



L'Association du Village Shaughnessy Village Association

CONSULTATION PUBLIQUE

Office de consultation publique de Montréal

PROJET DE REDÉVELOPPEMENT DE L'ÎLOT SÉVILLE

MÉMOIRE

de L'ASSOCIATION DU VILLAGE SHAUGHNESSY

INTRODUCTION

Dans des mémoires élaborés précédemment dans le cadre de révisions du plan d'urbanisme de la ville de Montréal, l'Association du village Shaughnessy faisait valoir que la revitalisation de la rue Sainte-Catherine, entre Guy et Atwater, constituait un impératif inéluctable et pressant dans la perspective d'une relance du développement de l'ouest du centre-ville. En rapport avec l'histoire du quartier, la fonction prédominante, à une époque de la fonction résidentielle sur la rue Sainte-Catherine et en rapport surtout avec les vestiges architecturaux qui marquent encore le caractère de Sainte-Catherine, l'Association proposait une revitalisation se fondant sur ces bases. Tout en préservant le caractère commercial de la rue Sainte-Catherine, il était envisagé de réhabilitant la fonction résidentielle de cette artère centrale du quartier et de remettre en valeur les caractères patrimoniaux et historiques encore présents dans l'environnement. Dans cette optique, la revitalisation du quartier aurait pu recréer une atmosphère de tournant du siècle et de la sorte renforcer le caractère patrimonial du Village Shaughnessy et en assurer la sauvegarde comme élément significatif dans un ensemble urbain cohérent.

Il reste sur la rue Sainte-Catherine un nombre impressionnant de maisons d'époque victorienne entre Guy et Sainte-Catherine. Elles sont hélas camouflées en grande partie par l'addition d'appendices et de cabanons de toutes natures. Il reste, là, quand même un fond architectural distinctif et particulier au quartier. Ce patrimoine ne se retrouve pas dans bien des endroits à Montréal et il vaudrait la peine

d'essayer de le sauvegarder. En dehors de ces bâtiments, il existe encore des édifices d'autres époques qui inscrivent dans la rue les marques de l'évolution du quartier et de l'histoire de l'architecture à Montréal. Ces édifices dans leur ensemble ont pour caractéristique de projeter sur la rue une hauteur de 3 ou 4 étages et de produire un espace urbain particulièrement convivial. Bien sûr, il s'est inséré dans cette trame de base des édifices qui gênent cette relative homogénéité d'échelle et de style. Mais nous sommes à Montréal... Il reste que les vieux édifices encore en place définissent, malgré les intrusions modernes, l'échelle (3 à 4 étages) et le ton du milieu. Le tout produit encore l'effet d'une rue principale de petite ville.

Tous les bâtiments en question ne sont pas de qualité exceptionnelle. Mais la question ici est de préserver un ensemble qui projette un aspect et une échelle particulières et qui constitue encore un environnement intéressant, à échelle humaine et qui dégage un air de voisinage et de convivialité assez exceptionnel. Il existe ici un potentiel qui pourrait se révéler capable de reproduire, à sa façon, le milieu attrayant qu'on a réussi à créer sur la rue Sherbrooke à Westmount.

En résumé donc, il existe dans le quartier un patrimoine particulier que vient consolider de nombreux édifices institutionnels d'une qualité exceptionnelle et l'ensemble devrait constituer les assises du renouveau espéré.

D'autre part, cette position s'inspire aussi des aspirations des résidents qui se sont établis dans le quartier, réinvestissant un secteur du centre-ville, dans l'espoir d'en faire un milieu de vie et d'y retrouver une qualité d'existence suffisante pour s'y fixer.

LES ORIENTATIONS MISES DE L'AVANT DANS LE PROJET DE REVITALISATION DU SQUARE CABOT, DE L'ÎLOT DU SÉVILLE ET DE LA RELANCE DE LA RUE SAINTE-CATHERINE.

Le développement proposé s'oriente dans de toutes autres perspectives.

Le square Cabot perd son caractère de place de quartier, d'espace de voisinage et se verra éventuellement aussi privé de ce qui reste de l'aspect qui le relie à l'époque de sa fonction comme lieu de rencontre et de communauté. Il doit devenir un pôle urbain, à caractère moderne, à l'échelle métropolitaine et servir de centre d'attraction et de convergence pour le secteur, autour de l'ancien forum, pour des activités s'adressant à la population de la grande région métropolitaine. Cela signifie une dynamique d'animation, de circulation automobile, de recherche d'espace de stationnement, d'accroissement du bruit et de la pollution.

L'îlot du Séville est traité dans le même esprit favorisant l'implantation d'un complexe totalement moderne, étranger à l'environnement et projetant l'idée de redéfinition du quartier dans un sens nouveau et sans connexion avec le tissu actuel et caractéristique du quartier.

Éventuellement, la relance de la rue Sainte-Catherine, de la rue Atwater à la rue Guy, est envisagée dans la même perspective. La rue Sainte-Catherine, dans ce scénario, devient une rue à caractère métropolitain dont la fonction commerciale a pour objet d'attirer et de desservir une clientèle de transit provenant de toute la région.

Dans l'ensemble, cette vision a pour effet de convertir le milieu en centre dynamisé d'occupations de passage où la circulation des gens et nécessairement des automobiles est intense et les activités

bourdonnantes.

La rue Sainte-Catherine, qui à l'heure actuelle fait encore le joint entre les blocs résidentiels au nord et au sud de cet axe central, risquera de devenir un élément de rupture et de division du quartier, laissant deux blocs résidentiels désunis et fragilisés.

Dans ce cadre, les édifices proposés sont d'esprit résolument moderne n'ayant pas de liens avec les caractères historiques du quartier. Ils proposent un environnement architectural à dominance carrément axé sur les tendances et les standards de la modernité urbaine mondialisée. Comme les bâtiments proposés ne semblent pas devoir constituer des repères architecturaux de grande classe, l'environnement risque de tomber dans une modernité standardisée, sans racines, sans caractère particularisé et sans la qualité de convivialité nécessaire à la vie d'un quartier résidentiel.

Ces orientations ont pour effet de faire basculer définitivement le quartier dans l'âge du contemporain universel et «décultirisé».

Le quartier est déjà dans un état de fragilité extrême par rapport à la survie de son caractère particulier. Avec ce projet, comme il se dessine, le quartier se trouvera radicalement transformé et le risque est de voir se ratatiner les éléments patrimoniaux à des unités clairsemées dans un environnement qui leur fait perdre toute leur signification. Il n'y a qu'à imaginer l'aspect que prendront les petites maisons en face du nouvel édifice de l'îlot Séville quand il sera construit. Leur taille, leur caractère, la perte de leur environnement en face, les feront apparaître obsolètes et dénuées de sens.

Il y aurait dans ce cas une perte. Montréal n'a pas un patrimoine historique et architectural infini et on ne peut pas continuer à le gruger sans faire de la ville une ville sans histoire et sans identité.

D'autre part, tous les écrits et les tendances actuelles dans la pensée concernant la revitalisation des centres urbains et de même dans les documents et les politiques de la ville, on insiste sur la nécessité de ramener et de maintenir une population résidante et stable dans la ville et sur la nécessité de faire tous les efforts requis pour restaurer une qualité de vie propice à cette renaissance.

Les résidants du quartier se sont établis dans cet environnement justement pour tenter l'expérience de la vie en ville et même dans le centre-ville. Leurs aspirations se situent plus dans le sens de la restauration d'un quartier à prédominance résidentielle – ou au moins où cet aspect est fondamentalement intégré au projet - et où l'intérêt principal est de reconstituer un milieu d'établissement et de vie, de convivialité et de relative quiétude et de contentement. Dans cette optique, l'orientation désirée se situe plus dans la recherche d'un milieu de vie urbain retrouvé et moins dans la recherche de l'activité intensifiée et de la fébrilité. Le quartier est l'un des quartiers les plus densément peuplé du pays où l'on retrouve une population résidante active et impliquée, une population immigrante et une population étudiante importante. Ces données devraient amener à considérer la restauration de la rue Sainte-Catherine en fonction primordialement de ces facteurs. Le commerce dans cette vision n'est pas déconsidéré mais il doit être primordialement intégré à la vie du quartier. Les ressources existantes dans le milieu, si on réussit à les intégrer, pourraient éventuellement amener à la revitalisation du commerce mais d'un commerce de caractère qui pourrait dans un second temps être un facteur d'attraction plus étendue. Ce scénario s'est réalisé à peu près partout...à Paris dans le quartier Saint-Michel...à Toronto sur la rue Bloor ouest...à Chicago dans Hyde Park...

Il y a là deux visions qui s'affrontent. Il n'y a pas lieu de croire qu'elles soient irréductibles et irréconciliables. Mais il ne peut y avoir un mouvement radical, dominant qui vise à tout emporter.

Dans le cas actuel et particulier de l'îlot Séville, la discussion précédente devrait permettre d'identifier des modalités d'accommodement. Il y aurait assurément des moyens de réduire la portée des impacts prévisibles.

Nous en proposons quelques uns

PISTES DE CONCILIATION – LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES ÉDIFICES NOUVEAUX.

Pour situer la reconstruction de l'îlot Séville dans l'esprit de la sauvegarde du milieu patrimonial et historique, on pourrait recourir dans le cas présent au façadisme, souvent décrié, mais peut-être une alternative acceptable dans la situation. On a déjà considéré, au début du projet, la sauvegarde des façades en place. Il conviendrait de revenir à cette option et garder sur la face devant du nouvel édifice les éléments des façades des immeubles anciens. Cela amènerait à devoir garder sur la rue Sainte-Catherine, dans un premier plan de la façade, une hauteur de 3 étages, les édifices nouveaux étant construits, comme il est présentement prévu, en retrait de façon suffisante pour marquer la prédominance de cette première hauteur.

Cette hauteur privilégiée par les résidants ne rencontre pas, semble-t-il, l'accord des proposeurs du projet. On paraît plutôt de ce côté soutenir l'idée d'une hauteur générale de 6 étages. Dans le cadre particulier du projet il apparaît aux résidants que pour maintenir une échelle humaine par rapport à une rue qui n'est pas excessivement large la hauteur en façade devrait demeurer de 3 ou 4 étages. Des étages supplémentaires pourraient être élevés en arrière dans la mesure où le retrait de la façade supérieure présente un recul suffisant. Pour l'édifice du projet Séville le projet prévoit un recul de 4.5 mètres. Il est difficile d'apprécier la valeur de ce recul par rapport à la rue. Les expériences connues dans le quartier permettent de penser que le recul de l'édifice - bureau de poste - CJAD au coin des rues Sainte-Catherine et du Fort est viable tandis que celui de l'édifice du collège LaSalle ne l'est pas.

Il est évident que dans cette proposition, le premier étage des bâtiments anciens pourrait être modifié pour accommoder la fonction commerciale qui doit, nous en convenons, être assurée dans la continuité sur cette artère. Ces accommodements pourraient quand même, en faisant usage de la créativité nécessaire, intégrer des éléments qui rappellent et supportent le style des étages.

On pourrait aussi derrière les façades reconstituées jusqu'au sol aménager un corridor entre ces façades et celles des commerces en retrait derrière. Cela pourrait former un sorte d'arcade où les commerces pourraient, en saison, installer des comptoirs ou des petites terrasses à café.

De la sorte, dans le prolongement de la restauration graduelle de la rue Sainte-Catherine, le style pourrait être établi et repris selon les caractéristiques des façades anciennes qui se trouvent actuellement cachées par des appentis de toutes sortes et le plus souvent de goût douteux. Ces derniers enlevés pourraient faire place, après avoir retrouvé les façades et la ligne de construction des bâtiments originaux, à des espaces propices à l'installation de terrasses, de coins fleuris et de lieux d'aménagement de mobiliers urbains artistiques et créatifs en lien avec les façades retrouvées – fontaines, bancs, sculptures, plantations d'arbres et de fleurs,....

Cette perspective se situe dans l'esprit de la création d'un milieu de vie et dans la reconstitution d'une qualité de vie adéquate pour les résidants du centre-ville. Les résidants ont perdu avec le temps, dans le

voisinage les commerces de proximité et de type artisanal: pâtisserie, poissonnerie, charcuterie, boulangerie, chocolaterie,...qui ajoutaient charme et intérêt. Il y aurait avantage à retrouver des ressources similaires. D'autre part, dans l'esprit d'une ouverture aux marchands des communautés culturelles et dans l'esprit d'un meilleur accueil aux intérêts de la population étudiante, on devrait trouver des ensembles de boutiques qui servent leurs besoins - comment se fait-il, par exemple, qu'on ne trouve pas de cinéma de répertoire, de galeries d'art, de librairies, de boutiques de matériel d'artistes, de clubs de professeurs, de résidences pour professeurs invités, etc..- (peut-être que l'on a développé l'habitude (à Concordia et à l'UQAM) de les créer en autarcie dans les bâtiments même de l'université, dans les rues voisines ou dans les souterrains attenants – en oubliant que le milieu universitaire fait aussi partie du milieu où il s'insère et doit se donner comme mission de le soutenir et d'y contribuer (à le développer). Cette perspective contredit en apparence celle de la création artificielle d'un pôle d'activités régionales, artificiellement et sporadiquement dynamisé. Pourtant la rue Sainte-Catherine réussit assez mal à supporter déjà cette fonction dans la partie qui lui est dédiée historiquement. Tenter de prolonger cette fonction vers l'ouest constitue un pari qui semble difficile à concrétiser dans le contexte actuel.

Si le scénario envisagé par les résidents pouvait se réaliser, on peut espérer que ce milieu bien typé, comme il a été évoqué précédemment, pourrait devenir un centre d'attraction pour des clientèles étrangères au quartier et à l'affût de lieux d'ambiance.

LA FONCTION D'HÉBERGEMENT D'ÉTUDIANTS

Le développement de résidences pour étudiants ne présente pas de problème pour les résidents du quartier. La distribution de la population étudiante aux deux extrémités du quartier et en son centre avec le collège Lasalle, pourrait même aider à créer cette ambiance de vie jeune, dynamique et cultivée sur toute la longueur du quartier.

Les étudiants constituent cependant une population transitoire. Les résidents du quartier favoriseraient aussi le développement de la fonction résidentielle pour d'autres segments de la population. On le fait abondamment pourtant dans l'est de la ville, entre autres, et avec succès même dans des endroits où la circulation est encore plus intense que sur la rue Sainte-Catherine.

La concentration de quelques 1.200 étudiants dans un seul quadrilatère, dans un seul édifice reste une entreprise assez impressionnante. Comment penser et gérer les impacts de ce regroupement de personnes jeunes et sans encadrement familial ou communautaire ! Il n'est pas facile de le concevoir.

L'implantation d'un immeuble aussi important générera aussi des activités multiples autour de sa gestion et de son fonctionnement.

Il serait donc important que l'on pense à créer une structure particulière, spécifiquement identifiée et permanente de communication avec la communauté, de sorte qu'il y ait un lieu où puisse se faire des échanges et des discussions afin de réduire les sujets de tension qui pourraient survenir.

LA HAUTEUR DE LA GRANDE TOUR.

La grande tour couvrant la partie ouest du projet aura 25 étages.

Cette hauteur étonne. Cette tour risque d'écraser l'ensemble du quartier .

Il y aurait intérêt semble-t-il à ce que cette hauteur soit plus en rapport avec les édifices du milieu.

La Table de concertation du centre-ville avait suggéré des édifices de 8 ou 10 étages.

Il faut craindre que, comme c'est l'habitude dans le développement de Montréal, on se serve éventuellement de la hauteur de cet édifice pour justifier la construction dans le futur d'édifices de mêmes dimensions. Dans les principes de l'urbanisme à Montréal il est comme admis qu'une erreur commise dans un milieu justifie la construction d'une erreur de même nature à côté, sous le prétexte tordu que la deuxième erreur rétablit un équilibre rompu. On en vient de la sorte à inciter à la multiplication des erreurs et à l'instauration d'une espèce de régime d'erreurs à répétitions et de tolérance induite.

Dans le cadre de ce système de pensée, il faut craindre que l'exemple de cette tour n'induisse à construire une tour de même gabarit de l'autre côté de la rue Sainte-Catherine, vers le sud.

On invoque le fait que dans l'environnement immédiat de cette tour, il existe des constructions de gabarit similaire que l'on use comme points de référence et de comparaison. On oublie qu'il existe aussi dans le même environnement des constructions moins hautes auxquelles on pourrait aussi se comparer.

On justifie encore cette hauteur par la volonté de donner au Square Cabot un encadrement de grandeur et de prestige. Cependant le Square Cabot n'est pas si grand et, il semble, qu'il serait plus intéressant de lui procurer un encadrement plus symétrique et plus en lien avec l'échelle des bâtiments qui bordent déjà trois côtés du parc.

Le square Cabot, même agrandi, risque de se se trouver totalement écrasé par ce – et possiblement par deux colosses, si le coin de Lambert Closse au sud de Sainte-Catherine subit le même traitement. L'encadrement du Square au lieu de retrouver une espèce de symétrie sera placé dans un déséquilibre plus grand..

LES VOIES DE SERVICE POUR LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX QUI SERONT ÉTABLIS SUR LA RUE SAINTE- CATHERINE.

Le projet prévoit le maintien de la ruelle existante derrière les nouveaux bâtiments et même son prolongement du côté est. La partie ouest de ce nouveau passage serait piétonne prolongeant un petit parc sur Lambert Closse. La nouvelle partie à l'est servirait de corridor de services par où se feraient le chargement et le déchargement des fournitures et la livraison des services nécessaires au fonctionnement des immeubles résidentiels et aux établissements de commerce ayant devanture sur la rue Sainte-Catherine.

Cette disposition inquiète très sérieusement les résidents de la rue Chomedey dont les maisons se trouvent devant l'entrée de cette ruelle ou dans sa proximité. À l'heure présente, ils se trouvent très fortement incommodés par le passage fréquent et bruyant des camions qui vont faire la livraison des marchandises dans les commerces avoisinants particulièrement les commerces d'alimentation où la variété des produits entraîne un va-et-vient continu et sans contrôle, et cela à partir des petites heures du matin.

Cette proposition arrive justement dans le même temps où les résidents des alentours font déjà des

démarches pour contrôler les impacts de la situation présentement existante.

La perspective de voir ce trafic bruyant et polluant amplifié par la venue de nouveaux commerces se servant de Chomedey encore comme voie d'accès aux aires de livraison à l'arrière des édifices, laissent entrevoir des temps encore plus difficiles et le dépassement des limites du tolérable.

Les résidants de ce secteur feraient donc la proposition que les fonctions de cette ruelle soit inversées et que le portion piétonne de cette allée et le parc qui y serait adjacent soient transférés du côté est de façon à faire que le transport des marchandises se fasse par une entrée sur la rue Lambert Closse.

Ces dispositions sur le trafic de camionnage du côté de la rue Lambert Closse, ajouté aux faits que le secteur n' est pas habité et que l'ombre projetée par la grande tour rendraient ce parc peu attrayant et peu sécuritaire

La proposition d'inverser la direction du corridor de services prévu aurait aussi pour effet de laisser libre du côté est un espace plus grand qui pourrait accommoder le parc ou un parc supplémentaire et de surcroît de pouvoir mettre en valeur le mur d' une ancienne église démolie et qui a été intégré dans la structure de l'ouvrage qui fait l'arrière du théâtre Séville. On aurait ainsi une petite place joliment encadrée et qui servirait une population locale plus large que du côté ouest.

Étant donné l' existence dans ce coin d' une population marginale importante, il faudrait mettre en place les ressources requises pour que ce lieu jouisse de la tranquillité et de l'ordre appropriés.

LE CENTRE COMMUNAUTAIRE: SA MISSION ET LE TYPE DES ACTIVITÉS QUI Y SERONT MENÉES.

Les promoteurs du projet font valoir qu'il y aura du côté ouest, sur Lambert Closse, la construction d'un centre communautaire .

En soi ce type d'installation paraîtrait tout à fait bienvenu.

Cependant les présentations faites du projet ne spécifient pas si ce centre communautaire servirait uniquement aux étudiants en résidence dans les immeubles nouveaux ou si les personnes non étudiantes résidant dans la communauté pourront aussi y avoir accès.

On ne spécifie pas non plus le genre d'activités qui pourront s'y produire. Pourrait-on, par exemple, y voir l'installation d'une discothèque ou d'un lieu de rassemblement et de fêtes pour les étudiants ! Risque-t-il d' avoir débordement des activités sur la rue !

Dans ces conditions, la réaction à l'annonce de cette composante du projet est difficile à articuler. Il convient ici de garder une réserve prudente.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT.

Le projet prévoit l'aménagement de places de stationnement intérieur pour automobiles variant entre un maximum de 275 places et un minimum de 75 places. Ces paramètres sont fixés par la réglementation municipale. Cependant le contexte réglementaire et les orientations des promoteurs

restent pour le moment dans un certain flou. Les promoteurs semblent se rallier à un nombre autour de 70 places.

C'est à la fois beaucoup et peu.

On a quelque difficulté à saisir pourquoi des étudiants résidant à toute fin pratique sur le campus même auraient besoin d'une auto. Le fait de l'existence de ces places de stationnement constitue un encouragement malvenu pour les étudiants à s'équiper d'une auto. Ils devraient au contraire de toutes les manières être encouragés à marcher ou à utiliser le transport en commun. Leurs activités vont se dérouler dans les installations universitaires qui se trouvent à distance de marche. Les politiques de Concordia s'inscrivent aussi dans le sens d'un encouragement à la réduction du trafic automobile de la part des étudiants.

Si ce nombre de places paraît trop élevé pour la population résidante attendue, cela veut-il dire que l'on construit un stationnement dans la perspective de son accès éventuel à l'ensemble de la population étudiante de Concordia, à une population hypothétique de propriétaires de condos aménagés dans les nouveaux immeubles ou même à l'ensemble de la population de la région. Dans ces perspectives, le nombre de places devrait être le plus grand possible.

Ces hypothèses auraient pour effet d'encourageant le trafic de transit et la circulation dans le milieu et l'intensification de l'activité commerciale dans la perspective de la fonction métropolitaine du Square Cabot et du développement de la rue Sainte-Catherine comme pôle d'attraction régional.

D'autre part, cela pourrait avoir l'avantage de réduire le stationnement sur rue.

Les orientations concernant cet élément du projet ne semblent pas clairement arrêtées et, par conséquent, les impacts sur le quartier n'ont pas fait l'objet d'analyses.

LES OMBRES ET LE VENT.

L'ensemble des édifices prévus va créer à la fois des zones d'ombre sur la rue et les édifices adjacents et des mouvements d'air sans doute importants.

Du fait de la réglementation on est évidemment obligés d'en tenir compte. Mais ces impacts ne sont pas clairement présentés pour le moment.

Cela reste, dans ces conditions, un objet de préoccupation pour les résidents.

LA LIGNE DE CONSTRUCTION SUR LA RUE.

Le grand édifice qui doit longer la rue Sainte-Catherine sur toute la longueur de l'îlot est prévu pour être construit directement sur la ligne du trottoir.

Il semble qu'il y aurait intérêt à ce qu'il y ait un recul qui pourrait permettre éventuellement l'aménagement de terrasses et de lieux de convivialité

FUTURES CONSULTATIONS APRÈS LES CHANGEMENTS QUI POURRONT ÊTRE ADOPTÉS.

Il serait important qu'à la suite de la présente consultation, quand les projets plus définitifs seront élaborés, que la communauté se trouve encore une fois impliquée.

L'AMÉNAGEMENT DE LA RUE SAINTE-CATHERINE.

On laisse penser dans le projet qu'il se ferait aussi graduellement des aménagements urbains le long de Sainte-Catherine. Il serait intéressant que la communauté se trouve impliquée dans l'élaboration de ces plans avec la ville.

CONCLUSIONS

Il peut apparaître que les revendications des résidents du quartier soient multiples et substantielles. Il importe de faire remarquer que le processus d'élaboration du projet s'est fait surtout par l'apport de personnes impliquées dans le monde des affaires et que la représentation de la population résidente et des organismes locaux n'a pas été équivalente et n'a pas pu se manifester de façon soutenue compte tenu des horaires des réunions.

Préparé par Jacques Larin
pour l'Association du Village Shaughnessy
avec la contribution des membres.
Avril 2009