

Coopérative l'Esperluette

Rapport de plénière consultative : réflexion concernant le
développement actuel et à venir de Griffintown

Mémoire déposé dans le cadre de la Commission de
l'Office de consultation publique de Montréal

14 août 2023

Présentation

C'est en 2011 que la coopérative d'habitation l'Esperluette voit le jour. Mouvement collectif visant à offrir un milieu de vie solidaire et rassembleur, il est composé de membres reflétant la diversité montréalaise : jeunes et aînés, francophones, anglophones et allophones, familles, personnes à mobilité réduites... Tous issus de réalités sociales différentes.

Depuis l'ouverture de notre bâtiment en février 2019, ce sont 70 logements « hors marché » qui sont disponibles à coût économique dans un secteur subissant une impressionnante pression d'embourgeoisement depuis les 20 dernières années.

Nous avons décidé de nous implanter dans le secteur de Griffintown, entre autres pour des raisons écologiques. S'inscrivant contre l'étalement urbain, notre projet d'habitation en est un favorisant la densité de l'occupation du territoire. Il fut aussi planifié en prenant en compte la réduction du recours aux véhicules motorisés en faveur de déplacements actifs et dans le désir d'intégrer nos membres en soutenant le développement d'une économie de quartier.

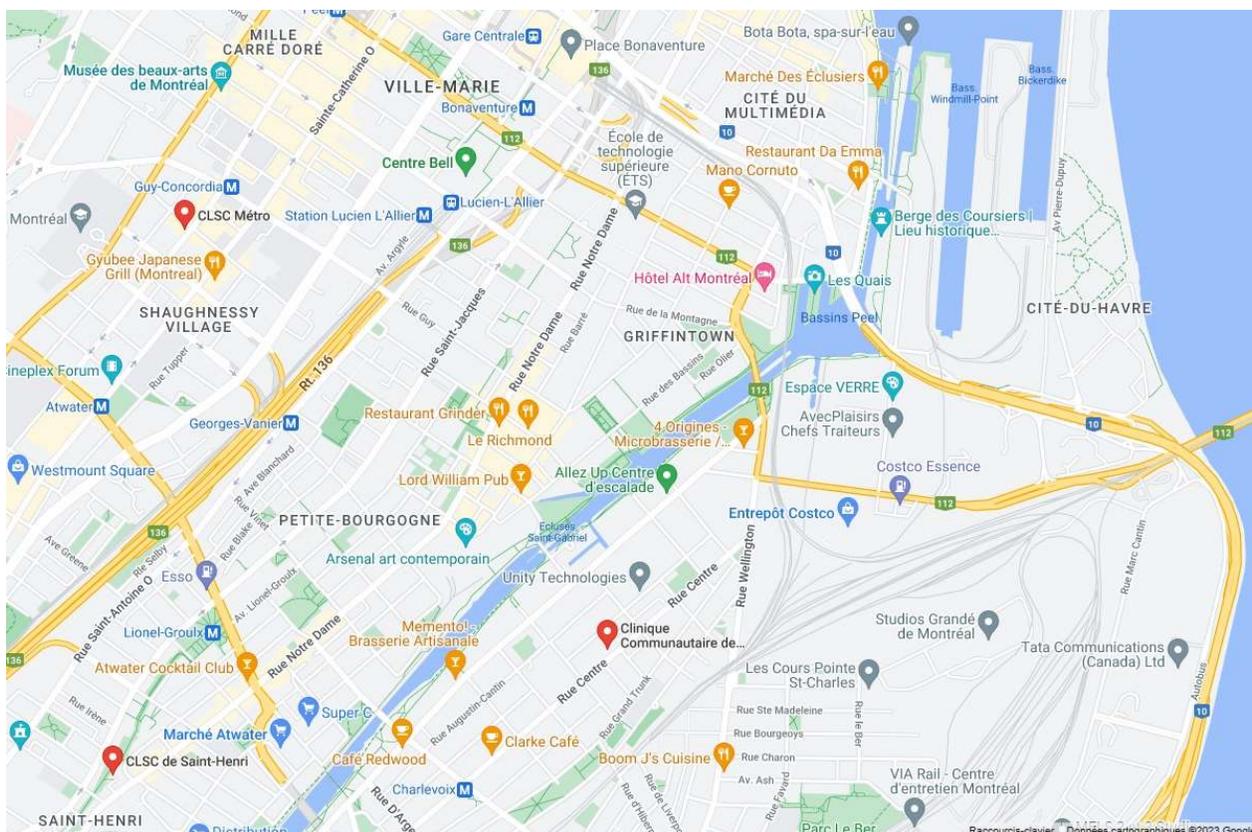
Nous voulons un Griffintown inclusif, sain et dynamique. Un quartier pouvant offrir un milieu de vie à échelle humaine et c'est la raison pour laquelle nous vous soumettons ce mémoire. Ce dernier comprend les observations et réflexions faites par nos membres lors d'une assemblée plénière tenue le 10 juillet 2023.

Constats

Les participants à la plénière ont tous souligné l'explosion démographique du secteur au cours des 15 dernières années. Cette impression est soutenue par les chiffres officiels. En effet, les données de Statistiques Canada montrent qu'alors que la population de la Petite-Bourgogne a peu changé de 2011 à 2016 (passant de 10 000¹ à 11 000 habitants²), celle de Griffintown a explosé. Comptant 6000 personnes en 2011, le secteur en abrite 11 000 en 2016³ et 6000 de plus en 2021⁴.

Toutefois, tous se sont montrés d'accord que l'offre de service communautaire et institutionnel n'a pas suivi ce rythme de croissance. Par exemple, le développement du secteur ne s'est pas accompagné d'établissement de ressources en santé (CLSC, GMF).

Cette carte montre la situation des trois CLSC devant déjà subvenir aux besoins des habitants de la petite Bourgogne, Pointe-St-Charles et Saint-Henri :



1 http://petitebourgogne.org/index.php?option=com_content&view=category&layout=theme1960:category&id=53&Itemid=179&lang=fr

2 https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PETITE-BOURGOGNE_2016.PDF

3 https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/GRIFFINTOWN_2016.PDF

4 <https://journalmetro.com/local/sud-ouest/2775370/beaucoup-habitants-ville-marie-sud-ouest-ids-2021/>

Devant être desservis par les ressources déjà saturées du secteur, les gens de Griffintown doivent marcher longtemps pour les rejoindre.

De plus, les intervenants d'organismes communautaires de la Petite-Bourgogne présents lors de notre plénière ont souligné leur manque de ressources matérielles, financières et de personnel pour pallier aux besoins déjà existants dans leur secteur sans prendre en compte les besoins exprimés par les citoyens de Griffintown. Or, l'administration municipale ne cesse de rappeler aux citoyens de Griffintown qu'ils relèvent du secteur de la Petite-Bourgogne pour la dispense de services communautaires. Les membres de notre coopérative sont donc fort inquiets de voir des ressources déjà limitées devant répondre au besoin d'une population ayant plus que doublé en 10 ans.

L'absence de telles ressources basées dans le secteur de Griffintown se fait sentir. Plusieurs membres nous ont partagé le manque de disponibilité en camps de jour, maison de jeunes, équipements et activités sportives. Sans parler du manque de ressources en aide au ménage, accompagnement et autres services pour personnes à mobilité réduite ou aînées.

Le secteur est aussi fort mal desservi en installations et services culturels et éducatifs. Aucune bibliothèque, salle de spectacle, espace de création/interprétation n'existe. La réponse des autorités municipales est de se déplacer aux bibliothèques et institutions des autres secteurs de l'arrondissement qui sont toutefois fort éloignées à pied et nécessitent le recours au métro ou à l'autobus pour nombre de citoyens. Il en va de même pour les enfants du quartier voulant fréquenter une école.

Finalement, le manque d'espaces verts et la présence de plus en plus marquée de grands édifices cachant le ciel et la vue au canal, au Vieux-Port et au Mont-Royal ont longuement été discutés. Nos membres se sont ainsi prononcés contre la proposition faite par la ville d'enlever ou de rehausser les limites de hauteurs actuelles. Ils sont plutôt d'avis contraire, qu'il faut prévoir une hauteur plus basse des futurs bâtiments pour libérer les vues, favoriser l'effervescence d'espaces verts et d'îlots de fraîcheur par l'ensoleillement et créer les conditions favorables au déploiement d'une véritable vie de quartier, quasi absente actuellement. D'ailleurs, il a été noté lors de notre plénière que le quartier Griffintown possède à l'heure actuelle une densité bien plus grande que dans le reste de l'arrondissement.

Notre coopérative se dit en faveur d'une densité à échelle humaine. Une densité où l'on peut voir des futurs bâtiments d'au plus 5 étages, construits de façon harmonieuse avec les différents points de vue et les rares espaces verts du quartier. Une densité où commerces, institutions, citoyens et services se côtoient dans un espace restreint et concentré, mais où il fait bon vivre. Quant à des constructions plus hautes, elles devraient être l'exception plutôt que la norme et être approuvées par les citoyens. Elles devraient aussi offrir une plus value à la collectivité en offrant des espaces pouvant loger des organismes communautaires ou des services visant à améliorer la qualité de vie des habitants du quartier.

À ce titre, la proposition faite par la ville de retirer aux citoyens le recours au PPCMOI s'avère fort inquiétante, voir troublante pour nos membres. L'argument soutenant que le retrait du PPCMOI favoriserait la réalisation de projets est selon nous fallacieux, car il sous-entend que son existence nuit au développement. D'ailleurs, il est à noter que malgré l'existence d'une pareille mesure, rares ont été les projets bloqués par les citoyens au cours des 10 dernières années. En effet, la grande majorité des projets proposés dans le secteur ont vu le jour. Retirer le PPCMOI signifierait laisser carte blanche aux promoteurs et enlèverait aux citoyens un levier leur permettant de choisir le type de bâti, de développement, qu'ils veulent dans leur quartier. Il s'agirait d'un important recul démocratique.

Propositions

Lors de notre plénière, nos membres se sont dits en faveur d'un quartier ayant une atmosphère familiale et populaire enrichissante, des espaces verts, des commerces locaux, des organismes communautaires et des services de commodité à proximité. Ayant l'environnement à cœur, ils ont soutenu la notion de densité à échelle humaine afin de limiter l'impact de l'occupation du territoire et du recours aux moyens de transport. Réalisant les dangers liés aux îlots de chaleur et au changement climatique, ils ont aussi témoigné un vif intérêt pour le verdissement du quartier. Finalement, fortement attachés à la notion de participation et d'implication citoyenne, nos membres ont exprimé leur attachement aux mesures démocratiques leur permettant de pouvoir se prononcer sur l'avenir de leur quartier.

C'est avec ces notions en tête qu'ils ont soumis les différentes propositions suivantes qu'ils voudraient voir incluses dans une éventuelle refonte du PPU de Griffintown :

- Implantation du CLSC dans le quartier de Griffintown
- Avec la venue de nouvelles familles, favoriser l'implantation d'une maison de jeunesse, de camps de jours et d'écoles dans le secteur
- Établissement d'un centre communautaire
- Établissement d'un centre récréo-sportif incluant l'accès à une piscine publique accessible à tous
- Favoriser l'implantation de GMF
- Établissement d'une bibliothèque ou d'une maison de la culture
- Accélération du verdissement du secteur via parcs, rues aménagées, mais aussi de mesures encourageant la présence de toits verts sur les bâtiments du quartier pouvant favoriser la biodiversité, la protection des pollinisateurs et l'agriculture urbaine.
- Favoriser la construction de logements « hors marché » (coopératives, OBNL d'habitation, etc.)
- Favoriser une densité à échelle humaine, en imposant une limite de 5 étages où les constructions plus hautes ne se feraient qu'avec l'appui des citoyens pour des projets d'exception offrant un avantage collectif
- Engagement de la ville d'avoir recours à son droit de préemption pour l'instauration des services mentionnés ci-haut
- Protéger le PPCMOI afin de laisser aux citoyens la procédure démocratique leur permettant d'avoir un mot à dire sur l'avenir et le développement de leur quartier

Conclusion

Nous saluons l'exercice de révision du PPU après 10 ans d'existence. Ceci nous a permis de souligner ce qu'il reste à réaliser collectivement afin que notre quartier puisse atteindre son plein potentiel. La limite de hauteur et le PPCMOI ont facilité la réalisation de différents projets tout en donnant un caractère humain et visuellement agréable dans certains secteurs de Griffintown. C'est dans l'optique de la défense de ces acquis que nous vous avons soumis nos suggestions. Faisons de ce quartier un endroit vert, solidaire, dynamique et beau où il fera bon vivre pour des générations à venir!