

Mémoire de Bernard Tessier
Consultation publique sur le PPU Griffintown
Soumis électroniquement le 5 décembre 2012
à l'Office de consultation publique de Montréal

Préambule

Ce mémoire se veut un plaidoyer pour un développement durable vérifiable du PPU du secteur Griffintown. Il est espéré que l'OCPM accueillera favorablement cette recommandation voulant que ce projet vise la certification LEED ND au meilleur niveau qui soit raisonnable de croire possible.

À propos de l'auteur

Diplômé de l'Université McGill en génie civil, l'auteur est retraité et habite Verdun dans le quartier de L'Île-des-Sœurs depuis 40 ans. Ses réflexions se fondent sur ce qu'il a vécu dans un arrondissement voisin du Sud-Ouest. Depuis cinq ans, il participe activement aux conseils d'arrondissement de Verdun. En tant que citoyen engagé, il souhaite améliorer la qualité de vie de sa communauté en sensibilisant les élus sur l'importance d'un développement durable certifié vert.

Un peu d'histoire

Sous cinq administrations municipales, il a vu évoluer «son île». Le manque de vision et de planification alliée à certains développements immobiliers hétéroclites n'a pas toujours eu la faveur des résidants. Le développement commercial et résidentiel a souvent dominé laissant pour compte les insulaires qui ont dû se battre à plus d'une reprise pour préserver ce qui restait des espaces verts en voie de disparition.

Jusqu'à présent, le caractère champêtre de son quartier a connu une régression constante au profit de l'impératif économique des promoteurs discrètement appuyés par la soif insatiable de revenus fonciers pour la municipalité.

Réflexion d'un expert reconnu

Dan Hanganu, résidant et responsable de plusieurs projets à L'Île-des-Sœurs est un architecte internationalement reconnu. Commentant 40 ans de développement où «*le contrôle a été déficient*», il nous rappelle que «*c'est surtout l'intégration de la nature qui a le plus souffert*» (Lambert avril/mai 2011)

Sans assujettir le développement immobilier à de meilleurs critères de respect de l'environnement, du patrimoine ou de la population, il en est résulté de grands îlots de chaleur, une île construite avec une seule percée visuelle sur le fleuve et l'abandon du concept d'une «cité-jardin» où le piéton ne croisait presque jamais l'automobile. La promesse originale

des années 60 d'un aménagement urbain à l'échelle humaine n'est plus qu'un souvenir.

Force est de constater que les administrations passent, mais qu'ils soient bons ou discutables, les projets immobiliers restent.

Avec une croissance fulgurante de sa population et une diminution inversement proportionnelle de terrains à construire, l'administration actuelle utilise ses parcs et espaces verts comme réserve foncière. L'impact sur la qualité de vie est donc immédiat et irréversiblement terni.

Un éditorial cinglant

«... force est de constater la multiplication des dérives quand les élus se réservent l'aménagement du territoire. On ne veut pas faire beau, protéger, préserver: on veut que ça rapporte! Le souci de la qualité de vie, ce sont les citoyens qui l'ont. » (Josée Boileau, Le Devoir le 30 décembre 2011)

Un regain d'espoir

Aussi invraisemblable que ça puisse paraître, c'est un promoteur immobilier qui donne l'exemple à suivre au secteur public.

Un développement résidentiel important est en voie de réalisation au nord de l'île. À son grand crédit, le promoteur bonifie le plan d'urbanisme de l'arrondissement en proposant un développement urbain intégré et certifié LEED ND. Un concept ambitieux, innovateur et rentable !

Quel est le rapport avec le PPU de Griffintown?

Manifestement, un projet impliquant la revitalisation d'un secteur ancien comme Griffintown imposera des défis différents de ceux où l'on bâtit «from scratch» dans un terrain vague. Le but n'est pas de comparer ces deux projets, mais plutôt de taire le mythe, souvent entendu dans le milieu municipal, à l'effet que la certification LEED coûte trop cher.

Si un promoteur arrive à rentabiliser son investissement en misant sur une certification verte pour vendre son projet, il semble assez évident que cette compagnie a bien compris que le succès du projet repose d'abord sur une planification détaillée visant la certification du projet, même si cette dernière ne sera accordée qu'à la fin du projet.

La prime de trois à cinq pourcent serait rapidement récupérée auprès des acheteurs attirés à l'idée de vivre dans un quartier certifié vert. En retour, le client-acheteur pourrait récupérer la prime en considérant les économies liées à la consommation d'énergie et d'eau dans un bâtiment certifié LEED.

Proof of concept

Pour appuyer sa vision d'ensemble, le promoteur immobilier démontre, par un investissement important que la certification est souhaitable sur le plan social et environnemental tout en étant économiquement rentable.

La phase II de son projet est déjà en chantier et se vend bien. Le projet adresse un marché de nouveaux résidents sensibilisés aux avantages d'un milieu de vie certifié LEED ND.

Ce qui lie les deux projets provient du fait que le promoteur a déjà terminé la longue étape de planification - ce qui ressemble à l'état actuel du projet Griffintown. Cette fois c'est la municipalité qui, en tant que maître d'œuvre du PPU, peut profiter des avantages que lui confère son statut afin de faire avancer son projet au rythme optimal lors de sa mise en oeuvre. Bref, mettre en place la réglementation puis accélérer ou diminuer le développement dans le but d'assurer la certification LEED ND.

Pourquoi une certification LEED ND ?

Si j'ai bien compris, l'arrondissement Sud-Ouest possède déjà une réglementation concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) dotée de conditions liées au développement durable telle la certification LEED. Il est rassurant d'apprendre que l'arrondissement possède déjà une connaissance du processus de certification. Bravo aux élus qui donnent l'exemple à suivre aux autres arrondissements et villes d'agglomération.

Pour encadrer efficacement la réalisation des grands projets, l'Ordre des ingénieurs, l'Ordre des architectes et l'Ordre des urbanistes, pour ne nommer que ces derniers, appuient sans réserve l'inclusion de la certification LEED dans l'optique d'un développement durable mesurable.

Montréal affiche fièrement sa consécration en tant que « Ville de design ». Via 100 millions en investissements, Montréal voudrait se définir comme « métropole culturelle ». N'est-il pas aussi plausible de croire que Montréal peut lancer son premier projet certifié LEED ND dans l'arrondissement Sud-Ouest? Poser la question c'est bien y répondre n'est-ce pas?

Comme l'excellent concept de « cité jardin » à l'Île-des-Soeurs ne s'est malheureusement réalisé que partiellement, il me paraît sage d'assurer la pérennité du PPU Griffintown en visant une certification LEED ND qui suivra le projet jusqu'à sa pleine réalisation.

Encourageons nos professionnels du milieu municipal

Puis-je me permettre d'en appeler à l'administration politique de lancer le défi à ses ingénieurs, architectes, géographes et urbanistes municipaux de viser la certification LEED ND pour ce PPU.

Une fois acquise, ce sera le couronnement de la réussite du projet et l'ultime reconnaissance des talents créatifs de nos professionnels devant leurs pairs et la population de Montréal. Un honneur réservé aux braves qui osent réussir. Une fierté à partager avec tous les intervenants du Sud-Ouest. Un modèle à suivre par l'ensemble des arrondissements en matière d'aménagement durable certifié.

Conclusion

Puisque le projet est dans sa phase de planification, avec un peu de volonté politique, je pense sincèrement que l'objectif d'une certification LEED ND serait atteignable.

À mon humble avis, prévoir un développement durable certifié par un organisme indépendant est une réflexion mûrie qui fait aujourd'hui consensus.

J'espère que ce mémoire aura contribué, à l'intérieur de cette démarche participative, à recommander une approche qui servirait de modèle pour d'autres quartiers montréalais.