

**AMÉNAGEMENT DU SITE CONTRECŒUR
DANS L'ARRONDISSEMENT MERCIER-
HOCHELAGA-MAISONNEUVE**

**L'AGRANDISSEMENT D'UN QUARTIER, SA
CONSOLIDATION ET SA MISE EN VALEUR**

Guy Villemure, architecte MOAQ

Mémoire présenté dans le cadre de la consultation publique
de l'Office de Consultation Publique de Montréal

Montréal, juin 2007

1. Présentation

Ayant travaillé dans un groupe de ressources techniques (GRT) pendant une dizaine d'années, j'ai développé une sensibilité à propos du logement social, particulièrement pour les personnes plus vulnérables dont les personnes âgées.

Par la suite, j'ai fait des études en architecture à Montréal et en France. Le logement social est au centre de mes préoccupations. Je viens de terminer une maîtrise en architecture à l'Université McGill dont le mémoire porte sur le droit au logement en France.

2. Le quartier :

À la suite d'une visite du site, mes observations portent premièrement sur le tissu urbain existant. Ce quartier principalement résidentiel à faible densité, situé près du métro est relativement homogène, malgré une diversité de typologies d'habitation : jumelé, en rangée, multiplexe de 3 à 6 étages et de maisons isolées.

Une des qualités de ce quartier est le tracé simple et homogène des rues créant autant de véritables places publiques différentes selon les profils des riverains et de leur logement. Chaque rue a sa personnalité. La rue commerciale De Grosbois est très bien implantée, longeant entre autre le principal parc du quartier, mais demeure mal définie dans sa fonction commerciale et résidentielle. Cette rue commence à l'ouest par une zone verte, elle pourrait se terminer sur une autre zone verte... à l'est.

Une zone résidentielle s'est développée à proximité d'une zone industrielle en friche, ajoutant une plus-value d'isolement et de quiétude pour ses résidents par la présence d'une végétation naturelle. Cette zone végétale doit être considérée dans l'agrandissement du quartier.

Le magnifique parc Thomas Chapais représente le cœur du quartier. L'absence d'un plan d'eau (bassin ou cours d'eau, fontaine...) s'y fait cruellement sentir.

Le projet :

L'agrandissement du quartier par l'ajout d'une zone à plus grande densité devra permettre une consolidation du quartier d'origine. Le site de cet agrandissement, avec sa forme étroite en forme de rectangle allongé représente plusieurs défis d'aménagement. Ces contraintes physiques limitées demandent plus que jamais un développement respectueux des qualités contextuelles issues du quartier d'origine.

Le projet présenté propose de nouvelles variétés de typologies d'habitation, dont : des maisons unifamiliales de grandes dimensions, des maisons jumelées plus petite, des immeubles d'appartements ayant une hauteur de 6 à 8 étages.

Le mode d'implantation proposé entraîne une ségrégation spatiale créant plusieurs petites zones. Du sud au nord, on remarque différentes zones: logements sociaux à différentes densités, condos et enfin maisons de ville. Ce mode d'implantation est en rupture avec celle du quartier. En voulant créer une zone de plus grande densité, on implante des logements jumelés à la jonction du quartier d'origine et des maisons isolées de grandes dimensions dans la partie nord. Cela entraîne une perte du foncier et un coût élevé au détriment de la faisabilité, obligeant la construction d'édifices en hauteur pour rattraper une plus grande densité d'occupation. Il est surprenant d'observer que l'un des édifices existant de 6 étages se trouve dans la zone réservée pour les maisons isolées de grandes dimensions.

Par ailleurs, la proposition d'intégrer 24% de logements sociaux demeure une excellente orientation de développement. La volonté de ne pas stigmatiser l'habitation sociale par le biais d'une bonne qualité architecturale est à saluer. La composition des façades doit permettre d'éviter la ségrégation. Le nombre et la grandeur des ouvertures (fenêtres et portes) doivent être de même importance que pour le logement abordable. Ces principes pourront guider les intervenants dans le quartier d'origine dans les années à venir.

On remarque aussi que la trame des rues crée une ségrégation des espaces. Les rues sont brisées à certains endroits. La trame des rues est en rupture avec l'existant dans l'axe nord-sud. Ainsi nommées, ces rues risquent de ne pas composer les espaces publics personnalisés caractéristiques au quartier d'origine. Malgré les liens est-ouest qui sont maintenus, la trame des rues représente une rupture dans la zone projetée.

Dans ce cadre, la nouvelle proposition d'un parc urbain linéaire au centre du développement risque de révéler les limites d'une telle implantation. À qui appartient ce parc? Aux riverains, aux habitants de la nouvelle zone ou à l'ensemble du quartier (partie existante + partie nouvelle). La zone d'inconfort dans ce lieu semi-public risque de rendre cet endroit désertique malgré les beaux équipements urbains

En résumé, le développement de ce projet doit compléter et amplifier les caractéristiques de ce quartier d'origine, en corriger les lacunes dont l'absence d'eau dans l'espace public, la faiblesse de la rue commerciale,

et l'ajout de services. Le projet présenté semble indifférent au quartier d'origine, à plusieurs égards. Cette nouvelle population doit participer à la vie du quartier dans son ensemble. Ce projet doit être en concordance avec le quartier d'origine. La typologie des nouvelles habitations doit mettre en valeur le patrimoine existant. Par exemple, les maisons isolées de grandes dimensions pourraient entraîner une dévaluation du patrimoine limitrophe. Les liens routiers doivent être similaires à ceux du quartier d'origine, permettant une meilleure fluidité à la circulation automobile. Les huit sections de nouvelles rues doivent être décroisées. Elles doivent demeurer des espaces publics sans risque de devenir semi-publics. La définition commerciale de la rue De Grosbois est-elle consolidée dans la zone projetée? Cela demeure essentiel pour son futur développement.

3. Suggestions

La nouvelle zone du quartier à développer doit représenter une croissance naturelle du quartier d'origine avec l'orientation essentielle d'une plus grande densité d'occupation. La rupture à plusieurs égards (typologie différente, ségrégation spatiale, rues semi-publiques, etc.) proposée pourrait à long terme dévaloriser l'ensemble du quartier existant et le nouveau.

- ❑ Afin de mieux respecter le quartier d'origine, il serait peut-être souhaitable de créer une zone verte: un corridor (piste piétonne et cyclable) entre le quartier d'origine et son agrandissement. Cette zone verte de plus ou moins six mètres de largeur respecterait l'environnement actuel. Cela permettrait d'améliorer la faisabilité du projet, la typologie des logements jumelés projetés serait remplacée par des logements de 3 étages en mitoyenneté favorisant la densité et plus économiques.
- ❑ En règle générale, l'usage plus fréquent du mur mitoyen est souhaitable. Cela permettrait de dégager des espaces publics (parc avec plan d'eau par exemple) et des services pour l'ensemble du quartier.
- ❑ Pour ce qui est des logements sociaux ils doivent répondre aux attentes exprimées sur les listes des organismes en logement social. Aussi, la typologie et le nombre total de logements de 3 et 4 chambres à coucher doit refléter la composition des ménages inscrits sur ces listes. Il demeure essentiel que ces logements sociaux soient intégrés à l'ensemble du quartier, sans zonage identifié. C'est la mixité sociale.
- ❑ La typologie des logements pour aînés doit aussi être variée afin de répondre aux besoins. Ces logements doivent s'intégrer à l'ensemble du quartier, sans être identifiés comme tels afin que ses résidents développent le même sentiment d'appartenance. Les immeubles d'appartements de 6 à 8 étages demeurent des solutions institutionnelles mur à mur d'une autre époque. Pour les personnes âgées autonomes, l'accès à un balcon et aux fenêtres de leur logement et un accès sur la rue sont essentiels parce qu'elles sont moins souvent à l'extérieur de leur logis. C'est le prolongement de leur vie sociale.

Ces logements devraient se retrouver dans des édifices de 4 étages au maximum . C'est la mixité sociale.

- La mise en valeur de la rue De Grosbois doit être développée tant au niveau commercial que résidentiel. Cette rue commerciale de quartier doit être bien définie, développée dans la zone projetée. La présence du café, crèmerie au "bout de la rue" à l'est serait une idée à explorer.

En guise de conclusion, le projet présenté représente beaucoup de travail. Mais il me semble quand même inachevé. Il nécessite une plus grande réflexion; il pourrait être bonifié et devenir un projet exemplaire d'aménagement urbain.

Guy Villemure, architecte, MOAQ, MIRAC