



Coalition de la Petite Bourgogne/Quartier en Santé

**MÉMOIRE**  
DE LA COALITION DE LA PETITE-BOURGOGNE / QUARTIER EN SANTÉ

**SUR LE**

**PROJET DE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME**  
SECTEUR GRIFFINTOWN

PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PUBLIQUES  
ORGANISÉES PAR L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

DÉCEMBRE 2012

## **L'ORGANISME**

La Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé, organisme à but non lucratif, est la table de concertation du quartier de la Petite-Bourgogne. La Coalition compte plus d'une soixantaine de membres qui interviennent dans différents domaines tels l'habitation, la sécurité urbaine, la sécurité alimentaire, la jeunesse, les aînés, l'aménagement, etc. Ces membres sont des représentants des groupes communautaires, des institutions qui œuvrent dans le quartier ou des résidents du secteur.

Depuis sa création, la Coalition réalise ses activités dans une optique de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale, son objectif étant d'assurer le mieux-être de la population du quartier et la prise en charge de leurs conditions de vie. C'est avec cette approche que nous avons examiné le présent projet et que nos commentaires sont présentés.

## **COMMENTAIRES GLOBAUX SUR LE PPU GRIFFINTOWN**

Tout d'abord quelques commentaires globaux sur le PPU présenté. Nous sommes conscients que le secteur doit être revitalisé et que la densification des secteurs doit être intensifiée mais cela doit se faire de façon à permettre l'épanouissement des résidents et particulièrement des familles. Dans ce sens, les idées de parcs privés publics, les jardins de rue, les retraits de bâtiments et la plantation d'arbres en tranchée sont à notre avis des mesures qui vont dans le sens d'une plus grande convivialité.

Néanmoins, nous voulons élaborer un peu plus sur deux principes inhérents au PPU qui pour nous sont importants car ils touchent directement nos préoccupations et ont une incidence sur le type de milieu que l'on veut promouvoir. Ces deux principes sont la mixité sociale et la mixité de fonctions du secteur.

### **MIXITE SOCIALE**

Dans le secteur du Griffintown il y a déjà près de 6 000 unités de logement annoncées dont approximativement 1 150 unités sociales ou communautaires. Ceci correspond assez bien à la stratégie d'inclusion de la Ville qui prévoit, pour les projets résidentiels d'envergure (200 logements et plus), au moins 15% d'unités dites sociales et 15 % abordables. Jusqu'à aujourd'hui ceci s'est appliqué de façon relativement systématique grâce à une volonté ferme et affichée tant de la part du milieu communautaire que des élus de l'arrondissement.

Cependant, actuellement nous faisons face à un problème qui découle du développement accéléré du secteur : le coût des terrains devient de plus en plus prohibitif pour le développement et l'implantation de logements sociaux et communautaires sur le site. Du coup, la mixité souhaitée pour le secteur, en termes de population, devient de plus en plus difficile à atteindre, car, lorsque le promoteur est prêt à octroyer le 15 % prévu dans la stratégie, la concrétisation est arrêtée par le manque d'espaces abordables. Donc, la tendance est de chercher « l'inclusion » à l'extérieur du périmètre du projet et même à l'extérieur du secteur du Griffintown en fait là où le développement est moins attrayant pour le marché privé. Si cette tendance se concrétise, à moyen et long terme, le développement immobilier dans Griffintown pourrait favoriser le développement de plus d'un millier d'unités de logements communautaires dont la majorité ne serait même pas situées dans Griffintown!

Nous aimerions également rappeler ce que nous affirmions déjà dans notre précédent mémoire à propos du développement de Griffintown (février 2012) que densité n'est pas synonyme de hauteur. Nous mentionnions l'exemple du Plateau Mont-Royal où la densité est très élevée malgré une grande proportion d'immeubles à trois étages seulement. Dans le PPU proposé maintenant, dans une vaste partie du secteur ciblé pour y développer un milieu de type familial, la hauteur est fixée à un maximum de 16 mètres, soit environ 5 étages.

### **MIXITÉ DE FONCTIONS**

La création d'un milieu de vie épanouissant pour les familles passe par l'implantation de parcs, de rues animées, du contrôle de la circulation, le verdissement des lieux, etc. toutes des mesures annoncées dans le projet de PPU et que nous saluons. Cependant elles ne sont pas, en soi, suffisantes, il faut aussi s'assurer que les ménages trouveront à portée de marche les services nécessaires tels les dépanneurs, une buanderie, un CPE, écoles, soins de santé, etc. Aussi, il faut que ces services soient abordables pour la population résidant dans le secteur et c'est là que le bât blesse. Comme il l'a été mentionné précédemment, les prix des espaces disponibles dans le Griffintown deviennent prohibitifs pour tout autre développement que celui de produits résidentiels ou services visant les plus nantis. Comme exemple nous voulons signaler l'implantation de plusieurs garderies privées où le coût, quotidien, pour faire garder un enfant avoisine les 65 \$, ou encore l'annonce fait lors de la présentation du projet au sujet de la possible implantation d'une école privée.

D'autre part, le même phénomène se présente lorsqu'on veut développer de l'emploi surtout s'il s'agit l'emploi dans le secteur de l'économie sociale ou même des espaces de bureau. Ces exemples nous amènent à dire que pour un développement mixte du Griffintown, il ne faut pas laisser jouer uniquement les forces du marché, car il ira inévitablement vers la satisfaction des besoins de plus nantis. Cette crainte étant fondée sur ce qui est arrivé dans les alentours du Marché Atwater où il y a eu une implantation massive de condominiums. Le commerce traditionnel de quartier est disparu pour laisser la place à des beaux petits restaurants qui ne sont plus fréquentés par la population originaire du quartier (trop dispendieux ou peu accueillants pour les familles)

Il faut prévoir d'ores et déjà des interventions de l'État (municipalité ou autre palier) afin de retirer du marché des lots où il sera possible, plus tard, développer des services d'intérêt général comme un CPE, une clinique médicale, un centre communautaire des logements sociaux, etc. Peut-être on devrait penser à la création d'une ou des réserves foncières qui permettrait palier à la spéculation. Dans le meilleur des mondes, nous pensons qu'il faudrait envisager un zonage exclusif pour ces catégories d'usages afin de garantir leur existence ou encore, que des mesures

économiques et foncières préférentielles soient mises de l'avant pour ce type de commerces, ou encore, que soit créé un zonage « d'intérêt social » qui permettrait de sortir de la spéculation des secteurs ciblés où l'on pourrait implanter des services ou des commerces moins rentables parce que destinés à des groupes avec une capacité d'achat moindre

Dans un autre ordre d'idées, nous nous questionnons sur la proposition de centraliser, la presque totalité du commerce sur les rues Peel et Notre-Dame, rues périphériques qui sont déjà très achalandées donc peu propices au magasinage. Il serait peut-être préférable d'utiliser la rue Ottawa, beaucoup plus centrale et déjà pressentie pour devenir une rue « habitée » avec sa composante culturelle.

Pour favoriser cette « habitation » de la rue, l'inclusion de mesures d'apaisement de la circulation qui permettront aux familles de s'y promener en toute convivialité et sécurité nous semble fondamentale. Ceci est d'autant plus important que les rues dans le secteur sont particulièrement étroites si on les compare avec d'autres secteurs de la Ville. La promotion du transport en commun et le transport actif devrait, par ailleurs, être une préoccupation majeure pour ce secteur.