

Mme la présidente,

PRÉAMBULE

Avant d'entrer dans le vif du sujet, permettez moi d'énumérer trois prémices qui aideront à mettre en perspective le bref contenu du présent mémoire. Dans un premier temps, il est important de noter que je suis enthousiaste à l'idée que les deux bâtiments sis à l'angle des rues St-Urbain et St-Zotique puissent faire l'objet d'un projet de requalification. Dans une perspective de développement durable et de respect du patrimoine commercio-industriel du secteur, je crois qu'il est à tout à fait souhaitable que ces immeubles puissent renaître et participer à l'essor du quartier plutôt qu'être démolis.

Dans un deuxième temps, veuillez prendre note que les commentaires émis dans le présent mémoire ne sont aucunement en lien avec le design proposé pour le projet MIRELIS. Je crois que la partie « promoteur » s'est adjointe les services d'un bureau d'architectes rigoureux et réputé et que celui-ci saura, en tout professionnalisme, proposé les meilleures solutions architecturales dans le contexte et compte tenu que les goûts sont dans la nature je ne crois pas qu'il soit de lancer un débat sur l'appréciation esthétique. Malgré ce qui précède, je me permettrai toutefois d'indiquer à la commission, qu'à mon humble avis, nous ne sommes ni devant un prix ORANGE ni devant un prix CITRON, mais simplement devant une architecture qui est similaire à beaucoup d'autres projets de condo réalisés dans les dernières années.

Dans un troisième temps, bien qu'il soit très intéressant de parcourir l'ensemble de la documentation déposé sur le site web de l'OCPM autant par la ville que par la partie « promoteur », je tiens à souligner qu'il est impossible, avec les 3 semaines de délais depuis la séance d'information, pour un simple citoyen, non membre d'un syndicat, d'une association ou autre et n'ayant accès à aucun personnel de soutien ou ressources externes et finalement disposant de mon seul temps libre personnel, (je répète il est impossible) de tout décortiquer afin fournir un mémoire qui pourrait raisonnablement nuancer certains faits affirmés ou même proposer des idées inverses, le tout convenablement appuyées. Il est important de noter que les documents déposés par la partie « promoteur » ont été élaborés sur une période d'environ 3 ans et en échange d'honoraires professionnels important et il est en probablement de même ou presque pour les documents déposés par la ville. Néanmoins, je vous ferai part des les prochaines minutes de mes préoccupations face au projet de MIRELIS avec un esprit le plus constructif que possible.

LA MIXITÉ

Bien que la ville de Montréal se targue de vouloir promouvoir un secteur d'activités mixtes dans le quartier Marconi-Alexandra (référence au document 4.1 et 4.2), la réponse que constitue le projet « MIRELIS » n'est selon moi pas au diapason des intentions municipales. À la lumière des lectures faites, je comprends de l'idée d'un secteur d'activités mixtes est un secteur qui favorise à la fois l'emploi, le commerce, la création, l'habitation et j'en passe. Le fait d'implanter quelques 275 logements dans un jadis bâtiment industriel n'est pas en tant que tel un gage de mixité, au contraire ce geste n'a pour effet que d'évacuer de la surface « d'emploi » disponible et la transformer en de la surface d'habitation qui ne génère que très peu d'activités et ce, particulièrement de jour (les immeubles à condo sont comme des banlieues dans la ville – vides le jour, remplis le soir et les fins de semaine). De plus, bien qu'un pourcentage des unités d'habitation sera destiné au logement social et que cela soit tout à fait louable et souhaitable, cela non plus ne peut constituer un effort de mixité d'usage d'un point de vue urbanistique; il s'agit plutôt d'une stratégie d'intégration sociale qui, soit dit en passant est imposée par la ville pour certains projets, et qui a pour objectif d'éviter de ghettoïser certains secteurs de la ville tel que cela a déjà été le cas dans le passé (habitation Jeanne-Mance, Duff court à Lachine, les îlots st-martin dans la petite-bourgogne, etc). Aussi, bien que le projet propose quelques 700m² d'espace commerciaux au RDC des immeubles, ce qui soit dit en passant représente plus ou moins 3% de la surface totale, il permis de se questionner sur la viabilité des commerces qui pourraient s'y installer. En effet, il faut noter qu'avec un telle proximité du boulevard Saint-Laurent la rue Saint-Urbain aura fort à faire pour tirer son épingle du jeu surtout que l'on parle ici d'espaces commerciaux sur rue qui risquent d'être désertés la majorité du temps compte tenu de la tendance vers le développement résidentiel qui s'opère dans le secteur.

ENVERGURE DÉBORDANTE

Il est acquis que les bâtiments visés pas la présente consultation sont d'un gabarit imposant. À cet effet, il est important de noter que même en évitant chacun des blocs pour en faire des « u » pour des fins d'apport de lumière naturelle la surface utilisable sera encore telle qu'une dérogation au règlement de zonage sera requise pour permettre le projet (en vertu de l'article 89.3 de la charte – voir document 4.2 – page 9). Comme si cela n'était pas suffisant, le projet propose même de rajouter un étage sur chacun des immeubles. Sommes nous devant une stratégie de maximisation des profits du promoteur ou devant une intervention visant le bien commun ? Bien que cet étage sera en retrait et « théoriquement » invisible de la rue, il sera tout de même présent et aura pour effet de renforcer la direction résidentielle du projet et contribuer à l'augmentation massive du nombre de résidants dans le quartier le soir et les fins de semaine, lequel quartier n'est pas adapté, selon moi, pour une telle densité. Afin de promouvoir son projet le promoteur a commandé une étude sur les impacts de la circulation et du stationnement de son projet (document 3.4). Le contenu de se document est désarmant, en le parcourant, n'importe quel

résidant du secteur, sera en position de se demander si une quelconque personne de l'entreprise mandatée à mis les pieds dans le secteur ou si l'ensemble de l'étude a été réalisée à l'aide de carte virtuelle du type google map. Les informations contenues dans ce rapport sont grossièrement erronées et je peux vous affirmer que n'importe quel mardi ou jeudi entre le 1^{er} avril et le 1^{er} décembre il est difficile voire impossible de trouver un stationnement après 18h00. Compte tenu que la majorité des bâtiments n'ont pas de stationnement à même leur terrain les places de stationnement sur rue sont comptées, pour rendre la situation encore plus ardue nous sommes visés par une période d'entretien de la rue de 19h30 à 20h30 le mardi (idéal dans un quartier commercial ou industriel); mais pas du tout adapté à un quartier de plus en plus résidentiel. Les premières années où j'habitais le secteur il n'y avait aucun besoin pour une vignette, avec les années et les projets de promotion immobilière qui sont rapidement apparus, la vignette est devenue une nécessité pas pour le jour mais bien pour le soir. Bien que l'étude coûteuse fournie par le promoteur propose des conclusions différentes, je peux vous affirmer que le stationnement est saturé dans le secteur à partir d'environ 18h00 et que si quelqu'un souhaite prendre rendez-vous avec moi pour le lunch à la maison un midi il aura la confirmation que le stationnement est très facile de jour. La raison est simple, car les gens sont au boulot...il n'existe plus de mixité ou très peu de mixité dans le secteur. Depuis mon arrivée dans le quartier j'ai été témoin de plusieurs entreprises qui ont fermé leurs portes (mon garagiste, un vitrier, un boulangerie, etc...)

CONCLUSION

Finalement, je crois que la ville et le promoteur doivent faire preuve de plus d'audace dans cet éventuel mise en chantier. Il m'apparaît qu'une réelle mixité s'opère par un heureux et équitable mélange d'usages variés, à l'instar du projet « NORDELEC » présentement en chantier dans le quartier Pointe St-Charles pour prendre un exemple pertinent. (Veuillez noter que je n'ai aucun intérêt dans le dit projet.) Ce projet d'une très grande envergure propose, en effet, de faire cohabiter sur un même site, nous pourrions même dire dans un même ensemble immobilier, des usages résidentiels, commerciaux (de tout genres) et industriel léger, ce qui m'a tout l'air d'un exercice de mixité réussi. Si nous voulons préserver le caractère unique de notre secteur et répondre aux intentions véhiculées par la documentation municipale, la ville de Montréal a le devoir de s'assurer que le quartier ne soit pas envahi par la promotion immobilière résidentiel, bien que celle-ci puisse être alléchante en égard au potentiel foncier. Je suis convaincu que tous pourraient bénéficier d'un projet réellement mixte, à titre d'exemple je pourrais proposer que soit réservé, en plus de l'espace de déjà prévu l'équivalent d'un étage complet de chacun des bâtiments pour un usage commercial (locatif ou copropriété). Une telle action aurait pour effet de contribuer à une réelle mixité, réduirait les impacts sur le quartier et participerait à assurer un roulement dans le secteur (activité de jour vs activité de nuit). Une telle intervention (ou similaire) donnerait, à mes yeux de la

crédibilité au projet et à son promoteur de vouloir réellement participer à l'essor de notre quartier et pas seulement à son portefeuille. Non seulement de la crédibilité mais également de la légitimité pour obtenir la permission de faire un si grand projet d'habitation et même de le chapeauté d'un étage supplémentaire.

Bien que je salue ceux qui sont prêts à investir pour faire grandir et avancer notre ville, nous ne pouvons pas non plus avoir une confiance aveugle et donner carte blanche à un promoteur simplement car il est prêt à avancer des sommes. À l'heure où notre ville est accablée par des allégations de fraudes, de collusion et de corruption, il est important de faire son devoir citoyen et se demander si ce projet a ultimement pour objectif l'enrichissement d'une minorité au détriment d'un plus grand groupe qui lui habite et aime son quartier. À cet effet, je crois qu'il est important de mentionner, que selon des sources proches du projet, il existe à l'heure actuelle des rumeurs de vente des actifs de MIRELIS dans les immeubles sis au 6666 et 6650 de la rue Saint-Urbain à un autre promoteur. Si tel est le cas (vente des immeubles par MIRELIS) qu'advient-il des ententes déjà conclues avec la ville notamment en terme de logement social ? Le processus sera-t-il à reprendre ? Je crois qu'il serait important d'obtenir des garanties à cet effet.

FINALEMENT, bien que ces lignes ont été écrites avant la période d'audition (donc sans l'apport des intervenants), je demeure convaincu que, compte tenu de l'ensemble des commentaires émis par les différents intervenants, le projet devra, afin de devenir un réel moteur collectif et urbanistique, être modifié ou bonifié de plusieurs façons différentes avant d'être adopté par le conseil municipal. Si tel n'est pas le cas et que le projet va de l'avant tel quel, nous serons en position de nous questionner à savoir si l'exercice n'était ultimement qu'un écran de fumée et que, tel que l'a émis un voisin (voir transcription de la séance d'information du 13 novembre), que nous étions effectivement devant un fait accompli. En espérant que la ville de Montréal saura imposer les balises nécessaires à l'accomplissement d'un réel projet novateur au lieu d'un simple projet de condominium, veuillez agréer mes plus sincères salutations et permettez moi de vous remercier d'avoir pris le temps de m'écouter.

Patrick Littée, architecte MOAQ