

Mémoire sur le  
Projet des BASSINS DU NOUVEAU HAVRE  
de la Société Immobilière du Canada

présenté par  
Hélène Dansereau,  
résidente du quartier

## **Présentation**

J'habite maintenant les abords de Griffintown, ou j'ai vécu pendant dix ans, et je fais partie d'un organisme préoccupé par sa sauvegarde. Je suis particulièrement partisane d'un redéveloppement qui non seulement respecte les qualités historiques de ce quartier populaire, mais qui ait la sagesse de s'en inspirer. L'atmosphère et le vécu si particuliers aux vieux quartiers, même délabrés, ajoutent au milieu de vie un aspect humain que plusieurs d'entre nous ressentent comme un besoin. Ce besoin ne fera qu'augmenter dans les décennies qui viennent, pour compenser le rythme effréné de la vie urbaine.

## **Félicitations**

J'ai une admiration sincère pour la qualité du projet des Bassins du Nouveau Havre. J'applaudis l'idée de mettre en valeur les quatre bassins d'origine et celle d'ouvrir à la circulation générale les deux bassins les plus larges, pour permettre aux résidents et au public d'avoir un accès non seulement visuel mais physique aux rives du canal. La maquette du projet me fait espérer un rappel des rues bordées d'arbres qui longent les canaux d'Amsterdam et je souhaite ardemment que la verdure promise soit au rendez-vous pour faire le lien avec les abords du canal.

Je félicite la Société immobilière de réserver une place importante aux familles et aux organismes communautaires dans ce projet, et d'avoir mis un tel soin à élaborer des mécanismes permettant de respecter l'environnement et d'assurer la durabilité du site.

## **Objection**

Je n'ai qu'un désaccord avec le projet, et c'est la hauteur des trois tours de 60 mètres prévues à l'extrémité est du site. Je demande sérieusement et avec insistance à la Société immobilière du Canada de réduire ces trois tours à une hauteur maximale de 44 mètres. C'est-à-dire à la hauteur maximale permise en principe de l'autre côté de la rue du Séminaire par le PPU récemment adopté pour le Pôle Peel-Wellington.

## **Argument**

Je comprend les contraintes économiques liées au projet et à sa qualité. Aux 18 millions payés pour le site s'ajoutent la décontamination, l'excavation des quatre bassins d'origine, le choix de déconstruire le bâtiment existant pour le recycler, plutôt que de le démolir, et bien d'autres. La Société immobilière a travaillé dur pour incorporer une belle qualité de vie à un habitat densément peuplé, et les résultats sont éloquentes.

Mais un autre enjeu de taille semble s'être ajouté à la planification du projet, et c'est la densité qu'exige avec insistance l'administration municipale. Cette exigence de densité, on nous en rabat les oreilles depuis plus d'un an à Griffintown.

Les contraintes économiques qu'exigera le redéveloppement de Griffintown sont évidentes. Les coûts d'infrastructure et de décontamination seront élevés et il est normal qu'une certaine densité, résidentielle ou autre, vienne compenser ces investissements en procurant des revenus fonciers à la Ville. Mais l'exigence de densité va trop loin, pèse trop lourd, et surtout, monte trop haut. On en demande trop à Griffintown.

La densité est une arme à deux tranchants. Si elle peut permettre de repeupler un quartier clairsemé et compenser les coûts du redéveloppement, c'est aussi l'arme parfaite pour bannir de façon permanente le charme et l'atmosphère d'un quartier à l'échelle humaine. Cette échelle humaine, si galvaudée, c'est elle qui permet non seulement d'attirer, mais de retenir les familles qui fuient vers la banlieue. Et pas seulement les familles. Nous sommes plusieurs à Griffintown à penser que bientôt, nous devons nous aussi fuir la ville, si le potentiel prometteur de notre quartier disparaît en faveur de tours vertigineuses et impersonnelles.

La ville de Montréal est couverte de quartiers résidentiels à trois ou quatre étages qui composent un paysage urbain adapté à l'être humain. Un paysage qui lui permet de respirer. Évidemment, la prochaine incarnation de Griffintown ne sera pas que résidentielle. Sa nouvelle vocation mixte, jointe à sa proximité du centre-ville, commande une certaine densité. Nous devons donc accepter les six, sept ou même huit étages que

permet la hauteur maximum de 25 mètres qui prévaut aux abords du canal de Lachine, et jusqu'ici recommandée pour Griffintown.

Mais la valeur de son histoire, sa position privilégiée le long de l'axe récréatif et à grand potentiel touristique du canal de Lachine — entre le charme historique du Vieux-Montréal et l'ancien quartier industriel si bien restauré près du marché Atwater — lui permettent une vocation culturelle, touristique et récréative. Et cette vocation va à l'encontre d'une densité qui s'élève en hauteur.

### **Conclusion**

Pour préserver la grande qualité du projet des Bassins du Nouveau Havre, je demande à la Société immobilière du Canada de diminuer à un maximum de 44 mètres la hauteur de 60 mètres prévue pour les trois tours résidentielles situées du côté Est du site.

J'aimerais bien demander que cette hauteur soit réduite à 25 mètres, mais je préfère adresser une requête raisonnable, qui représente selon moi un compromis acceptable, et qui, j'en suis certaine, permettrait quand même au projet d'être rentable.

Je souhaite par la même occasion adresser ce message à l'administration de la ville de Montréal et aux promoteurs qui redévelopperont le quartier : Griffintown peut et doit absorber une certaine densité, mais chaque surhauteur permise lui enlèvera de son charme et de son potentiel exploitable et monnayable de quartier historique, et cette perte sera irréversible.