qui se trouvent sur l'îlot et qui appartiennent à l'Université ne sont pas encore réaménagés ni occupés. Pour l'ÉTS, il s'agit d'une réserve foncière pour appréhender l'expansion éventuelle de l'Université.

Les espaces ouverts qui entourent cet îlot sont grandement impactés par le manque d'activation de ces façades. Étant donné l'agrandissement continu et rapide du nombre d'étudiants de l'ÉTS (École de technologie supérieure, 2018), l'ensemble bâti de cet îlot devra être développé dans les années à venir. Il s'agit là d'une occasion importante à saisir pour démontrer l'engagement de l'ÉTS à contribuer à la qualité des espaces ouverts de Griffintown. De plus, la future place Dow identifiée au plan de développement du campus de l'ÉTS est située sur le même îlot, au croisement des rues William et du Shannon. Pour l'instant, cet espace existe en impasse et sert de stationnement. Le réaménagement complet de l'îlot Dow peut permettre de relier cet espace isolé au reste du campus par des aménagements perméables.



Figure 5.3 Bâtiments appartenant à l'ÉTS qui restent à réaménager

5.1.3 Les îlots industriels

Les îlots industriels sont situés au centre géographique de Griffintown et longent le corridor culturel de la rue Ottawa. Ces deux îlots sont occupés entièrement par des bâtiments de typologie industrielle abritant diverses entreprises encore actives (figure 5.4). Leur configuration actuelle entrant en conflit avec les nouvelles fonctions du quartier, il est probable d'imaginer que plusieurs projets y prendront place.



Figure 5.4 Cadre bâti présent sur les îlots industriels

Le bloc le plus long atteint 370m, près de quatre fois la longueur recommandée pour favoriser les déplacements actifs (Jacobs, 1961; Gehl, 2012). Dans son PPU, la Ville de Montréal a identifié trois tracés potentiels qui traversent ces îlots, dont un sera aménagé dans le cadre du projet « Le Legado » porté par le promoteur Quo Vadis. Dans les trois cas, les percements de l'îlot proposés seraient le prolongement d'une des rues perpendiculaires qui s'y arrêtent (figure 5.5). Le percement de ces îlots

dénote le potentiel d'augmenter grandement la perméabilité du secteur en permettant de créer de nouveaux liens et de nouvelles façades qui encadrent ces nouveaux espaces ouverts.

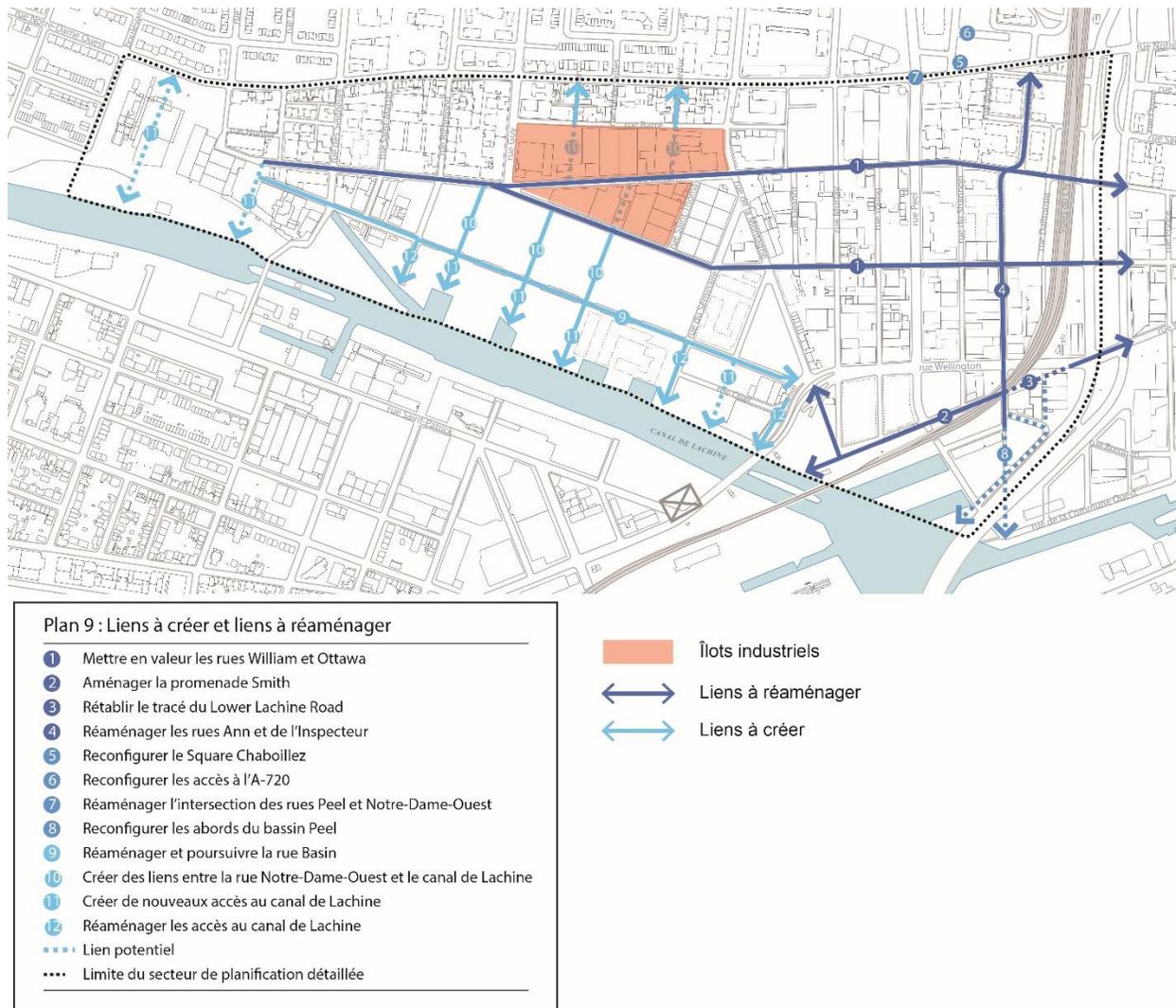


Figure 5.5 Îlots industriels (rouge pâle) superposés à la carte des liens à créer et liens à réaménager du PPU de Griffintown (dessiné par Dallaire, 2020; Ville de Montréal, 2013)

Le projet « Le Legado » est le premier qui propose de percer cet îlot identifié au PPU (figure 5.6). Il permettra potentiellement de désenclaver une section de ces îlots, d'arrimer son développement immobilier à plusieurs espaces ouverts de qualité et de

créer un lien entre le nord du quartier et la Petite-Bourgogne vers les abords du canal de Lachine. L'inclusion de fonctions complémentaires au rez-de-chaussée permettra également de créer une transition entre l'espace ouvert et fermé en augmentant les points de contact potentiels. Cet exemple de complémentarité des approches devra guider les décisions futures quant au reste de l'îlot.

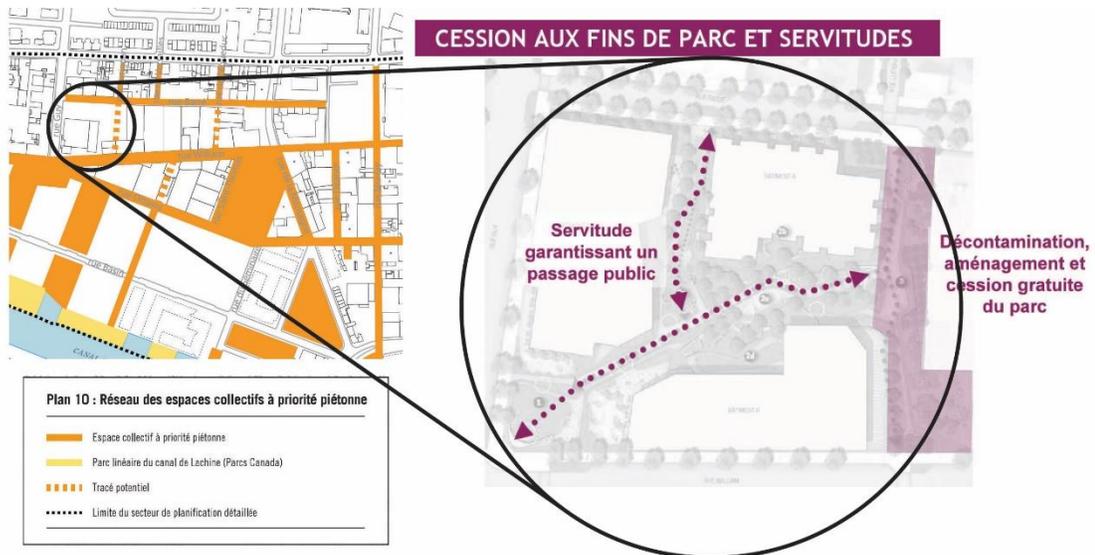


Figure 5.6 Projet « Legado » sur un des îlots industriels

5.1.4 Conclusion sur les perspectives de développement urbain

Bien que Griffintown subit des transformations importantes depuis plusieurs années, il reste encore plusieurs perspectives de développement urbain et immobilier qui peuvent influencer la qualité de l'espace ouvert. Nous avons montré que plusieurs des potentiels de développement immobilier se trouvent à proximité des espaces ouverts étudiés et que leur devenir aura un impact important sur le quartier.

Ces espaces ont le potentiel d'augmenter la perméabilité du cadre bâti vers l'espace ouvert. Cela peut permettre d'atteindre un des objectifs du projet de *quartier de l'innovation*, à la condition qu'ils ne soient pas tout simplement comblés par des condos. Il sera intéressant de réévaluer la perméabilité du cadre bâti des abords des « rues habitées », du campus de l'ÉTS ainsi que des îlots industriels dans une autre temporalité. Il sera alors possible d'évaluer l'impact qu'auront les acteurs du QI sur le

cadre bâti, mais aussi du PPU. Est-ce que le PPU saura imposer sur ces territoires sa vision quant à la perméabilité du cadre bâti et de l'ajout d'espaces ouverts par des contributions privées ? Il nous semble important que le développement de ces secteurs visés par les perspectives de développement urbain soit plus encadré que le reste du développement de Griffintown, car les visions du PPU et du QI (OSBL) ne semblent pas avoir eu d'impacts significatifs.

5.2 La nature des rapports entre les acteurs portant les principales dynamiques de développement urbain

Le cas d'étude nous a permis de dégager trois types de rapports entre les acteurs porteurs des différentes dynamiques de développement urbain : la compétition pour l'accès au foncier, la complémentarité des opérations immobilières et urbanistiques et l'absence de collaboration entre les acteurs immobiliers et les acteurs publics en charge de l'urbanisme, ainsi qu'entre les acteurs en charge de l'urbanisme à l'échelon de la Ville et de l'arrondissement. Dans notre hypothèse, nous avançons que la coprésence de dynamiques de développement sur le territoire restreint de Griffintown créerait des situations de compétition pour l'accès au foncier. Cette même situation de restriction face à l'accès aux espaces ouverts a poussé certains acteurs à mutualiser leurs efforts au travers d'opérations complémentaires. Par contre, nous avons également relevé l'absence de collaboration entre des acteurs concernés par le développement du quartier.

5.2.1 Les effets de la compétition pour l'accès au foncier entre les promoteurs immobiliers, la Ville de Montréal et l'ÉTS sur le façonnement des espaces ouverts

La compétition entre les acteurs des dynamiques de développement que nous avons étudiés pour l'accès au foncier a des impacts importants sur le façonnement des espaces ouverts de Griffintown. Cette situation survient lorsqu'une dynamique particulière s'implante en opposition aux autres. Les situations de compétitions peuvent être anticipées stratégiquement ou non, et elles impactent de manière variée la qualité des espaces ouverts.

Ces situations peuvent apparaître lorsqu'un acteur ou un groupe d'acteurs arrive à s'imposer dans la construction d'un consensus sur le développement d'un secteur et qui le fait pencher en sa faveur (Fainstein, 2012) au détriment d'autres acteurs. Cette réalité existe à Griffintown où le foncier appartient à un ensemble de promoteurs immobiliers alors que la Ville de Montréal peine à appliquer son PPU dans le cadre de l'aménagement des espaces ouverts. Ce déséquilibre peut créer des externalités négatives pour les acteurs qui contribuent également à la construction de l'espace ouvert.

La compétition entre les dynamiques de développement urbain pour l'accès au foncier est le résultat d'une demande accrue pour des espaces de plus en plus convoités, ce qui crée une pression au développement. De plus, il ne faut pas diminuer l'importance du rôle de la Ville de Montréal dans cette surenchère, car elle est favorisée par les seuils de densité élevés qui sont permis à Griffintown. Les propriétaires fonciers sont poussés à rentabiliser au maximum leurs biens en y construisant le plus de mètres carrés possible. Pour ces raisons, il existe une compétition entre les acteurs qui impacte le façonnement de l'espace ouvert. Les acteurs les moins agiles dans le marché, tel que les autorités municipales, ont donc de la difficulté à acquérir le foncier nécessaire pour l'aménagement de leurs propres projets.

Ce type de relation est le plus répandu à Griffintown. Les entretiens qui ont été menés avec l'ensemble des acteurs démontrent l'importance du foncier pour chacun d'eux. Nous avons déjà relevé la critique des promoteurs face au manque de prévision de la part de la Ville pour acquérir des terrains où des espaces ouverts auraient pu être aménagés. Cela démontre qu'ils ne sont pas prêts à céder ou vendre les terrains qu'ils ont acquis eux-mêmes, car la ressource se raréfie.

5.2.2 Le façonnement des espaces ouverts par la complémentarité des opérations immobilières et urbanistiques

Pour répondre à la problématique de la compétition pour l'accès au foncier, nous avons aussi relevé certaines initiatives de complémentarité des opérations entre divers acteurs. La complémentarité des opérations sous-entend que les

aménagements des projets portés par les divers acteurs se font en accord avec la vision de développement et les aspirations des autres acteurs sans pour autant sacrifier leurs propres intérêts.

Plusieurs des acteurs actifs à Griffintown ont avantage à combiner leurs forces pour arriver à créer l'environnement idéal dont ils peuvent tous bénéficier. Alors qu'aucun acteur ne contrôle l'ensemble des composantes de l'espace ouvert – le périmètre, l'intérieur et les zones de transition –, il leur devient nécessaire de se consulter réciproquement pour arrimer le développement d'une manière intégrée (Hamel, 1997; Healey, 1992).

Nous avons noté que plusieurs des acteurs dépendent de la collaboration d'autres acteurs généralement plus influents pour arriver à la réalisation de leurs propres objectifs. Par exemple, le PPU de Griffintown propose de compenser le manque d'espaces ouverts grâce à la collaboration des promoteurs immobiliers qui seraient en position d'aménager des « jardins de rues ». Cette mesure peut être intéressante, dans la mesure où des espaces ouverts de type POPS de qualité pourraient être aménagés, mais elle dépend de la collaboration éventuelle des promoteurs immobiliers. Des acteurs comme le QI, ont encore moins de leviers quant à l'aménagement des espaces ouverts dans le quartier, à l'exception des aménagements du campus de l'ÉTS. Le QI (l'OBNL), par exemple, n'a pas de réelle influence sur l'aménagement du quartier malgré l'intégration de la dimension urbaine dans son modèle d'affaires.

La complémentarité des dynamiques sous-entend que le façonnement des espaces ouverts se fait en coproduction et dans l'intérêt de chacun des acteurs concernés (Fainstein, 2012). Il faut également relever le caractère hétérogène des groupes d'acteurs de chacune des dynamiques de développement urbain étudiées, ce qui influence fortement la nature de leurs rapports.

C'est le groupe d'acteurs de la promotion immobilière qui est le plus hétérogène. Nous y retrouvons des promoteurs qui se positionnent en partenaire à l'aménagement d'espace ouvert grâce à des ajouts POPS sur leur terrain, par exemple l'aménagement

du projet « Arbora » qui a permis de créer une place publique, ainsi qu'un percement de l'îlot qui donne accès aux piétons à deux « rues habitées » et le futur par des Eaux-Cachés. Par contre, nous y retrouvons également des promoteurs responsables de l'aménagement d'un grand nombre d'unités d'habitations qui sont généralement plus associés à des comportements de compétition. C'est le cas des nombreuses phases du Lowney reliées par un réseau de déplacement parallèle et dont les rez-de-chaussée sont peu perméables. De plus, comme nous avons montré par nos analyses (chapitre 4), l'aménagement d'espaces ouverts associé au développement immobilier n'a pas créé des espaces ouverts perméables dans le contexte de Griffintown. Ces espaces ouverts représentent plutôt une extension du projet immobilier, offrant des aménités exclusives aux résidants sur un modèle de repli sur soi.

Un des constats les plus surprenants a été le manque de coordination entre les acteurs économiques en lien avec la thématique technologique des territoires, comme le QI et les autres dynamiques pour l'aménagement d'espaces ouverts. Il s'est avéré qu'il s'agit du groupe d'acteur avec le moins d'emprise sur l'aménagement. Nous avons comme hypothèse que cette situation rend essentielle un arrimage entre la vision de développement du QI avec celle d'autres acteurs plus influents, puisque le QI continue de revendiquer le développement urbain comme l'un de ces piliers. Cette hypothèse ne s'est pas réalisée, ils ne semblent pas avoir réussi à imposer leurs visions à l'exception de l'ajout de « l'innovation » comme thématique de développement du PPU de Griffintown. Le QI comme OBNL n'a pas participé à l'aménagement d'espaces ouverts et l'ÉTS a certes produit des espaces ouverts sur son campus, mais nous avons montré qu'il s'agit plutôt de reconvertir des espaces résiduels.

Les situations marquées par la complémentarité des opérations sont peu nombreuses, car elles demandent un niveau de coordination élevé, ce qui n'est pas la façon de faire de plusieurs des acteurs impliqués à Griffintown. Les quelques projets immobiliers qui complètent le quartier par un niveau élevé d'intégration des objectifs de plusieurs acteurs sont utilisés à titre d'expérience exemplaire. Tel est le cas de la démarche du projet « Legado ». Le ratio important d'espace au sol dédié aux espaces ouverts de

ce projet immobilier démontre qu'il est possible de créer des liens dans le quartier, tout en livrant des espaces commerciaux, communautaires et résidentiels qui permettent au projet d'être rentable. Par contre, il faut noter la double casquette de Natalie Volland, qui porte la double casquette de PDG de Quo Vadis, à l'origine du projet, et d'administratrice du QI.

5.2.3 Le façonnement des espaces ouverts en situation d'absence de collaboration entre les acteurs

Nous avons également observé une absence de collaboration. L'absence de collaboration entre les acteurs portant des dynamiques aussi diverses résulte en aménagements isolés qui proviennent de différents projets. Contrairement à la nature de compétition, où l'espace est mobilisé en opposition à d'autres interventions, l'absence de collaboration évoque plutôt une absence de coopération entre les acteurs, mais aussi une apparente absence de compétition.

L'absence de collaboration résulte en des aménagements qui ne prennent pas en compte l'environnement dans lequel ils se situent et crée une discontinuité morphologique et spatiale. Les processus décisionnels de ces projets sont complètement isolés et ne font que répondre aux objectifs immédiats du porteur de projet. Certains projets immobiliers qui sont aménagés dans ce contexte sont accompagnés de POPS qui peuvent s'ajouter au réseau d'espaces ouverts. Par contre, étant donné l'absence de collaboration et de prise en compte de l'environnement, la qualité de ces espaces POPS n'est pas garantie. Par exemple, le projet immobilier le « William » est organisé autour d'un espace ouvert en impasse qui débouche sur le corridor culturel. Les rez-de-chaussée qui encadrent l'espace sont peu perméables et il est impensable d'imaginer un piéton s'y aventurer autrement que pour rejoindre son appartement.

Cette relation entre les acteurs ne favorise pas un aménagement cohérent du réseau des espaces ouverts tout en renforçant les inconvénients du fractionnement de la gouvernance. Dans une situation d'absence de collaboration, aucun dialogue n'est

établi ce qui ne permet pas d'outrepasser les limites qui ont été identifiées dans l'aménagement d'espaces ouverts perméables.

Le façonnement des espaces ouverts dans un contexte d'absence de collaboration favorise les acteurs privés qui ont moins de contraintes dans leurs aménagements. La planification urbaine par réglementation telle que pratiquée à Montréal permet aux porteurs de projets immobiliers d'obtenir un permis de construction assez facilement s'il respecte la réglementation en place. Ce n'est qu'en cas de demande de modification de la réglementation qu'un processus d'échange est imposé et que l'autorité municipale peut effectuer des demandes. En procédant de cette manière, plusieurs opérations immobilières passent sous le radar et ce n'est qu'une fois réalisé que le projet peut être évalué en fonction de sa contribution à la perméabilité des espaces ouverts.

L'absence de collaboration est fortement marquée à Griffintown et elle peut apparaître dans le processus de n'importe quel projet, qu'il ait débuté par un processus de complémentarité des opérations ou de compétition pour l'accès au foncier également. L'exemple de la majorité des POPS démontre que l'idée de base est de répondre à une demande du PPU pour mettre à contribution les acteurs privés, mais leur aménagement démontre également qu'il y a une déconnexion avec le quartier et son environnement immédiat. Nous notons la présence d'une absence de collaboration dans la majorité des projets qui ne se font pas entièrement dans une situation de complémentarité des opérations et elle a des effets variés sur la perméabilité du cadre bâti.

5.3 L'espace ouvert comme ressource territoriale partagée : retour critique sur l'expérience de Griffintown

Pour l'ensemble des acteurs issus des principales dynamiques de développement urbain présentes à Griffintown – régénération urbaine, promotion immobilière et thématization technologique des territoires – l'espace ouvert représente une ressource territoriale à exploiter (Hutton, 2004; Battaglia et Tremblay, 2011; Laffitte, 2003; Ananian et Borde, 2019; Poitras, 2002; Katz et Wagner, 2014;

Esmailpoorarabi, 2018; Roberts, 2017; Murayama, 2009; Kirszbaum, 2013). L'intérêt de chacun de ces acteurs pour ces espaces relativement limités a mis en évidence la nécessité de les aménager de manière à permettre la réalisation de chacun des objectifs des acteurs par des opérations immobilières et urbanistiques complémentaires.

Nous avons relevé un décalage entre la notion de la perméabilité des espaces ouverts (Thiel, 1961; Sandalack et Alaniz Uribe, 2010; Masbounji, 2013; Michel, 2013; Gehl et Svarre, 2013; Jacobs, 1961; Pafka et Dovey, 2016) que nous avons élaboré à partir des écrits sur la morphologie urbaine et l'analyse du cas de Griffintown. Il n'y a que très peu d'espaces ouverts à Griffintown qui soient encadrés par un cadre bâti perméable. Cette situation semble être le résultat d'un manque de coordination et de collaboration de la part de nombreux acteurs qui peut être justifié par une valeur foncière importante et un manque de mécanisme de travail transversal. Cette réalité existe pour plusieurs types d'acteurs différents comme des promoteurs immobiliers et l'ÉTS. Le manque de perméabilité des aménagements de plusieurs des pavillons de l'ÉTS démontre la difficulté qu'ont les acteurs des *quartiers de l'innovation*, tel que le QI et l'ÉTS, d'intégrer des notions urbanistiques à leur stratégie de développement. Dans le cas de Griffintown, il semble y avoir une problématique au niveau du rôle du QI dans le devenir du quartier à cause du fractionnement de la gouvernance, qui ne favorise pas le QI, et du manque de ressources internes pour élaborer une réelle vision urbanistique. Les entretiens avec des acteurs clés du QI ont démontré que la question territoriale est secondaire et qu'ils maîtrisent mieux les aspects de recherche et économiques.

C'est d'autant plus étonnant, car c'est par son approche urbanistique que le paradigme du *quartier de l'innovation* comme concept se distingue des autres paradigmes de développement axés sur l'économie de la connaissance (Katz et Wagner, 2014; Battaglia et Tremblay, 2011; Esmailpoorarabi, 2018; Yigitcanlar, 2011; Hutton, 2004) par opposition aux districts industriels, zones d'innovation ou aux parcs scientifiques suburbains. De plus, le QI a été mis sur pied par l'ÉTS avec comme un de ses objectifs de façonner un quartier urbain favorisant la croissance de l'université à Griffintown

(ÉTS et Université McGill, 2011). L'espace ouvert devait être marqué par le QI et l'ÉTS, ce qui n'a pas été fait à l'exception de banderoles de l'ÉTS et d'un programme de sculptures à l'effigie des initiales du QI chez des partenaires qui n'a été qu'éphémère. Le projet de campus de l'ÉTS, qui a été adopté après la création du QI, a eu plus d'impact pour marquer l'espace ouvert grâce à des interventions comme la place Barré et les nouveaux pavillons qui l'entourent, dont les interfaces, sont particulièrement perméables.

La volonté de mettre en place un *quartier de l'innovation* à Griffintown a été justifiée par la présence de l'ÉTS. L'arrivée de l'ÉTS à Griffintown avant que les processus de régénération urbaine et de la promotion immobilière prennent de l'ampleur a permis à l'Université de consolider sa présence sur ce territoire. La création du projet de Quartier de l'innovation à Griffintown devait permettre de mettre en valeur les actifs de l'Université tout en instrumentalisant les caractéristiques urbanistiques en faveur de ses propres activités. Bien que la présence d'une institution universitaire soit perçue comme un des éléments nécessaires à la mise en place d'un projet de *quartier de l'innovation* (Katz et Wagner, 2014), d'autres éléments doivent être pris en compte. Nous retrouvons à Griffintown des commerces et des institutions culturelles qui lui ont permis de développer une « culture du lieu » favorable aux *quartiers de l'innovation* tel qu'identifié par Thomas Hutton (2004). De ces institutions, notons la présence du centre d'art contemporain de l'Arsenal, le centre d'art visuel la Fonderie Darling, situé à la limite de Griffintown, sans oublier les nombreux restaurants de la rue Notre-Dame. Cet ensemble d'institutions culturelles et de commerces a accompagné l'arrivée massive de nouveaux résidents. Par contre, la vision commerciale qui a été annoncée au PPU en 2013 n'a pas été réalisée. Il était prévu d'inclure un pôle commercial secondaire de proximité sur la rue des Bassins pour desservir le nombre important de logements qui ont été bâtis dans ce secteur. Nous n'avons identifié aucun local commercial le long de cet axe et un des promoteurs immobiliers actifs dans ce secteur a confirmé qu'il n'y avait pas d'intérêt pour eux d'en construire. Il est plus rentable d'utiliser tout l'espace bâti pour ajouter des logements (répondant #18 – promoteur immobilier).

Les transformations importantes que subit Griffintown apportent des opportunités importantes pour l'Université, mais également des défis supplémentaires. En étant pionnière dans le quartier, l'ÉTS a été en mesure d'acquérir une quantité relativement importante de foncier dans les années 1990 avant l'arrivée des promoteurs immobiliers résidentiels. D'ailleurs, plusieurs de ces parcelles n'ont toujours pas encore été développées; elles représentent une réserve foncière importante pour l'institution.

La mise sur pied du comité de liaison du QI ne semble pas avoir permis d'influencer les acteurs actifs à Griffintown par rapport aux objectifs du QI. Ce comité a été en mesure d'imposer l'ajout d'un volet sur « l'innovation » au PPU de Griffintown lors des consultations publiques, mais il ne semble pas arriver à fédérer les acteurs immobiliers de Griffintown autour de sa vision de développement. Les nombreux promoteurs immobiliers perçoivent plutôt les activités du comité comme informatives plutôt que d'un espace de décision, laissant le QI en dehors des processus de planification urbaine (Healey, 1992, 2003; Fainstein, 2012; Hamel, 1997).

Les mécanismes de la planification à Montréal ne permettent pas au QI de participer aux processus qui mènent au façonnement de l'espace ouvert. Comme nous l'avons démontré, le QI a eu une certaine influence au niveau de la Ville de Montréal lors de l'adoption du PPU, par contre son influence ne se rend pas aux interactions entre les porteurs de projet et l'arrondissement du Sud-Ouest. C'est là une des raisons pour laquelle le paradigme du *quartier de l'innovation* ne semble pas arriver à marquer l'espace ouvert.

Selon l'approche collaborative décrite dans les théories de la planification urbaine, le processus qui mène à un aménagement est tributaire du résultat final (Healey, 1992, 2003). Nous pouvons constater à Griffintown que le manque d'accès à ce processus de la part des acteurs de la thématique technologique des territoires a nui à son « apparition » dans l'espace ouvert. La réalité du PPU de Griffintown est qu'il a été adopté pour permettre la majorité des projets immobiliers. La situation du QI de Montréal à Griffintown est donc semblable à l'expérience de la majorité des quartiers centraux; ce sont les promoteurs immobiliers qui détiennent le plus de marge

d'intervention sur le devenir du quartier. Les modèles de *quartiers de l'innovation* qui ont été décrits par les chercheurs Bruce Katz et Julie Wagner (2014) sont plus axés sur des grands acteurs technologiques tels qu'à South Lake Union et les installations d'Amazon à Seattle (Ananian, 2019), ce qui n'est le cas à Griffintown. Dans ce contexte, les activités de l'économie de la connaissance sont tellement importantes que les activités des promoteurs immobiliers ne représentent pas une menace et sont plus enlignées avec les objectifs du *quartier de l'innovation*. Dans ce type de quartier, le marquage de l'espace ouvert par les activités de l'économie de la connaissance est plus évident.

Il faut également prendre en considération le rôle qu'a joué Parcs Canada dans la régénération de Griffintown. Pour Parcs Canada, le redéveloppement des abords du canal de Lachine allait accompagner le développement économique des quartiers riverains, ce qui inclut Griffintown. Devant une absence de vision de développement pour ce secteur de la part de la Ville de Montréal, le plan directeur de Parcs Canada (institution relevant du palier fédéral) est resté vague sur les connexions potentielles avec le quartier et le type d'activités qui allaient s'y retrouver. Par contre, elle a su identifier que le quartier vivrait des transformations importantes et elle recommande d'adopter une position flexible sur la programmation du parc à la hauteur de Griffintown pour s'arrimer au développement à venir (Parcs Canada, 1979). Pourtant, ce n'est qu'en 2002 que la Ville de Montréal a identifié Griffintown comme secteur à requalifier et qu'elle a reconnu son potentiel de développement.

Le réaménagement des abords du canal de Lachine a été la première étape qui a envoyé aux promoteurs immobiliers, le signal que le secteur aurait un potentiel de développement résidentiel. La Ville de Montréal s'est donc retrouvée en retard sur son processus de planification, car d'autres acteurs lui ont emboité le pas, ce qui a mené à un PPU qui est souvent considéré peu contraignant et une dynamique de développement immobilier très forte, laissant peu d'espace à l'ÉTS et au QI.

5.4 Conclusion de la discussion des résultats

Le chapitre 5 nous a permis de discuter des résultats en regard du cadre théorique exposé au chapitre 1. La figure 5.7 représente les facteurs qui influencent les processus de façonnement de l'espace ouvert. La collaboration entre les acteurs du façonnement des espaces ouverts, la fragmentation de la maîtrise foncière et le fractionnement de la gouvernance influencent les processus, ce qui change leur impact sur la perméabilité des espaces ouverts.



Figure 5.7 Schéma récapitulatif du façonnement de l'espace ouvert en prenant en compte les effets de la fragmentation de l'espace et l'approche collaborative

Le cas de Griffintown et du QI présente des constats semblables à d'autres quartiers centraux nord-américains. La dynamique de régénération urbaine accompagne un renouveau immobilier qui est mené principalement par la construction résidentielle dans un contexte urbain et dense. La juxtaposition du projet de *quartier de l'innovation* sur ce territoire qui vivait déjà des transformations importantes n'a pas été en mesure de modifier de manière durable les processus de façonnement de l'espace ouvert. La promotion immobilière est la forme de développement la plus active à Griffintown et est celle qui marque le territoire le plus, ne laissant que peu d'espace aux autres acteurs. Par le fait même, les acteurs qui appartiennent à cette dynamique de développement sont ceux qui définissent l'état de la perméabilité du cadre bâti vers l'espace ouvert. Cette situation limite l'accès au foncier des autres acteurs, ce qui a l'effet de diminuer le nombre d'espaces ouverts aménagés à Griffintown. De plus, la perméabilité des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti est diminuée, principalement à cause de l'aménagement des rez-de-chaussée de la promotion immobilière résidentielle récente. Il ne faut pas, non plus, négliger l'impact des rez-de-

chaussée peu perméables des pavillons de l'ÉTS qui ont été construits avant leur processus interne de réflexion sur l'aménagement de leur campus (répondant #7 – consultant pour l'ÉTS; École de technologie supérieure, 2018). Plusieurs leçons sont à tirer du cas de Griffintown.

Tout d'abord, l'historique du redéveloppement de Griffintown a favorisé une fragmentation élevée du foncier. La Ville de Montréal n'a pas été en mesure de consolider le foncier de Griffintown pour plusieurs raisons. Premièrement, le quartier couvre un grand territoire et était déjà occupé. Le foncier était alors déjà fragmenté entre plusieurs propriétaires plus ou moins investis dans la promotion immobilière. Deuxièmement, l'intérêt des promoteurs immobiliers et de l'ÉTS est arrivé en amont des intentions de la Ville de Montréal et ceux-ci ont acquis plusieurs propriétés qui ont contribué à la spéculation. Malgré que l'intérêt des promoteurs ait été motivé par un changement au niveau de la densité résidentielle permise, la Ville ne semble pas avoir anticipé l'arrivée massive d'investissements qui nécessiterait des interventions de sa part sur l'espace ouvert. Cette situation a rendu la tâche ardue à la Ville pour acquérir les terrains qu'elle a identifiés à son PPU comme futurs espaces publics à aménager. Il était hors de question de pouvoir consolider le foncier de Griffintown dans ce contexte compte tenu des coûts pour les coffres publics.

Par contre, malgré un manque de consolidation foncière à l'échelle du quartier, une partie de Griffintown a été aménagée selon un plan directeur relativement précis. Il s'agit des Bassins du Nouveau Havre. Après l'adoption de son plan directeur, la SIC a vendu ses parcelles à différents promoteurs immobiliers qui devaient respecter le plan. Pour le QI, ce plan est arrivé trop tôt, car il a été adopté avant sa création. Cela a eu pour effet de « cimenter » le développement de cette grande parcelle dans une vision de développement antérieure à l'arrivée du QI à Griffintown. Alors que le paradigme de développement des quartiers de l'innovation met de l'avant la nécessité de créer un quartier « urbain » comportant une mixité de fonctions et une perméabilité des espaces ouverts, le projet des Bassins du Nouveau Havre ne prévoit que la construction de bâtiments résidentiels sans aménagements particuliers pour les rez-de-chaussée. De plus, si l'OBNL du QI et son comité de liaison ont réussi à influencer

quelque peu l'écriture du PPU de Griffintown pour y inclure la notion d'innovation, la Ville de Montréal a intégré le règlement du plan directeur des Bassins du Nouveau Havre tel quel alors qu'il a été rédigé avant la création du QI. Le QI et l'ÉTS n'auront pas réussi à influencer le développement de cette parcelle importante de Griffintown qui se trouve à l'intersection entre les abords du canal de Lachine et du reste du quartier.

Nous avons également noté que le fractionnement de la gouvernance à Montréal a représenté un frein à l'accès à des instances décisionnelles du QI. En séparant la planification de Griffintown et l'application du plan au quotidien entre la Ville centrale et l'arrondissement du Sud-Ouest, il devient plus complexe pour le QI de trouver un allier pour imposer son agenda. Le principal enjeu au niveau de la perméabilité est le manque de réglementation qui puisse permettre au planificateur de maîtriser le devenir des rez-de-chaussée. Il peut alors dépenser un montant important pour acquérir et aménager un espace ouvert qui se retrouve ensuite encadré par des bâtiments peu ou non perméables. De plus, le territoire du QI couvre un territoire plus large que Griffintown, englobant plusieurs quartiers répartis sur deux arrondissements (Ananian, 2018; Ananian et Borde, 2019), ce qui augmente le nombre d'interlocuteurs potentiels pour le QI. Il aurait intérêt à avoir un seul acteur avec qui dialoguer qui peut agir au niveau de la planification et de son application.

Finalement, le cas de Griffintown met surtout en lumière la difficulté de la relation entre les acteurs des projets de *quartiers de l'innovation* et des promoteurs immobiliers. Pour les chercheurs ayant étudié les *quartiers de l'innovation*, ce modèle de développement économique urbain permet de rallier un ensemble d'acteurs autour d'un projet commun (Katz et Wagner, 2014) en outrepassant les limites qu'imposent des agendas et des objectifs différents. Par contre, le cas de Griffintown a démontré que la collaboration entre chacun de ces acteurs ne se fait pas de manière égale et qu'il existe des faiblesses au modèle. Les promoteurs immobiliers proposent des produits qui correspondent aux besoins exprimés des acheteurs. Ils ne se sentent pas particulièrement parties prenantes dans les projets de *quartiers de l'innovation* malgré le comité de liaison urbain mis en place, par exemple, par le QI de Montréal. De plus,

dans un contexte de régénération urbaine plusieurs promoteurs sont présents, ce qui complexifie la collaboration et la coordination éventuelle de l'ensemble des acteurs. Cette situation pourrait potentiellement être évitée par la consolidation foncière par la Ville et l'adoption du plan directeur, mais nous avons déjà montré que cette solution est couteuse et complexe à mettre en place. Cette solution peut ressembler à l'approche française des zones d'aménagement concertées (ZAC), dont un seul acteur devient propriétaire de l'ensemble du foncier de la zone identifiée et des professionnels de l'architecture et de l'urbanisme chapeautent l'attribution des permis de construction. Ce processus, qui vient avec ses propres faiblesses, permet de valoriser les caractéristiques urbanistiques du plan et met en valeur la vision d'ensemble du quartier (Ananian et Rochefort, et al., 2020). Le projet de *quartier de l'innovation* pourrait être un prétexte intéressant pour revoir les processus afin de surmonter de pareils enjeux. Nous proposons quelques pistes qui peuvent être explorées à titre d'ouverture du mémoire.

Une des pistes potentielles à explorer serait de revoir la délimitation territoriale du *quartier de l'innovation* en réduisant sa superficie pour favoriser une maîtrise foncière par moins d'acteurs. C'est un des constats qui a été relevé dans l'article de Priscilla Ananian (2019) : le territoire du QI de Montréal (3,1 km²) est bien plus grand que celui des autres *quartiers de l'innovation* nord-américains (2,1km² pour South Lake Union à Seattle et 0,4km² pour le Discovery District de Toronto et le South Waterfront de Portland). Les *quartiers de l'innovation* ont tendance à se greffer à la conception de quartiers dont la maîtrise foncière est pratiquement impossible, surtout en contexte nord-américain. Il serait alors peut-être plus efficace de cibler un secteur à une échelle restreinte pour y concentrer les acteurs nécessaires et favorables aux besoins d'un projet de *quartier de l'innovation*.

Le cas de Griffintown a permis de montrer que la présence d'un campus universitaire ne suffit pas. Il serait intéressant d'étudier ce phénomène sur un campus qui existe dans un quartier urbain consolidé.

Une autre piste à envisager serait la création d'une entité responsable de la planification et de son application qui intègre des acteurs du *quartier de l'innovation*.

Cette entité permettrait d'inclure ces acteurs dans les processus décisionnels et ainsi influencer le résultat (Healey, 1992; Hamel, 1997; Fainstein, 2012).

Une dernière piste d'intervention est la mise en place d'un *quartier de l'innovation* dans un quartier qui ne subit pas les transformations initiées par des activités intenses de la promotion immobilière. Les projets de *quartiers de l'innovation* sont souvent d'initiative universitaire et s'organisent autour de son campus. Par contre, l'expérience de Griffintown a démontré que la simple présence du campus n'est pas suffisante pour influencer les autres acteurs. Il serait intéressant d'étudier ce phénomène sur un campus qui existe dans un quartier consolidé tel que l'UQAM et le campus MIL de l'Université de Montréal. De cette manière, les porteurs de projet de *quartier de l'innovation* peuvent profiter des caractéristiques endogènes du quartier, plutôt que de tenter de rediriger le développement dans une autre direction. Malheureusement, la faiblesse de cette approche est que les acteurs des *quartiers de l'innovation* doivent identifier des quartiers où se trouvent des institutions « ancrées » (Katz et Wagner, 2014) qui permettront de justifier leur implantation. Ces institutions sont importantes pour fédérer un écosystème d'entreprises et d'acteurs de l'économie de la connaissance dans le quartier.

CONCLUSION

Notre recherche visait à explorer l'impact de la coprésence de plusieurs dynamiques de développement urbain dans un contexte de *quartier de l'innovation* sur le façonnement de l'espace ouvert et comment elle contribue à le qualifier. Nous avons avancé l'hypothèse que le façonnement de l'espace ouvert de Griffintown est le résultat d'une négociation constante entre les acteurs des différentes dynamiques. Notre recherche a été en mesure de montrer que l'espace est bel et bien coconstruit grâce à l'intervention de plusieurs acteurs, sans toutefois être le résultat d'une négociation constante. Nous avons mis en lumière des situations de compétition pour l'accès au foncier, de complémentarité d'opérations pour certaines d'entre elles, mais aussi d'absence de collaboration. Chacune de ces situations influence le façonnement des espaces ouverts et leur interface avec le cadre bâti.

Nous avons mobilisé le concept de la perméabilité des interfaces entre l'espace ouvert et le cadre bâti pour étudier le façonnement des espaces ouverts. La perméabilité nous a permis d'analyser les impacts des actions de chacun des acteurs, car elle représente le degré d'ouverture entre l'espace ouvert et le cadre bâti. De cette manière, la forme urbaine d'une perméabilité élevée peut être considérée comme un atout urbanistique du quartier, caractéristique recherchée par les porteurs de projet de type *quartier de l'innovation*. Car c'est par les facteurs urbanistiques que le *Quartier de l'innovation* se démarque des autres modèles de développement de l'économie de la connaissance (Katz et Wagner, 2014; Hutton, 2004; Battaglia et Tremblay, 2011; Esmaeilpoorarabi, 2018; Yigitcanlar, 2011).

Nous avons démontré que les acteurs de l'économie de la connaissance à Griffintown n'arrivent pas à intégrer durablement ces facteurs urbanistiques. Quelques explications peuvent être tentées. Tout d'abord, l'ÉTS et le QI n'ont pas les ressources internes pour intégrer ce volet, qui est pourtant un des quatre piliers théoriques du QI

tel que présenté dans le chapitre 5. Ce manque de ressource et de connaissance reflète un certain malaise à intégrer des concepts autres que technologiques et qui relèvent de l'entreprise. Par exemple, il suffit de consulter le site web du QI pour constater un déséquilibre entre les initiatives des quatre paliers en faveur des initiatives du milieu des entreprises privées. Il n'arrive pas à sortir d'un rôle d'agent économique plutôt que d'agent de changement urbanistique au profit du concept de *quartier de l'innovation*.

Une autre explication découle du contexte de la planification montréalaise. Le fractionnement de la gouvernance entre la Ville et ses arrondissements diminue les chances du QI de s'imposer dans la planification et son application. Ce serait pour cette raison que malgré son ajout dans le PPU de Griffintown, « l'innovation » peine à apparaître sur le terrain. De plus, le PPU n'est pas considéré contraignant, le pouvoir décisionnel reste principalement dans les mains des promoteurs immobiliers. Cette relation de pouvoir au profit des promoteurs explique également pourquoi ils ne considèrent le comité de liaison urbain du QI que comme informatif et non pas un lieu de décision.

La coprésence de plusieurs dynamiques de développement sur le territoire de Griffintown a eu pour effet d'augmenter les situations de compétition pour l'accès au foncier, ce qui a diminué la quantité et la qualité des espaces ouverts. De plus, nous avons relevé plusieurs aménagements qui nuisent à la qualité de l'espace ouvert – soit par des rez-de-chaussée clôturés ou la création d'aménités parallèles qui remplacent l'espace ouvert sur le domaine public. Le développement immobilier intense observé à Griffintown a débuté avant l'arrivée du QI sur le territoire. D'ailleurs, son arrivée ne semble pas avoir modifié les dynamiques en place. Les promoteurs n'ont pas modifié leur approche et n'ont pas noté un nouvel intérêt de la part des acheteurs, ce qui démontre que ce n'est pas l'arrivée de la dynamique de thématisme technologique des territoires qui a influencé la caractérisation de l'espace ouvert. Il sera intéressant de vérifier ce constat grâce à l'expérience d'autres *quartiers de l'innovation* qui se conçoivent dans un contexte semblable.

Le paradigme des *quartiers de l'innovation* présente encore des faiblesses quant à l'intégration de la dimension urbanistique du développement urbain. Il n'arrive pas à se distinguer des autres formes de thématization technologique des territoires. Les *quartiers de l'innovation* tirent un avantage certain vis-à-vis des espaces ouverts perméables, mais ne semblent pas en mesure de les aménager ou d'avoir l'influence nécessaire auprès des acteurs concernés. Puisqu'ils n'arrivent pas à intégrer les critères urbanistiques ou à les influencer, la notion de territoire dans le cas des *quartiers de l'innovation* peut être remise en question. S'il y a un avantage à se regrouper pour les acteurs de l'économie de la connaissance, c'est surtout pour faciliter les échanges dans le domaine de la recherche et des partenariats. Les universités peuvent assumer le rôle de pôle de l'économie de la connaissance qui fédère les acteurs, mais il semble inefficace d'imposer une limite géographique à ce projet, ce qui a été relevé par Shearmur (2017). Il revient alors au rôle du planificateur d'intégrer des critères urbanistiques qui favorisent le développement de cette économie dans la Ville et de les mobiliser lorsque nécessaire.

De plus, le modèle des *quartiers de l'innovation* repose sur un partenariat public-privé important dans la transformation du quartier et cette position vient avec quelques faiblesses. Notons l'absence de pérennité de l'aménagement des espaces ouverts POPS. D'autres expériences montréalaises nous ont démontré récemment que ces espaces peuvent disparaître en fonction de la spéculation foncière. Tel a été le cas de l'ancien jardin Domtar près de la Place-des-Arts où une tour de 35 étages est en construction (Colpron, 2018) et le parc Pigeon Hole dans le Vieux-Montréal qui fera place à 200 logements (Saulnier, 2021).

Le modèle de *quartier de l'innovation* comme modèle de thématization technologique des territoires ne semble pas permettre d'atteindre les objectifs qui ont été énoncés en amont. Plutôt que d'arriver à créer un quartier urbain dans lequel les acteurs technologiques et de l'innovation puissent prospérer, le modèle proposé n'arrive pas à fédérer l'ensemble des acteurs nécessaires au projet. Les *quartiers de l'innovation*, selon les apprentissages du QI, se trouvent à cheval entre les autorités municipales – qui sont en charge de la planification – et les acteurs économiques privés qui ne

maîtrisent généralement pas les codes urbanistiques. Plus étonnant encore, le QI n'a pas su éviter certains obstacles qu'il a identifiés dans l'expérience barcelonaise. En effet, celui-ci a mentionné dès sa fondation le besoin d'éviter les processus de gentrification qui ont été associés à d'autres expériences, ce qui est également arrivé à Griffintown. Est-ce parce que les *quartiers de l'innovation* se sont installés dans des quartiers en voie de gentrification, sont-ils un accélérateur ou un initiateur de ce phénomène? Ces questions méritent d'être posées, car le modèle des *quartiers de l'innovation* est toujours en vogue dans le monde politique, sans que nous ne saisissons l'ensemble de leurs impacts économiques, sociaux, environnementaux et urbanistiques.

ANNEXE A

LISTE DES PARTENAIRES DU QI EN DATE DE DÉCEMBRE 2019

Partenaires publics
<ul style="list-style-type: none">- Ville de Montréal- Province du Québec- Gouvernement fédéral
Cercle bâtisseur
<ul style="list-style-type: none">- École de technologie supérieure- Université McGill
Grands partenaires
<ul style="list-style-type: none">- Université Concordia- Université du Québec à Montréal- Ericsson- Banque nationale- BMO- Deloitte- Desjardins- RBC
Membres privilèges
<ul style="list-style-type: none">- Caisse de dépôt et placement du Québec- Power Corporation du Canada- Bombardier- Stingray- Intel 2 Talent
Membres pionniers
<ul style="list-style-type: none">- BFC Avocats d'affaires- Cadillac Fairview- Agropur
Membres contributeurs
<ul style="list-style-type: none">- Maître carré- Prével- Quo Vadis- Devimco- Wallonie-Bruxelles- EERS- beHaviour- Alliance Avantages Sociaux- Groupe RHEA- Solotech- Manuvie- Sidlee- Innovitech

- Vidéotron

ANNEXE B
CERTIFICAT D'ÉTHIQUE

CERTIFICAT D'ÉTHIQUE

Le Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains de l'UQAM, a examiné le protocole de recherche suivant et jugé qu'il est conforme aux pratiques habituelles et répond aux normes établies par la Politique no 54 sur l'éthique de la recherche avec des êtres humains (décembre 2015).

Protocole de recherche

Chercheur principal : Priscilla Ananian

Unité de rattachement : Département d'études urbaines et touristiques

Équipe de recherche :

Étudiants qui réaliseront leur projet de thèse ou de mémoire : Marie-Axelle Borde (3^e); Guillaume Parent-Frenette (2^e); Jean-Philippe Dallaire (2^e)

Titre du protocole de recherche : *Approche critique du rôle de l'urbanisme dans la fabrique des « lieux de l'innovation »*

Sources de financement (le cas échéant): CRSH

Durée du projet : 2 ans

Modalités d'application

Le présent certificat est valide pour le projet tel qu'approuvé par le CIEREH. Les modifications importantes pouvant être apportées au protocole de recherche en cours de réalisation doivent être communiquées au comité¹. Tout événement ou renseignement pouvant affecter l'intégrité ou l'éthicité de la recherche doit être communiqué au comité.

Toute suspension ou cessation du protocole (temporaire ou définitive) doit être communiquée au comité dans les meilleurs délais.

Le présent certificat d'éthique est valide jusqu'au 31 mars 2018. Selon les normes de l'Université en vigueur, un suivi annuel est minimalement exigé pour maintenir la validité de la présente approbation éthique. Le rapport d'avancement de projet (renouvellement annuel ou fin de projet) est requis dans les trois mois qui précèdent la date d'échéance du certificat².



Éric Dion, Ph.D.
Professeur
Président

23 mars 2017

Date d'émission initiale du certificat

¹ <http://recherche.uqam.ca/ethique/humains/modifications-apportees-a-un-projet-en-cours.html>

² <http://recherche.uqam.ca/ethique/humains/rapport-annuel-ou-final-de-suivi.html>

ANNEXE C

CANEVAS DES ENTRETIENS

Guide d'entretien semi-dirigé

« Urbanisme et lieux de l'innovation »

Présentation de l'intervieweur

Bonjour, je m'appelle Jean-Philippe Dallaire et j'ai le mandat de réaliser cet entretien avec vous dans le cadre d'une recherche qui s'intéresse au rôle de l'urbanisme dans la fabrique des lieux de l'innovation. L'objectif de cette entrevue est de comprendre le rôle que vous jouez dans le processus d'aménagement et de développement du quartier ainsi que votre perception du rôle que jouent les acteurs créatifs, scientifiques et technologiques dans la définition de ce même territoire. Au cours de cette entrevue, d'une durée maximale de deux heures (120 minutes), j'aimerais que nous abordions les thèmes suivants : les atouts du quartier en termes d'innovation; votre perception de l'environnement physico-spatial et social du quartier; l'efficacité de l'urbanisme et des acteurs impliqués dans le projet de quartier; les problèmes, obstacles, conflits et résistances associés à la transformation du quartier; et, enfin, l'impact de vos activités sur le milieu de vie local et sur les populations.

Introduction (5 minutes)

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
Pouvez-vous me parler brièvement du rôle que vous jouez dans l'aménagement et le développement du quartier?	- Depuis quand êtes-vous impliqué dans l'aménagement du quartier? Quelle est votre mission?	-
Pourquoi avez-vous accepté de participer à cette étude?	- Quels types de résultats attendez-vous?	-

**Thème 1. Les atouts du territoire concerné en ce qui a trait à l'innovation
(15 minutes)**

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
<p>Pourquoi ce quartier est-il propice à la concentration d'activités créatives, scientifiques et technologiques et à l'innovation?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Quelles sont les caractéristiques que vous identifiez comme présentes pouvant contribuer à la capacité d'innovation des entrepreneurs? - À votre avis, quelles sont les caractéristiques manquantes? 	<p>Pouvez-vous m'en dire plus?</p> <p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Quel type d'innovation visent les activités implantées dans le quartier? (Technologique, sociale, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Par le biais de quels projets les entreprises, organismes et entrepreneurs, poursuivent-ils cet objectif d'innovation? 	<p>Avez-vous des exemples concrets?</p>

Thème 2. Perception de l'environnement physico-spatial et social du quartier
(25 minutes)

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
<p>Quelle est votre perception du développement des activités créatives, scientifiques et technologiques dans le quartier?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Avez-vous constaté une évolution du nombre et du type d'activités depuis que vous êtes engagés dans le quartier ? - Selon vous, à quoi sont dus ces changements? - Est-ce que ces transformations ont eu un impact – positif ou négatif – sur les activités présentes dans le quartier? 	<p>Si oui, de quelle façon? Dites-m'en plus...</p>
<p>Quelle est votre perception de l'évolution des infrastructures dans le quartier? (routes, trottoirs, éclairage, accessibilité, circulation, cadre bâti, connexion internet, etc.)</p>	<p>- Selon vous, comment cette qualité des infrastructures dans le quartier influe-t-elle sur les activités créatives, scientifiques et technologiques du quartier?</p>	<p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>
<p>Quelle est votre perception de l'évolution du développement résidentiel dans le quartier?</p>	<p>- Dans quelle mesure ce développement résidentiel a-t-il des impacts sur les activités créatives, scientifiques et technologiques dans le quartier?</p>	<p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>
<p>Comment décririez-vous la population qui habite et travaille dans le quartier?</p>	<p>- Est-ce que les populations ont changé au fil du temps? Pourquoi à votre avis?</p>	<p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>

	<p>- Est-ce qu'il y a des lieux communs dans le quartier où les résidents et les travailleurs se rencontrent?</p>	
--	---	--

**Thème 3. L'efficacité de l'urbanisme et des acteurs impliqués
dans le projet de quartier
(30 minutes)**

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
Parlez-moi de ce que vous pensez des projets d'aménagement dans le quartier.	<ul style="list-style-type: none"> - Quels sont les principaux projets d'aménagement développés dans le quartier? 	<ul style="list-style-type: none"> - Pouvez-vous m'en dire plus? - Pouvez-vous me donner des exemples?
Parlez-moi des outils d'urbanisme mobilisés dans le projet de quartier (zonage, affectations, hauteurs, stationnement, etc.).	<ul style="list-style-type: none"> - Quels outils d'urbanisme sont utilisés pour attirer et retenir ces activités dans le quartier? Et organiser le quotidien des usagers? - Trouvez-vous que ces outils sont efficaces? - Sont-ils adéquats pour répondre aux besoins des activités créatives, scientifiques et technologiques? 	Pouvez-vous me donner des exemples?
Comment s'articule le rôle des parties prenantes dans le projet de quartier?	<ul style="list-style-type: none"> - Comment s'articulent les rôles de chacun dans le projet de quartier? - Y a-t-il des collaborations qui sont mises en place entre les différents acteurs? Comment s'incarnent-elles? - Est-ce qu'un projet d'ensemble pour les aménagements du quartier semble important pour les activités créatives, scientifiques et 	Pouvez-vous m'en dire un peu plus?

	<p>technologiques? Pourquoi?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une concertation est-elle mise en place pour établir des objectifs communs? Comment? - Trouvez-vous que les différents acteurs cités s'impliquent dans le projet? Leurs actions sont-elles cohérentes et efficaces pour le projet? - Que pensez-vous du rôle des acteurs créatifs, scientifiques et technologiques? 	
<p>Pouvez-vous me parler sur la participation citoyenne concernant le projet de quartier?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de quartier mobilise-t-il la participation publique? Par quels processus? - Est-ce que les acteurs créatifs, scientifiques et technologiques proposent des initiatives en ce sens? - Dans quelle mesure l'opinion des participants, dont les résidents, est prise en compte? 	<p>Pouvez-vous me dire qui participe?</p>

Thème 4. Problèmes, obstacles, résistances et conflits associés à ce type de projet (20 minutes)

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
<p>Quels sont les principaux obstacles en matière d'aménagement auxquels est confronté un quartier avec une concentration d'activités créatives, scientifiques et technologiques comme le vôtre?</p>	<p>- Y a-t-il eu des obstacles inhérents aux caractéristiques du quartier (réglementations, cadre bâti, infrastructures, conditions socio-économiques)?</p>	<p>Pouvez-vous m'en dire plus?</p> <p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>
<p>Y a-t-il eu des résistances face au projet de quartier?</p>	<p>- Certains acteurs se sont-ils opposés au projet? Pourquoi?</p> <p>- Par quels moyens ont-ils montré leur mécontentement?</p> <p>- Ces résistances vous paraissent-elles justifiées?</p>	<p>Pouvez-vous m'en dire plus?</p> <p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>
<p>Comment ces obstacles, résistances et conflits ont été contournés?</p>	<p>- À votre avis, ces contestations ont-elles été prises en compte dans la définition du projet de quartier? Comment?</p> <p>- Avez-vous dû négocier avec d'autres acteurs publics ou privés autour de certaines problématiques? Lesquelles?</p>	<p>Pouvez-vous m'en dire plus?</p> <p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>

**Thème 5. Impact du projet urbain sur le quartier et les populations locales
(20 minutes)**

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
<p>Quelles sont les visées du projet de quartier à fort caractère créatif et technologique sur le milieu de vie local?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Quels sont les impacts visés sur le milieu bâti? Sur les infrastructures? - Par quels moyens voulez-vous atteindre ces objectifs? - Considérez-vous que ces objectifs sont atteints? 	<p>Pouvez-vous m'en dire plus?</p> <p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>
<p>Quelles sont les visées de ce projet sur les populations locales?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Quelles populations le projet vise-t-il dans le quartier? Le projet est-il inclusif? Par quels moyens? - Comment ces objectifs ont-ils été définis? - Considérez-vous que ces objectifs sont atteints? 	<p>Pouvez-vous m'en dire plus?</p> <p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>
<p>Y a-t-il eu d'autres impacts inattendus?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de quartier a-t-il eu d'autres impacts sur le milieu local ou sur la population qui n'étaient pas prévus <i>a priori</i>? - S'il y a eu des effets négatifs, comment cherchez-vous à les atténuer? 	<p>Pouvez-vous m'en dire plus?</p> <p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>

Conclusion – Section optionnelle/ouverte (5 minutes)

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
Pour conclure, y a-t-il d'autres éléments relatifs au développement du quartier que vous aimeriez ajouter?	Avez-vous des recommandations à proposer?	Pouvez-vous me donner des exemples?

SORTIE :

- Merci !
- Retour sur la possibilité de recevoir un sommaire des résultats, comme mentionné dans le formulaire de consentement.

ANNEXE D

FORMULAIRES DE CONSENTEMENT



FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT

IDENTIFICATION

Nom du projet :	Façonnement des espaces ouverts et quartiers de l'innovation : le cas de Griffintown
Étudiant-chercheur responsable du projet :	Jean-Philippe Dallaire
Programme d'études :	Maîtrise en études urbaines
Adresse courriel :	<u>dallaire.jean-philippe.2@courrier.uqam.ca</u>
Téléphone :	<u>(438) 885-6445</u>

BUT GÉNÉRAL DU PROJET ET DIRECTION

Vous êtes invité(e) à prendre part au présent projet visant à évaluer dans quelle mesure le projet de Quartier d'innovation de Montréal influence les interventions des acteurs sur le cadre bâti. Ce projet est réalisé dans le cadre d'un mémoire de maîtrise réalisé sous la direction de Priscilla Ananian, professeure du département d'études urbaines et touristiques de l'École des sciences de la gestion. Elle peut être jointe au (514) 987-3000 poste 1532 ou par courriel à l'adresse : ananian.priscilla@uqam.ca.

PROCÉDURE(S) OU TÂCHES DEMANDÉES AU PARTICIPANT

Votre participation consiste à donner une entrevue individuelle au cours de laquelle il vous sera demandé de répondre à des questions concernant votre perception du QI dans le quartier. Cette entrevue est enregistrée numériquement avec votre permission et prendra environ 1 heure de votre temps. Le lieu et l'heure de l'entrevue sont à convenir avec le responsable du projet. La transcription sur support informatique qui en suivra ne permettra pas de vous identifier.

AVANTAGES et RISQUES

Votre participation à cette entrevue contribuera à l'avancement des connaissances sur un sujet encore peu exploré dans la recherche, particulièrement à l'échelle de Montréal. Elle vous permettra également d'accéder à une synthèse des résultats autour de questions qui concernent directement le projet urbain dans lequel vous êtes impliqué.

En participant à cette recherche, vous ne courez pas de risques ou d'inconvénients particuliers.

Vous demeurez libre de ne pas répondre à une question que vous estimez embarrassante ou de vous retirer en tout temps sans avoir à vous justifier. Une ressource d'aide appropriée pourra vous être proposée si vous souhaitez discuter de votre situation. Il est de la responsabilité du chercheur de suspendre ou de mettre fin à l'entrevue s'il estime que votre bien-être est menacé.

ANONYMAT ET CONFIDENTIALITÉ

Il est entendu que les renseignements recueillis lors de l'entrevue sont confidentiels et que seuls, le responsable du projet et sa directrice de recherche Priscilla Ananian, auront accès au contenu de la transcription. Le matériel de recherche, enregistrement numérique et transcription codés, ainsi que votre formulaire de consentement seront conservés séparément sous clé par l'étudiant-chercheur responsable du projet pour la durée totale du projet. Les données ainsi que les formulaires de consentement pourront être détruits 5 ans après le dépôt final du travail de recherche.

PARTICIPATION VOLONTAIRE

Votre participation à ce projet est volontaire. Cela signifie que vous acceptez de participer au projet sans aucune contrainte ou pression extérieure, et que par ailleurs vous êtes libre de mettre fin à votre participation en tout temps au cours de cette recherche. Dans ce cas, les renseignements vous concernant seront détruits. Votre accord à participer implique également que vous acceptez que le responsable du projet puisse utiliser aux fins de la présente recherche (articles, mémoire, essai ou thèse, conférences et communications scientifiques) les renseignements recueillis à la condition qu'aucune information permettant de vous identifier ne soit divulguée publiquement à moins d'un consentement explicite de votre part.

COMPENSATION FINANCIÈRE

Votre participation à ce projet est offerte gratuitement. Un résumé des résultats de recherche vous sera transmis au terme du projet.

DES QUESTIONS SUR LE PROJET OU SUR VOS DROITS?

Vous pouvez contacter l'étudiant-chercheur responsable du projet au numéro (438) 885-6445 ou à l'adresse j.philippe.dallaire@courrier.uqam.ca pour des questions additionnelles sur le projet. Vous pouvez également discuter avec le directeur de recherche des conditions dans lesquelles se déroule votre participation et de vos droits en tant que participant de recherche.

Le projet auquel vous allez participer a été approuvé par le comité d'éthique de la recherche avec des êtres humains. Pour toute question ne pouvant être adressée au directeur de recherche, ou à l'étudiant responsable, ou pour formuler une plainte ou des commentaires, vous pouvez contacter la Présidente du comité d'éthique de la recherche pour étudiants (CERPE1), par l'intermédiaire de son secrétariat, au numéro 514-987-3000 poste 7754 ou par courriel à : mainard.karine@uqam.ca

REMERCIEMENTS

Votre collaboration est importante à la réalisation de ce projet et nous tenons à vous en remercier.

SIGNATURES

Je reconnais avoir lu le présent formulaire de consentement et consens volontairement à participer à ce projet de recherche. Je reconnais aussi que le responsable du projet a répondu à mes questions de manière satisfaisante et que j'ai disposé suffisamment de temps pour réfléchir à ma décision de participer. Je comprends que ma participation à cette recherche est totalement volontaire et que je peux y mettre fin en tout temps, sans pénalité d'aucune forme ni justification à donner. Il me suffit d'en informer le responsable du projet.

Signature de l'étudiant-chercheur responsable du projet

Date

Nom (lettres moulées) et coordonnées :

Je déclare avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques du projet et avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.

Signature de l'étudiant-
chercheur responsable du
projet

Date

Nom (lettres moulées) et coordonnées :

RÉFÉRENCES

- Ananian, P. (2017). Cinquante ans de développement de la fonction résidentielle dans le Vieux-Montréal et les anciens faubourgs : quelles leçons en tirer ? *Environnement Urbain : la ville durable à l'épreuve des pratiques*, 12. <https://doi.org/10.7202/1050581ar>
- Ananian, P. (2019). Quartiers de l'innovation et espaces de coworking : évidences et enjeux de transformation de l'environnement urbain dans les villes nord-américaines. Dans G. Krauss & D.-G. Tremblay (dir.), *Tiers-lieux – travailler et entreprendre sur les territoires : Espaces de co-working, fablabs, hack labs* (p.1-25). Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- Ananian, P. (UQAM, responsable scientifique) et M. Rochefort (co-chercheur) (s.d.) Innovations de stratégies de redynamisation par le projet urbain : Bruxelles, Lyon, Montréal, Ile de France. Metropolis. Accompagnement scientifique pour la Ville de Montréal.
- Ananian, P. et G. Parent-Frenette. (2021). Les quartiers postindustriels à l'ère de l'économie de la connaissance et des aménagements éphémères : le cas du secteur Saint-Viateur Est à Montréal. *Revue Métropoles*. (à paraître).
- Ananian, P. et M.-A. Borde. (2019). Les enjeux de la thématization technologique des friches industrielles montréalaises : de la Cité du multimédia au Quartier de l'innovation. *Cahiers de géographie du Québec*. (Article soumis).
- Ananian, Priscilla, Scherrer-Paulhiac Florence, Lachapelle, U. & Parent-Frenette, G. (2018). Espaces de coworking, mobilité et insertion en milieu urbain à Montréal. *Cahiers de géographie du Québec*. 62(176), 263-275.
- Andres, L. (2006). Temps de veille de la friche urbaine et diversité des processus d'appropriation : la Belle de Mai (Marseille) et le Flon (Lausanne). *Géocarrefour*, 81(2), 159-166. Récupéré de <https://journals.openedition.org/geocarrefour/1905>
- Ascher, F. (1995). *Metapolis ou l'avenir des villes*. Paris : Éditions Odile Jacob.
- Atelier B.R.I.C. (2007). *Secteur de planification détaillée de Griffintown : principes d'intervention pour la conservation, la mise en valeur et le développement du secteur*. Rapport final. Ville de Montréal.
- Bakici, T., E. Almirall et J. Wareham. (2013). A smart city initiative: The case of Barcelona. *Journal of knowledge Economy*. 4(2). p. 135-148.
- Banque Nationale du Canada. (2018, 7 novembre). *La Banque Nationale réalise la première pelletée de terre de son nouveau siège social du 800, rue Saint-Jacques Ouest, à Montréal*. [Communiqué]. Récupéré de <https://www.bnc.ca/fr/a-propos-de-nous/nouvelles/salle-de-presse/communiques-de-presse/2018/20181107-Banque-Nationale-realise->

[premiere-pelletee-nouveau-siege-social.html#:~:text=Le%20nouveau%20si%C3%A8ge%20social%20de%20la%20Banque%20Nationale%20aura%20pignon,sur%20la%20rue%20Saint%20DJacques.](#)

- Battaglia, Angélo, et Diane-Gabrielle Tremblay (2011). 22@ and the Innovation District in Barcelona and Montreal : a Process of Clustering Development between Urban Regeneration and Economic Competitiveness. Montréal, Canada Research Chair on the Socio-Organizational Challenges of the Knowledge Economy - Télé-université/Université du Québec à Montréal: 29 p Consulté le 19-11-2015.
- Benko, G. (2000). Technopoles, high-tech industries and regional development: A critical review. *Geojournal*, 51. p.157-167.
- Berger, F. (2000, 14 mars). La cité du multimédia connaît un développement fulgurant. *La Presse*. p. A8.
- Birkiye, S., M. Culot et R. Schoonbrodt. (1981). Les espaces publics bruxellois : analyse et projets. Bruxelles : Fondation Roi Baudoin.
- Bonneau, D. (2011, 10 décembre). *Griffintown : l'effervescence à l'ombre des gratte-ciel*. La Presse.
- Bonneau, D. (2016, 25 juin). *Le Lowney, la fin d'une épopée*. La Presse. Récupéré de <https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/projets-immobiliers/201606/23/01-4994851-le-lowney-la-fin-dune-epopee.php>
- Bontje, Marco, et Sako Musterd. 2009. «Creative industries, creative class and competitiveness: Expert opinions critically appraised». *Geoforum*, vol. 40, no 5, p. 843-852.
- Boucher, I. et N. Fontaine. (2011). *L'aménagement et l'écomobilité : Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable*. Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable ».
- Brenner, N. (2004). *New State spaces: urban governance and the rescaling of statehood*. Oxford: Oxford University Press.
- Breux, S. et M. Bédard. (2014). Lecture géopolitique d'un projet en devenir : Griffintown. Dans M. Hubert, P. Lewis et M. Max Raynaud (dir.), *Les grands projet urbains* (p.69-98). Montréal : Presses de l'Université de Montréal.
- Cairncross, F. (1997). *The death of distance: how the communications revolution will change our lives*. Boston
- Carlino, G. A., Hunt, R. M., Carr, J. K. et Smith, T. E. (2012). The agglomeration of R&D labs. *Federal Reserve Bank of Philadelphia*. Récupéré de https://www.researchgate.net/publication/228316498_The_Agglomeration_of_RD_Labs
- Carmona, M. (2010, 18 janvier). Contemporary Public Space: Critique and classification, Part one: Critique. *Journal of Urban Design*. 15:1.

- Carmona, M. (2014). The Place-shaping Continuum: A Theory of Urban Design Process. *Journal of Urban Design*. 19:1.
- Carmona, M. et al. (2003). *Public places, urban spaces: the dimensions of urban design*. Routledge: New York.
- Centre d'histoire de Montréal. (2016a, 16 janvier). *Le canal de Lachine*. Récupéré de <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/le-canal-de-lachine>
- Centre d'histoire de Montréal. (2016b, 20 janvier). *Griffintown, déclin et renouveau*. Récupéré de : <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/griffintown-declin-et-renouveau>
- Centre d'histoire de Montréal. (2016c, 20 janvier). Griffintown, des origines à l'industrialisation. Récupéré de <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/griffintown-des-origines-lindustrialisation>
- Centre for Public Impact. (2018, 13 juin). Barcelona Urban Lab : using the city as a testing ground for innovation. Récupéré de <https://www.centreforpublicimpact.org/case-study/barcelona-urban-lab>
- Colpron, S. (2018, 17 juin). *La fin du jardin Domtar au centre-ville*. La presse.
- Comité campus ÉTS. (2018, 19 juin). Rapport final : consultations pour le développement urbanistique du campus ÉTS. Récupéré de <https://www.etsmtl.ca/docs/ETS/A-propos/developpement-campus-ets/Documents/rapport-final-campus>
- Corriveau, J. (2009, 18 février). Un autre clou dans le cercueil du projet Devimco dans Griffintown. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/politique/regions/234492/un-autre-clou-dans-le-cercueil-du-projet-devimco-dans-griffintown>
- Dubuc, A. (2015, 7 octobre). Griffintown : 130 millions pour un projet d'habitation en bois. *La Presse*. Récupéré de <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/immobilier/201510/07/01-4907426-griffintown-130-millions-pour-un-projet-dhabitation-en-bois.php>
- Dubuc, A. (2018, 18 septembre). Broccolini poursuit la métamorphose du centre-ville. *La Presse*. Récupéré de
- École de technologie supérieure. (2017, mai). *L'ÉTS : plus de 40 années de réussites*. Mémoire présenté à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal dans le cadre des consultations visant à optimiser le potentiel de développement économique et d'innovation des institutions d'enseignement supérieur à Montréal. (Document PDF).
- École de technologie supérieure. (2018). Le plan de développement urbanistique du campus de l'ÉTS. Récupéré de <https://www.etsmtl.ca/docs/ETS/A-propos/Publications/Documents/ETS-360-Encart>

- École de technologie supérieure. (2019) *L'ÉTS en chiffres*. Récupéré à partir de <https://www.etsmtl.ca/ETS/A-propos/ETS-en-chiffres>
- École des technologies supérieures. (2017, juin). *Laboratoire à ciel ouvert de la vie intelligente : Les premiers projets voient le jour*. Récupéré de <https://www.etsmtl.ca/nouvelles/2017/Laboratoire-a-ciel-ouvert-vie-intelligente-ETS>
- Entremise. (s.d.). Redéfinir l'architecture de la problématique de la vacance à Montréal. Récupéré à partir de <https://www.entremise.ca/mission#mission/mission>
- Esmailpoorarabi, Niusha, et al. (2018). Does place quality matter for innovation districts? Determining the essential place characteristics from Brisbane's knowledge precincts. *Land Use Policy*. 79. p. 734-747.
- ÉTS et Université McGill. (2011). *Quartier de l'Innovation de Montréal. État de situation et orientation pour sa mise en œuvre*. Montréal.
- ÉTS et Université McGill. (2011, 18 octobre). *Quartier de l'innovation : vecteur de développement stratégique*. Récupéré de <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P64/4q1.pdf>
- Fainstein, S. (2012). Planning Theory and the City. Dans S. Fainstein et S. Campbell (dir.), *Readings in planning theory* (3^e éd.) (p. 159-175). Oxford : Malden.
- Florida, R. (2012). *The rise of the creative class revisited*. New York: Basic books.
- Foray, D. (2009). *L'économie de la connaissance*. Repères : La découverte. 128 pages.
- Gehl, J. (1987). *Life between buildings : using public space*. New York : Van Nostrand Reinhold Company Inc.
- Gehl, J. (2012). *Pour des villes à échelle humaine*. Montréal : Les éditions Écosociété.
- Gehl, J. et Svarre, B. (2013). *How to study public life*. Island Press: Washington.
- Google. (2019). Google Maps.
- Gouvernement du Québec. (2010). *Guide de la prise de décision en urbanisme : Programme particulier d'urbanisme*. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/>
- Hamel, P. (1997). La critique postmoderne et le courant communicationnel au sein des théories de la planification : une rencontre difficile. *Cahiers de géographie du Québec*, 41(114). P.311-321.
- Hanna, D. B. (2007). *Griffintown: son histoire et son cadre bâti*. Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.
- Harvey, D. (2004). L'urbanisation du capital. *Actuel Marx*. 1 (35). P.41-70. DOI: 10.3917/amx.035.0041

- Healey, P. (1992). Planning through debate. The communicative turn in planning theory. *Town Planning Review*. 63(2). p. 143-162.
- Healey, P. (1997). *Collaborative Planning : Shaping Places in Fragmented Societies*. Vancouver : UBC Press.
- Healey, P. (2003). Collaborative planning un perspective. *Sage Publications*. 2(2), p. 101-123.
- Hillier, B. (1996). *Space is the machine: a configuration theory of architecture*. Cambridge : Cambridge University Press.
- Hutton, T.A. (2004). The new economy of the inner city. *Cities*, 21(2), p. 89-108. Elsevier.
- Hutton, T.A. (2008). *The new economy of the inner city: restructuring, regeneration and dislocation in the twenty-first century metropolis*. London. Routledge.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. New York: Random house.
- Jébrak, Y. et B. Julien. (2008). *Les temps de l'espace urbain : construction, transformation et utilisation*. Montréal : Éditions MultiMondes.
- Katz, B. et Wagner, J. (2014, mai). *The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America*. Washington : Metropolitan Policy Program. Récupéré de <https://c24215cec6c97b637db6-9c0895f07c3474f6636f95b6bf3db172.ssl.cf1.rackcdn.com/content/metro-innovation-districts/-/media/programs/metro/images/innovation/innovationdistricts1.pdf>
- Kirszbaum, T. (2013). La rénovation urbaine comme politique de peuplement, les États-Unis et la France entre classe et « race ». *Métropoles*, 13.
- Krier, R. (1975). *L'espace de la ville : théorie et pratique*. Bruxelles : Archives d'architecture moderne.
- L'encyclopédie canadienne. (2019). *Canal de Lachine*. Récupéré de <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/le-canal-de-lachine>
- Laffitte, P. (2003). Technopoles et clusters pour la croissance par l'innovation. *Réalités Industrielles*. p.39-41.
- Landry, C. (2000). *The creative city : a toolkit for urban innovators*. London : Earthscan Publications.
- Landry, C. (2006). *The art of city making*. Londres : Earthscan.
- Leduc, D. et P. Ananian. (2019, décembre). Qu'apporte l'urbanisme à l'étude des espaces de coworking? *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*. (5). p.963-986.
- Leray, C. et I. Bourgeois. (2016). L'analyse de contenu. Dans B. Gauthier et I. Bourgeois (dir.), *Recherche sociale : de la problématique à la collecte de*

- données. (p. 427-454). 6^e édition. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Lusso, B. (2010). Culture et régénération urbaine : les exemples du Grand Manchester et de la vallée de l'Emscher. *Metropoles*. 8. <https://doi.org/10.4000/metropoles.4357>
- Macpherson, C.B. (1978). The Meaning of Property. Dans Macpherson (dir.): *Property: Mainstream and critical positions*. P.1-14. Toronto: University of Toronto Press
- Marsolais, C.-V. (1997, 7 janvier). L'ÉTS emménage dans l'ancienne brasserie O'Keefe. *La Presse*. p. A7.
- Masboungi, A. (2013). « Rez-de-chaussons » la ville. Dans A. Masboungi (dir.), *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville* (p. 8-15). Paris : Éditions Le Moniteur.
- Michel, J.-M. (2013). Les rez-de-chaussée, une clé pour ouvrir une autre porte de la ville. Dans A. Masboungi (dir.), *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville* (p. 7). Paris : Éditions Le Moniteur.
- Morin, R. et L. Dancause. (2010). Montréal en Amérique du Nord et dans le monde. Dans J.-P. Augustin (dir.). *Villes québécoises et renouvellement urbain depuis la révolution tranquille*. Pessac : Maison des sciences de l'Homme d'Aquitaine.
- Morneau, Olivier. (2019, 24 janvier). *Le laboratoire de l'hiver est lancé*. Récupéré à partir de <https://vivreenville.org/nos-positions/communiqués/communiqués/2019/le-laboratoire-de-l-hiver-est-lance.aspx>
- Muratori, S. (1959). *Studi per una operante storia urbana di Venezia*. Rome : Istituto Poligrafico dello Stato.
- Murayama, A. (2009). Toward the Development of Plan-Making Methodology for Urban Regeneration. Dans Horita, M. et H. Koizumi (dir.), *Innovations in Collaborative Urban Regeneration*. Tokyo : Springer.
- Németh, J. (2008). Defining a Public: The Management of Privately Owned Public Space. *Urban Studies Journal*. 46(11). p.2463-2490
- Oldenburg, R. (1989). *The great good place: cafés, coffee shops, community centers, beauty parlors, general stores, bars, hangout and how they get you through the day*. 2^{ème} édition. Marlowe: New York.
- Pafka, E. et K. Dovey. (2016, 12 août). Permeability and interface catchment: measuring and mapping walkable access. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*. 10(2). P.150-162.
- Panerai, P., J. Castex et J.-C. Depaule. (1997). *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*. Marseille : Parenthèse.
- Parcs Canada. (1979). *Canal de Lachine: plan directeur*. Ottawa : Parcs Canada.

- Parcs Canada. (2004). *Lieu historique national du Canal-de-Lachine*. Récupéré de <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P34/7q.pdf>
- Parcs Canada. (2020). *Lieu historique national du Canal-de-Lachine*. Récupéré de <https://www.pc.qc.ca/fr/lhn-nhs/qc/canallachine>
- Paré, O. (2017). *Les bâtisseurs de la Petite-Bourgogne*. Récupéré de <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/les-batisseurs-de-la-petite-bourgogne>
- Parent-Frenette, G. (2019). *Les quartiers postindustriels à l'ère de l'économie de la connaissance et des aménagements éphémères : le cas du secteur Saint-Viateur Est à Montréal*. (Mémoire de maîtrise non publié). Université du Québec à Montréal.
- Parent-Frenette, Guillaume et Priscilla Ananian. Les quartiers postindustriels à l'ère de l'économie de la connaissance et des aménagements éphémères : le cas du secteur Saint-Viateur Est à Montréal. *Revue Métropoles* (soumis)
- Pattacini, L. (2021). Defining public open spaces : an investigation framework to inform planning and design decision-making processes. *Landscape Research*. <https://doi.org/10.1080/01426397.2021.1881947>
- Perras, A. (2019). *Espaces ouverts urbains et la qualité du milieu de vie dans un contexte de densification de la ville : la perception des résidents du vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets*. (Mémoire de maîtrise). Université du Québec à Montréal. Récupéré de <https://archipel.uqam.ca/12604/>
- Poitras, C. (2002). La Cité du Multimédia à Montréal : fabriquer l'image d'un nouveau quartier. Dans G. Sénécal, J. Malézieux et C. Manzagol (dir.), *Grands projets urbains et requalification* (p. 143-170). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Porter, E. Michael. 2000. «Location, Clusters, and Company Strategy». Dans *The Oxford Handbook of Economic geography*, Gordon L. Clark, Maryann P. Feldman et Meric S. Gertler. Oxford: Oxford University Press.
- Preite, M. (2014). Patrimoine industriel et régénération urbaine en Italie, l'émergence de nouveaux paysages urbains. *L'Homme et la Société*, 192(2). p.91-112.
- Prével. (2020). Toits aménagés. Récupéré de <http://www.prevel.ca/fr/content/toits-am-nag-s>
- Prével. (2021). Lancement Lowney 11. Récupéré de <https://www.prevel.ca/fr/blogue/lancement-lowney-11>
- Provencher_Roy. (2020). *Arbora - phases II et III*. Récupéré de <https://provencherroy.ca/fr/projet/arbora-architecture-residentiel/>
- Quartier de l'innovation. (2012, 11 décembre). *Projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) secteur Griffintown : mémoire du Groupe de liaison – Volet urbain*. Montréal.

- Quartier de l'innovation. (2016, 20 juin). *Vidéotron devient membre du cercle bâtisseur du Quartier de l'innovation*. Récupéré de <https://quartierinnovationmontreal.com/fr/article/videotron-devient-membre-du-cercle-batisseur-du-quartier-de-linnovation>
- Quartier de l'innovation. (2018). Plan stratégique 2018-2021 : récapitulatif et focus d'exécution.
- Quartier de l'innovation (2019). *Quartier de l'innovation : qui sommes-nous ?* Récupéré de <http://quartierinnovationmontreal.com/fr/a-propos/qui-sommes-nous>
- Quartier de l'innovation. (2022). *QI signature*. Récupéré de <https://quartierinnovationmontreal.com/projets-dexperimentation/autres-projets/qi-signature/>
- Racine, F. (2015). *Guide d'analyse et de conception des formes et des espaces urbains*. 3^e édition. Département d'études urbaines et touristique, École des sciences de la gestion, UQAM.
- Radio-Canada. (2016, 10 juillet). *Un parc pour les familles inauguré dans Griffintown*. Récupéré à partir de <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/792075/montreal-parc-griffintown-arrondissement-sud-ouest-bassin-a-gravier>
- Rae, A. (2013). English urban policy and the return to the city: A decade of growth, 2001-2011. *Cities*, 32. p.94-101.
- Réseau express métropolitain. (2019). *Centre-ville*. Récupéré de <https://rem.info/fr/montreal-centre-ville>
- Réseau express métropolitain. (2020, 22 juin). *La station Griffintown-Bernard-Landry se dévoile*. Récupéré de <https://rem.info/fr/actualites/devoilement-station-griffintown-bernard-landry>
- Rittgasszer, I. (2013). Knowledge-based Urban Development Paradigm. Dans Lengyel, I. et Z. Vas (dir.), *Regional Growth, Development and Competitiveness*. (p.36-46). University of Szeged.
- Roberts, P. (2017). *Urban regeneration*. Londres : SAGE.
- Sandalack, B. A. et F. G. Alaniz Uribe. (2010). Open Space typology as a framework for Design of the Public Realm. Récupéré de https://assets.centralparknyc.org/pdfs/institute/p2p-upelp/1.005_Open+Space+Typology+as+a+Framework+for+Design+of+the+Public+Realm.pdf
- Saulnier, P.-A. (2021, 4 mai). *Un projet immobilier suscite la grogne dans le Vieux-Montréal*. Radio-Canada.
- Savoie-Zajc, L. (2016). L'entrevue semi-dirigée. Dans B. Gauthier et I. Bourgeois (dir.), *Recherche sociale : de la problématique à la collecte de données*. (p. 337-364). 6^e édition. Québec : Presses de l'Université du Québec.

- Scott, A.J. (2011). Emerging cities of the third wave. *City*, 15(3-4), 289-321. doi: 10.1080/13604813.2011.595569 Récupéré de <http://dx.doi.org/10.1080/13604813.2011.595569>
- Service d'Urbanisme de la Ville de Montréal. (1965). *La Petite-Bourgogne : programme préliminaire de rénovation urbaine*. Montréal.
- Shearmur, R. (2017). Le QI de Montréal: Quartier de l'innovation ou Quartier imaginaire? Dans J.-L. Klein et R. Shearmur (dir.), *Montréal : la cité des cités*. (p. 233-252). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Sitte, C. (1889). *The art of building cities: city building according to its artistic fundamentals*. New York.
- Société du Havre de Montréal. (2004). Le Havre de Montréal – Vision 2025. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P48/5m.pdf>
- Société du Havre de Montréal. (2008, 11 mars). Mémoire de la Société du Havre de Montréal (SHM) sur le projet Griffintown. (Mémoire de consultation publique). Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARR_SO_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SOCI%C9T%C9%20DU%20HAVRE.PDF
- Société du Havre de Montréal. (2009). *Quartier Bonaventure – réaménagement de l'autoroute Bonaventure, phase 1*. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P42/3a.pdf>
- Société immobilière du Canada. (2009). *Les Bassins du Nouveau Havre – Plan directeur*. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P34/3a.pdf>
- Statistique Canada. (1981). *Recensements du Canada et Enquête nationale auprès des ménages*.
- Statistique Canada. (2016). *Recensements du Canada et Enquête nationale auprès des ménages*.
- Thiberge, C. (2002). *La ville en creux*. Paris : Éditions du Linteau.
- Thiel, P. (1961). A sequence experience notation for architectural and urban spaces. *The Town Planning Review*. 32(1). P.33-52.
- United States Census Bureau. (2018). *American Fact Finder: American community survey*. Récupéré de <https://factfinder.census.gov/faces/nav/jsf/pages/index.xhtml>
- Université Concordia. (2015, 11 février). 'The potential is limitless' : Concordia joins Montreal's Quartier de l'innovation. *Concordia News*. Récupéré de <https://www.concordia.ca/cunews/main/stories/2015/02/11/concordia-joins-montreals-quartier-de-l-innovation.html>
- Université du Québec à Montréal. (2016, 27 septembre). Un nouveau partenariat : l'UQAM allie ses forces au Quartier de l'innovation de Montréal. *Actualités*

- UQAM. Récupéré de <https://www.actualites.uqam.ca/2016/partenariat-UQAM-Quartier-innovation>
- Université Nice Sophia Antipolis. (s.d.). Approfondissement théorique : l'analyse morphologique. Récupéré de <http://unt.unice.fr/uoh/espaces-publics-places/approfondissement-theorique-lanalyse-typo-morphologique/>
- Van Neste, S., M. Gariépy et M. Gauthier. (2012). La cohérence dans l'urbanisme montréalais : entre la planification et mise en débat. *Géocarrefour*, 87(2). p.87-99.
- Ville de Montréal. (2021, 27 mai). *Le futur aménagement du parc du Bassin-à-bois et de la place des Arrimeurs*. Récupéré de <https://montreal.ca/articles/le-futur-amenagement-du-parc-du-bassin-bois-et-de-la-place-des-arrimeurs-12838>
- Ville de Montréal (2004). *Plan d'urbanisme de Montréal*. Montréal.
- Ville de Montréal (2019). Carte interactive du secteur Griffintown. Récupéré de <https://smvt.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=178be30b80b34bb3b208c08693cc19a9#>
- Ville de Montréal. (2008). *Programme particulier d'urbanisme – Griffintown : secteur Peel-Wellington. Version préliminaire*. Montréal : Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2009). *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/BUREAU_MTROYAL_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN%20DE%20PROTECTION%20ET%20DE%20MISE%20EN%20VALEUR%20DU%20MONT-ROYAL.PDF
- Ville de Montréal. (2011). *Programme particulier d'urbanisme : Quartier des grands jardins*. Montréal : Ville de Montréal. Récupéré de https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7317,79349590&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Ville de Montréal. (2012). *Promenade Smith, Griffintown. Concours de design urbain*. Récupéré de <https://designmontreal.com/concours/promenade-smith-griffintown>
- Ville de Montréal. (2013). *Programme particulier d'urbanisme - Secteur Griffintown*. Montréal : Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2014). *Projet Bonaventure : concept d'aménagement*. Récupéré de <https://projetbonaventure.ca/>
- Ville de Montréal. (2016). *Stratégie centre-ville : soutenir l'élan*. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VMVA-16-026%20STRATEGIE%20CENTRE-VILLE_F2.PDF
- Ville de Montréal. (2017a). *Extrait du rôle de l'évaluation foncière*. Montréal
- Ville de Montréal. (2017b, 13 septembre). *Modification du Plan d'urbanisme et PPCMOI : 355, rue Guy et 1409-1499, rue William*. Récupéré de

http://ville.montreal.gc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/2017-09-13_PPTLEGADO.PDF

- Ville de Montréal. (2018, 9 mai). *De nouveaux parcs à Griffintown*. Récupéré de <https://www.realisonsmtl.ca/4662/widgets/19540/documents/10381/download>
- Ville de Montréal. (s.d.a). Carte interactive : secteur Griffintown. Récupéré de <https://smvt.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=178be30b80b34bb3b208c08693cc19a9#>
- Ville de Montréal. (s.d.b). Griffintown – Projets du secteur. Récupéré de <https://www.amenagermontreal.ca/griffintown-projets-du-secteur>
- Ville de Montréal. (s.d.c). Trois parcs à venir dans Griffintown au cours des prochaines années. Récupéré de <https://www.realisonsmtl.ca/griffintown>
- Weiss, M. A. (1992). Skyscraper Zoning: New York's Pioneering Role. *Journal of the American Planning Association*, 58(2) p.201-202.
- White, J. T. (2016). Pursuing design excellence: Urban design governance on Toronto's waterfront. *Progress in Planning*. 110. p.1-41.
- Whyte, W. H. (1980). *The social life of small urban spaces*. Washington Conservation Foundation.
- Wood, S. et K. Dovey. (2015). Creative Multiplicities: Urban Morphologies of Creative Clustering. *Journal of Urban Design*. 20:1.
- Woolley, H. (2003). *Urban open spaces*. Londres: Spon Press.
- Yigitcanlar, T. (2011). Knowledge-based urban development processes of an emerging knowledge city: Brisbane Australia. *ITU Journal of the faculty of architecture*, 8(1). p.53-67.
- Zarlenga, M. et I. Capdevila. (2018). Les multiples échelles et dynamiques urbaines de créativité et d'innovation. La double réalité créative du quartier du Poblenou à Barcelone. *Géographie, économie, société*. 20(1). p.89-111.
- Zukin, S. (1995). *The cultures of cities*. Cambridge: Blackwell.