

**MÉMOIRE D'UN CITOYEN HABITANT  
LE SECTEUR RÉSIDENTIEL HAIG-BEAUCLERK**

**« UN NOUVEAU LONGUE-POINTE MIXTE, POLYVALENT, VIVABLE ET MARCHABLE  
POUR SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EST DE MONTRÉAL »**

**Déposé à  
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM)**

**Présenté par  
Bruno Dagenais**

**18 avril 2019**

---

Je suis un citoyen de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, qui habite le secteur résidentiel Haig-Beauclerk, près de la rue Notre-Dame depuis plusieurs années. Je sais ce que c'est vivre dans un secteur industriel lourd. Je marche régulièrement le long de la rue Notre-Dame, soit vers Viauville, soit vers Tétraultville, dans un secteur à la qualité de vie hautement hypothétique. À ce que j'ai constaté jusqu'à ce jour, les projets de développement industriel présentés ces dernières années, incluant l'expansion du Port de Montréal et la "Cité de la logistique" notamment il y a 2 ans, me semblaient totalement insensibles à la présence des secteurs résidentiels existants et périphériques (intra et extra-muros, dont les secteurs résidentiels Haig-Beauclerk et Rougemont-Guybourg situés en plein cœur de la zone industrielle comprise entre Viauville et Tétraultville comptant chacun plusieurs centaines de logements). Ces projets niaient surtout l'existence des secteurs résidentiels le quartier de Longue-Pointe et soutenaient le mépris historique entretenu envers Longue-Pointe qui s'est matérialisé à travers de nombreux autres projets industriels par le passé, lesquels n'ont fait que dégrader son dynamisme et la qualité de son environnement bâti. Dans ma perspective, ce MÉPRIS HISTORIQUE DES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE GOUVERNEMENT ENVERS LE QUARTIER DE LONGUE-POINTE DOIT MAINTENANT CESSER. Les nouveaux projets à prendre place dans le quartier Longue-Pointe doivent maintenant améliorer significativement l'environnement bâti et la cohabitation entre les fonctions urbaines, et non poursuivre la dégradation de la qualité de vie et la dévalorisation du tissu urbain enclenché dans la période de l'après-guerre. C'est ce que nous souhaitons de la part du nouveau projet « Écoparc industriel de la Grande-Prairie ».

C'est pourquoi je vous fais parvenir ces quelques éléments de réflexion et commentaires dans le cadre de ce mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Vous y verrez que je ne parle pas généralement du secteur « Assomption sud – Longue-Pointe » ou du secteur « de la Grande Prairie » mais plutôt du « NOUVEAU Longue-Pointe », un nom historique qui me semble beaucoup plus approprié pour rappeler que Longue-Pointe constitue un des lieux fondateurs de Montréal qui mérite de retrouver, à nouveau, sa place dans la toponymie locale. Rosemont a bien son NOUVEAU-ROSEMONT. Pourquoi ne pourrait-on pas ainsi vouloir voir un NOUVEAU Longue-Pointe se développer?

Premièrement, il faut savoir que les projets présentés au fil des dernières décennies, industriels et de développement économique surtout, s'inscrivent en droite ligne avec la logique qui a guidé et suivie la destruction sauvage du vieux village de Longue-Pointe dans la décennie 1960. Cette opération d'urbanisme dévalorisante et largement décriée avait alors permis la démolition d'un des plus vieux villages de l'île de Montréal (le vieux village de Longue-Pointe), de sa vie de quartier et de son riche héritage bâti et architectural en bordure du fleuve Saint-Laurent. Les qualités urbaines, attractives et positives du lieu (le cœur du village) ont ainsi été effacées à la faveur de la construction du tunnel Louis-Hyppolite-Lafontaine et de l'expansion du Port de Montréal et de différentes industries dans les années qui ont suivies les décennies 1960-70. Cette dynamique a d'ailleurs été renforcée par différentes interventions successives de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec, notamment les expropriations massives survenues le long de la rue Notre-Dame dans les années 1970 dans l'optique d'y faire passer l'autoroute Ville-Marie de même que la démolition des rues Caty et Bruneau (incluant l'ancien couvent Saint-Isidore) à la faveur d'un renforcement de l'activité industrielle lourde dans les années 1990. Comme nous l'avons vu aux séances de consultations publiques menées jusqu'ici ces dernières années, des dizaines de citoyens sont d'avis que le quartier de Longue-Pointe a assez souffert de ces opérations d'urbanisme irrespectueuses de son passé et que cette réalité devrait guider l'élaboration de tout nouveau projet de développement et de redéveloppement au sein du quartier de Longue-Pointe au cours des prochaines années.

Au 21<sup>ème</sup> siècle, à l'ère du développement durable, la tendance n'est manifestement plus à la démolition des quartiers ou à leur consolidation en des secteurs monofonctionnels. L'histoire nous a en effet enseigné que cela mène nulle part. La tendance est plutôt à la revitalisation des milieux de vie, à la « régénération urbaine » et à la construction de QUARTIERS COMPLETS ET MULTIFONCTIONNELS, favorisant la mixité des usages incluant du développement résidentiel, du développement commercial, des zones d'emplois, des parcs et espaces verts, des zones tampons et des interfaces paysagers denses aménagés pour protéger les secteurs résidentiels avoisinants de la pollution environnementale, sonore, visuelle, vibrations, etc. La voie de la MIXITÉ apparaît ainsi créer de la valeur ajoutée et offrir de la durabilité à long terme dans le fonctionnement de la ville. Je pense que c'est cette vision que la Ville de Montréal et l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve devraient privilégier

en tout premier lieu dans le redéveloppement du quartier de Longue-Pointe (secteur Assomption-Sud – Longue-Pointe) au cours des prochaines années, et dans la planification de tout projet qui y prendra place.

Je ne suis pas le seul à penser que la MIXITÉ des fonctions urbaines est un principe à suivre dans le redéveloppement de Longue-Pointe, qui créera de la « résilience » dans la ville de Montréal et le quartier. D'ailleurs, il faut le dire, les seuls éléments de continuité dans Longue-Pointe depuis plus de 100 ans sont bel et bien les deux quartiers résidentiels enclavés qui s'y dressent fièrement, soient celui de Rougemont-Guybourg et celui de Haig-Beauclerk.

### **Principe-directeur à suivre :**

**Le NOUVEAU Longue-Pointe devrait être un quartier mixte et beaucoup plus équilibré sous l'angle de ses fonctions urbaines, avec des pôles de commerces et de services locaux, dans un environnement bâti de haute qualité.**

Deuxièmement, le « no m'ans land » de la rue Notre-Dame, qui est l'aboutissement de multiples démolitions institutionnellement programmées et de projets gouvernementaux dévastateurs depuis l'après-guerre, dont l'expansion du Port de Montréal dans une logique de développement industriel « mur à mur », doit devenir pour de bon un « mauvais souvenir du passé ». Je marche personnellement sur cette rue presque à tous les jours et je sais très bien comment celle-ci est inhospitalière aux piétons avec le camionnage lourd qui s'y opère, qui génère bruits, vibrations, poussières nocives, etc. Je ne suis jamais étonné de voir que je suis à peu près le seul à marcher sur cette rue qui est, de l'avis de plusieurs experts, un des pires « no man's land » de l'île de Montréal. Pourtant, le parcours sur cette rue est néanmoins intéressant, avec la présence de la piste cyclable (Route verte) et du fait qu'il s'agisse d'une des rues fondatrices de Montréal, en bordure d'un fleuve caché et verrouillé par les installations portuaires.

À mon sens, la rue Notre-Dame doit être reconstruite et restructurée en priorité sous l'angle de son cadre bâti et de ses activités/usages en vue de lui redonner un rôle local intéressant dans le fonctionnement du quartier et de la rendre davantage fréquentable pour tous et chacun. La prolifération des espaces de stationnement et de terrains vacants devrait ainsi être interdite et les têtes d'îlots donnant sur cette rue devraient être

restructurées sous l'angle immobilier, par de nouvelles constructions, notamment dans les secteurs résidentiels Rougemont-Guybourg et Haig-Beauclerk. Il faut le dire, la présence de bâtiments sur les terrains ayant front sur la rue Notre-Dame sert aussi d'écrans visuels et sonores face au tissu urbain retrouvé à l'intérieur des îlots résidentiels. Aucun usage industriel ou commercial lourd ne devrait par conséquent être autorisé sur les têtes d'îlots des secteurs Rougemont-Guybourg et Haig-Beauclerk donnant sur la rue Notre-Dame. J'irais même plus loin en mentionnant qu'aucune activité commerciale ou industrielle lourde associée au Port de Montréal ou d'industries/d'activités accessoires en découlant ne devrait franchir la ligne de démarcation « est-ouest » que constitue la rue Notre-Dame. Le Port de Montréal doit rester le long du fleuve pour ne pas nuire au reste du quartier et ne jamais franchir le côté ouest de la rue Notre-Dame. Et le Port de Montréal doit cesser d'acheter des terrains le long de la rue Notre-Dame pour les démolir, créer littéralement de « l'anti-ville » et accentuer ce « no man's land ».

#### **Principes-directeurs à suivre :**

**Le NOUVEAU Longue-Pointe devrait privilégier une reconstruction massive et dense de la rue Notre-Dame pour en refaire un parcours construit intéressant, animé, verdoyant, « marchable » et fréquentable entre les quartiers de Viauville et Tétraultville.**

**Le NOUVEAU Longue-Pointe devrait aussi être doté d'une fenêtre sur le fleuve Saint-Laurent, entre Viauville et Tétraultville, pour faire en sorte que le Port de Montréal ne verrouille pas systématiquement le fleuve aux citoyens/citoyennes de l'arrondissement MHM. Un signal clair doit ainsi être lancé au Port de Montréal que ce n'est plus au quartier de Longue-Pointe de s'adapter à sa présence, mais plutôt au Port de Montréal de s'adapter aux réalités d'un quartier urbain et central. Disons-le, le Port de Montréal est un GROS CADENAS qui VERROUILLE L'ACCÈS AU FLEUVE SAINT-LAURENT et prive les citoyens d'un accès fondamental à celui-ci et cet accès pourrait être un véritable POU MON POUR LE DÉVELOPPEMENT DU NOUVEAU Longue-Pointe. Ne s'agit-il pas là d'un exemple illustrant le manque flagrant de planification urbaine à la source des multiples horreurs connues par le quartier Longue-Pointe et la rue Notre-Dame depuis des décennies?**

Troisièmement, une zone d'emplois compatible avec la présence des secteurs résidentiels limitrophes (intra et extra muros) doit se développer dans le secteur du Nouveau Longue-Pointe, comprenant des industries légères, des commerces et des services de proximité, générant ainsi beaucoup moins de nuisances pour le milieu habité. Mentionnons à ce sujet que les installations de l'ancienne CAMCO (MABE) devraient être préservées et redéveloppées sur la rue Notre-Dame à l'intersection de la

rue Dickson pour en faire un espace multilocatif d'envergure (permettant l'installation d'usages commerciaux, de services professionnels ou industriels léger diversifiés) comme on en trouve, par exemple, dans les quartiers de Pointe-Saint-Charles (avec l'édifice Le Nordelec) et dans Rosemont (avec les anciennes Shop Angus qui ont été redéveloppées), des exemples de multifonctionnalité et de cohabitation entre les fonctions urbaines. Pourquoi un nouveau quartier MIXTE ressemblant à ce qui s'est fait sur le site des Shops Angus à Rosemont ne pourrait-t-il pas prendre place sur la rue Dickson entre les rues Notre-Dame et Hochelaga? Ce secteur offre plusieurs ressemblances avec celui de Rosemont, qui était aussi il y a 25 ans encore une immense fiche industrielle répulsive.

L'édifice CAMCO, qui est un immeuble intéressant sous l'angle architectural, pourrait ainsi redevenir un point de repère important du Nouveau Longue-Pointe et un incubateur pour de nombreuses industries légères, entreprises en démarrage, firmes de consultants, de services professionnels (tertiaire moteur) permettant de dynamiser la zone d'emploi du Nouveau Longue-Pointe. Le bâtiment de l'ancienne CAMCO pourrait éventuellement être déshabillé de son parement de tôle / aluminium extérieur de piètre qualité, laid et sans âme pour ainsi permettre aux passants de revoir l'aspect original du bâtiment et redonner du lustre à cette section de la rue Notre-Dame en manque de panache. Ce bâtiment industriel imposant et d'intérêt patrimonial est d'ailleurs un des rares points de vue intéressant de la rue Notre-Dame (avec l'École de formation des pompiers de Montréal plus à l'est) et il doit absolument être conservé avec ces édifices connexes dans le redéveloppement futur des lieux.

De plus, l'ancienne usine Catelli, davantage à l'est, devrait aussi être conservée dans une vision future du redéveloppement des lieux (et ne jamais être démolie, car le Port de Montréal a peut-être déjà un œil sur ce terrain, ne sait-on jamais?) et l'apparence physique de celle-ci pourrait aussi être grandement améliorée en y enlevant le revêtement extérieur d'aluminium / tôle pour redonner l'apparence initiale du bâtiment. Rappelons-le, le bâtiment Catelli est important dans l'axe de la rue Haig car il sert de bâtiment-tampon pour bien séparer l'espace portuaire en arrière-plan des maisons résidentielles du secteur Haig-Beauclerk localisé sur le côté ouest de la rue Notre-Dame. Arrêtons de démolir et conservons le patrimoine bâti de Longue-Pointe svp. Les terrains vacants ne sont plus les bienvenus en ville.

### **Principe-directeur à suivre :**

**Le NOUVEAU Longue-Pointe devrait privilégier le développement d'une zone d'emplois compatible avec l'habitation (présence de secteurs résidentiels limitrophes intra et extra muros), à l'exemple du redéveloppement des anciennes Shop Angus redéveloppées à Montréal en plein cœur du quartier Rosemont, et interdire ainsi l'expansion de toutes activités commerciales et industrielles lourdes qui hypothèquent depuis trop longtemps la qualité de vie de l'ensemble du quartier.**

Quatrièmement, il faut savoir que la cohabitation des fonctions urbaines dans un secteur comme Longue-Pointe ne doit pas être « illusoire » mais « réelle ». Ainsi, l'espace multifonctionnel du NOUVEAU Longue-Pointe, qui inclut des zones d'emplois et des secteurs résidentiels de plusieurs centaines de logements (au moins 350 logements dans le secteur résidentiel Haig-Beauclerk uniquement) doit inclure en priorité de nouveaux parcs et espaces verts, des zones tampons avec haies et arbres plantés densément, des îlots de fraîcheur, des arbres isolés et en rangée, des arbres à grand port beaucoup plus performants sur le plan écologique, des écrans végétaux, des talus plantés densément et des interfaces aménagés pour protéger les secteurs résidentiels avoisinants des différentes sources de nuisances potentielles de l'industrie et du camionnage actuels.

### **Principe-directeur à suivre :**

**Le Nouveau Longue-Pointe devrait devenir un exemple à suivre dans la création d'espaces-tampons et d'aménagements paysagers de haute qualité à Montréal de même qu'un laboratoire d'étude et d'innovation (développé en collaboration avec le département d'urbanisme d'une université reconnue) pour développer et optimiser les aménagements paysagers et espaces-tampons destinés à protéger les secteurs résidentiels avoisinants des différentes sources de pollution environnementale, sonore, visuelle, vibrations, etc.**

Pour terminer, il faut savoir que la démolition de l'ancien village de Longue-Pointe lors de la construction du pont tunnel LH-Lafontaine a été une véritable tragédie à la source de plusieurs des « histoires d'horreur » dévalorisantes connues par le quartier de Longue-Pointe depuis les années 1960. Si l'industrie veut persévérer dans le quartier, la fonction résidentielle doit aussi être protégée et consolidée en priorité, à partir des noyaux résidentiels d'intérêt patrimonial que forment les secteurs résidentiels Haig-Beauclerk et Rougemont-Guybourg. Ne l'oublions pas, le quartier de Longue-Pointe est un espace de contrastes et la fonction résidentielle était antérieure à la fonction

industrielle sur le plan historique. L'urbanisation dans le secteur Haig-Beauclerk remonte en effet aux années 1900-1910 environ. Ainsi, un équilibre dans les fonctions urbaines doit prioritairement être recherché pour « briser » la logique de développement industriel « mur-à-mur » préconisée par plusieurs projets ces dernières années, et en particulier du développement industriel lourd associé au Port de Montréal, qui mène nulle part dans un contexte urbain et aussi central que celui d'un arrondissement comme Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Les quartiers résidentiels Haig-Beauclerk et Rougemont-Guybourg, héritages matériels du passé de Longue-Pointe, sont peut-être enclavés, mais ils constituent néanmoins un patrimoine résidentiel significatif pour la ville de Montréal et un exemple de « résilience » et de durabilité dans le paysage urbain de Longue-Pointe, ce que l'industrie n'a jamais été capable de faire historiquement. En effet, quelle industrie de Longue-Pointe peut en effet se vanter d'être là encore bien vivantes dans le paysage urbain depuis plus de 100 ans comme le sont les secteurs résidentiels Haig-Beauclerk et Rougemont-Guybourg? La Ville de Montréal et l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve doivent ainsi tout mettre en œuvre pour préserver la qualité de vie de ces espaces résidentiels historiquement significatifs pour le futur, qui sont la véritable CONTINUITÉ du quartier depuis plus de 100 ans.

Ainsi, pour ma part à titre de citoyens du secteur Haig-Beauclerk, les projets industriels traditionnels et conventionnels doivent être rejetés car il ne propose pas le développement d'un quartier MIXTE, polyvalent et attractif, pour réparer les « erreurs du passé ». J'ai discuté avec de nombreux citoyens de Longue-Pointe ces dernières années et ceux-ci veulent réellement un NOUVEAU Longue-Pointe multifonctionnel et un nouveau « morceau de ville » attractif, polyvalent et animé, doté d'une zone d'emploi compatible avec les activités résidentielles en place. Ils veulent, de plus, une REQUALIFICATION MAJEURE DE LA RUE NOTRE-DAME, à la hauteur de son histoire et de son rôle historique dans le développement urbain de Montréal pendant plus de trois siècles.

Il est donc grand temps de dire de « stopper » les PROJETS INDUSTRIELS LOURDS PASSÉISTES CARBURANT AUX NUISANCES axés sur le développement du Port de Montréal et ses industries connexes qui EMPOISONNENT notre qualité de vie et DÉSHUMANISENT la rue Notre-Dame depuis des décennies. Les citoyens de Longue-Pointe veulent du changement et c'est la raison pour laquelle ils ont travaillé ces

dernières années pour obtenir une consultation publique digne de ce nom. Ils veulent maintenant des résultats et un avenir prometteur pour leur quartier de Longue-Pointe.

C'est un NOUVEAU Longue-Pointe vivable, fréquentable, avec une rue Notre-Dame remodelée, reconstruite, animée, « marchable » qui est attendu par de nombreux citoyens/citoyennes. Ceux-ci veulent voir renaître l'ancienne Longue-Pointe de ces cendres (territoire déchu devenu "non lieu" depuis la démolition du vieux village de Longue-Pointe suite à la construction du tunnel LH-Lafontaine dans les années 1960) et redevenir ainsi un "morceau de ville" multifonctionnel, dynamique et habitable dans l'Est de Montréal, dont la qualité de vie prendra appui sur la présence du fleuve Saint-Laurent à proximité et sur le développement d'une zone d'emploi compatible avec l'habitation et la présence de quartiers résidentiels environnants, intra et extra-muros. Une fois reconstruit, et ce dans une vision de développement à long terme, le territoire de Longue-Pointe permettra de créer une toute nouvelle synergie dans l'Est de Montréal, d'augmenter de façon importante la population de MHM et de créer un important pôle d'industries légères, de commerces et de services tout en permettant de recréer un nouveau lien fonctionnel et piétonnier entre Viauville et Tétraultville.

Longue-Pointe est le chaînon manquant du redéveloppement intégré de l'Est de Montréal. Longue-Pointe doit maintenant redevenir un quartier respectable et dynamique de Montréal. NOUS DEMANDONS MAINTENANT DE L'AUDACE DE LA PART DE NOS ÉLUS MUNICIPAUX À LA VILLE DE MONTRÉAL ET À L'ARRONDISSEMENT MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE (MHM). Et nous comptons sur l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour transmettre ce message à nos élus municipaux.

Qui aura donc le cran de marquer l'histoire et de concevoir, matérialiser et concrétiser une telle vision de développement durable pour le NOUVEAU Longue-Pointe?