

**MÉMOIRE CONCERNANT LE
PROJET PARTICULIER D'URBANISME DU QUARTIER
SAINTE-MARIE À MONTRÉAL**

**PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATIONS PUBLIQUES DE
MONTRÉAL**

**PAR
M. SÉBASTIEN DÉSILETS
CITOYEN**

Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique de
l'Office de consultations publiques de Montréal

Montréal, le jeudi 26 mai 2011

PRÉSENTATION DE L'AUTEUR

Je suis un résident du quartier Sainte-Marie depuis août 2007, ayant résidé sur les rues de Lorimier, Hogan et des Érables. Alors que j'étais étudiant au baccalauréat en urbanisme à l'Université du Québec à Montréal, j'ai réalisé un projet de développement urbain dans le quartier concerné par le PPU. J'ai donc étudié en profondeur les problématiques locales en plus de les côtoyer au quotidien. Je poursuis actuellement une maîtrise en Génie civil à l'École Polytechnique de Montréal comme étudiant chercheur à la Chaire Mobilité. Mes champs d'intérêt sont la mobilité durable, les quartiers en santé, l'optimisation des transports, la mise en valeur du territoire et l'aménagement des pôles de transport en commun. Je suis particulièrement attaché au secteur y ayant découvert plusieurs richesses et je désire y fonder éventuellement une famille. Le « nous » sera utilisé pour la suite du document.

MÉMOIRE SUR LE PPU STE-MARIE

Nous tenons d'abord à souligner l'importance du processus en cours. La qualité et les diversités des interventions nous laissent présager un avenir prometteur pour notre secteur et nos quartiers. La valeur d'un tel processus démocratique est inestimable et nous souhaitons souligner le travail accompli par tous les intervenants. Nous regrettons cependant que certains aient minimisé l'importance du PPU en reportant à une date ultérieure son intégration à la réglementation municipale par la voie de référendums.

L'exercice auquel nous nous soumettons, par la rédaction de ce mémoire critique vis-à-vis le PPU proposé, est relativement facile comparativement au travail de recherche, de rédaction et de présentation effectué. Nous nous efforcerons pour qu'il ne soit pas simple pour autant tout en souhaitant qu'il puisse améliorer le projet sur la table en y amener une dose de créativité, de rigueur et de vision.

LES ORIENTATIONS

Les orientations nous semblent conservatrices mais bien dirigées pour répondre aux enjeux locaux, municipaux et métropolitains. Rappelons que l'orientation est une direction visée qui peut être évaluée en fonction d'objectifs qui pourront être atteints par le biais de moyens et de stratégies. Elles doivent réussir à créer un enthousiasme et à inspirer à la fois les créatifs, les professionnels et les résidents.

Un des enjeux principaux est cependant écarté par ces orientations soit, l'accès à des logements abordables. La revitalisation urbaine intégrée (RUI) opérée dans le secteur a eu des résultats probants qui vont, avec le PPU proposé, insuffler un embourgeoisement accéléré du secteur. Nous sommes d'avis que des terrains, ou des objectifs, soient clairement indiqués dans le PPU afin de maintenir le niveau d'accès aux logements abordables, d'encourager la création de COOP d'habitation et de freiner la conversion d'immeubles à logement en propriété indivise.

L'orientation sur la qualité des milieux de vie va de concert avec la mise en valeur du caractère particulier du secteur. Elle doit assurer une continuité et une transition du cadre bâti traditionnel et du nouveau afin d'obtenir des quartiers cohérents. Elle va également permettre de consolider les liens entre les différents quartiers avoisinants. L'orientation pourrait donc être complétée ainsi :

- 1- Encourager la rénovation urbaine des zones vacantes du secteur Ste-Marie avec la mise en place d'une nouvelle réglementation concertée favorisant des investissements privés à court terme.
- 2- Viser une intégration harmonieuse au milieu bâti et social qui alliera convivialité et la sécurité pour toutes les générations ayant pour objectif :
 - a) Protéger la population résidente des effets de l'embourgeoisement
 - b) Créer des milieux invitants pour les familles
 - c) Attirer les nouveaux retraités pour améliorer la vie communautaire
 - d) Faire du secteur un lieu d'intégration des nouveaux immigrants

LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL

L'orientation de « la mise en valeur du potentiel » décrit littéralement un appel à la spéculation foncière. Nous ne voyons aucun intérêt à mettre le potentiel en valeur, mais bien à exploiter ce potentiel avec des orientations cohérentes, modernes et durables. Nous suggérons ainsi :

- 3- La mise en valeur du territoire par l'utilisation judicieuse, respectueuse et audacieuse de ses potentiels

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Nous souhaitons également que les projets proposés dans le secteur répondent à des critères sévères au niveau du développement durable. Notamment par l'utilisation des technologies de pointe en matière d'efficacité énergétique et de la gestion des eaux usées et grises. À ce titre, comme orientation nous souhaitons :

- 4- Contribuer aux efforts liés au développement durable en créant des conditions encourageant les entrepreneurs à miser sur les technologies de pointe susceptibles d'attirer une population sensible aux enjeux de l'environnement

LES OBJECTIFS PAS À PAS

« Miser sur la consolidation des milieux de vie du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services de proximité »

Miser ne peut être un verbe d'« objectif » mais un moyen d'atteindre un objectif. L'objectif d'un joueur est de gagner et non de miser. Nous ne voyons pas comment, dans cette formulation, comment la qualité de l'habitat viendra consolider les milieux. À cet effet est-ce que le PPU vise à rénover une partie des logements actuels? Cette formulation présente des lacunes et nous suggérons à cet effet les suivantes :

- 1- Augmenter et améliorer la diversité des services de proximité
 - a. en créant des opportunités d'affaire par la densification du milieu
- 2- Offrir des habitations diversifiées de qualité visant un marché immobilier vaste
- 3- Consolider les milieux de vie
 - a. en éliminant les discontinuités du tissu urbain
 - b. en réduisant l'attrait de la spéculation foncière
 - c. en mettant en place des incitatifs forts notamment en mesure de décontamination

« Adopter de bonnes pratiques de développement durable, notamment dans la réalisation des aménagements sur le domaine public. »

Encore une fois, le libellé porte peu d'enthousiasme. L'ensemble des éléments reliés au développement durable doit l'être surtout avec les bâtiments. De souligner le domaine public vient amoindrir la portée de cet objectif louable. À cet égard, nos suggestions sont les suivantes

- 4- répondre aux critères du développement durable par l'intégration des technologies de pointe au niveau de l'efficacité énergétique et de la gestion des eaux dans les bâtiments et sur le domaine public.

« Favoriser le maintien et l'accroissement de la population résidante »

L'accroissement de la population n'est pas une fin en soi, donc ce n'est pas un objectif. On peut favoriser un dynamisme économique en créant des conditions gagnantes, dont la création de milieu dense et diversifié. Comme aucune orientation ne dirige vers des objectifs visant à maintenir des populations vulnérables dans un milieu à distance de marche du principal pôle d'emploi montréalais. Nos suggestions d'objectifs à cet égard se retrouvent sous l'orientation « Viser une intégration harmonieuse au milieu bâti et social » à la page 3.

« Encourager une densification des terrains sous-utilisés et des abords des stations de métro »

Encore une fois, la densification n'est pas un objectif, mais un moyen d'atteindre un objectif habituellement économique; l'objectif à cet égard est :

- 5- Réduire la dépendance à l'automobile en favorisant l'utilisation des transports collectifs
 - a. en permettant de fortes densités près des stations de métro
 - b. en favorisant des logements répondant aux besoins des clientèles susceptibles d'utiliser les transports collectifs à une distance donnée

Le fait de vouloir augmenter l'utilisation des transports collectifs est louable, mais ne doit pas être teinté de militantisme. La densité créée aux abords des métros doit être cohérente avec le plan de développement de la STM et tenir compte des profils de charge et du point de charge maximal. Il faut ainsi parler de bonne densité selon la capacité du système et un des moyens d'augmenter sa profitabilité est d'augmenter le nombre de destinations locales, soit les emplois. L'objectif dérivé est de réduire la charge au métro Frontenac pour que les résidents de puissent intégrer une rame moins compacte.

Il est nécessaire de prévoir les densités en parallèle avec le plan local de déplacement et non de manière ultérieure. Des scénarios de circulation devraient être réalisés à l'aide de différentes densités afin de mesurer l'impact des densités sur la circulation locale.

Tel qu'identifié dans la description, la localisation stratégique du secteur à des distances relativement faibles du centre-ville en fait un site ayant des potentiels de développement résidentiels exceptionnels. Afin de bien saisir ce potentiel, nous tenons à souligner qu'il est primordial d'orienter le développement immobilier vers des clientèles susceptibles de répondre positivement aux enjeux de mobilité.

METTRE STE-MARIE SUR LA CARTE

Un des constats mène à vouloir faire la promotion du secteur Ste-Marie notamment par le biais des arts et de la culture. On a souligné le fait que Ste-Marie était méconnu d'une grande partie du public montréalais. La raison n'est vraisemblablement pas au niveau de son manque de personnalité, mais par son nom qui ne vient tout simplement pas marquer l'imaginaire et le rendant confus avec Ville-Maire. Ainsi, quand on demande aux gens de l'extérieur du quartier « où se situe Ste-Marie », probablement que peu peuvent y répondre. Nous n'en sommes pas malheureux pour autant. Selon notre expérience, l'identité au secteur est très forte et le sentiment d'appartenance est très positif ainsi, nous ne souffrons point d'être confondus géographiquement. À cet égard, nous vous invitons à demander aux gens où se situe Ville-Marie, Étienne Desmarceaux, la Petite Bourgogne ou encore Hampstead.

Le manque de connaissance géographique des Montréalais n'est pas un enjeu local. Néanmoins, s'il peut s'avérer profitable que la notoriété du secteur se développe autour d'une marque de commerce artistique, des retombées positives peuvent en découler.

AUGMENTATION DE LA DENSITÉ DE 3 À 4 SUR LA PORTION OUEST DE LA RUE ONTARIO

À ce jour, nous ne comprenons pas la nécessité de cette mesure ou en quoi elle serait souhaitable. Peut-être vise-t-elle à réduire le nombre de places de stationnement par une utilisation maximale à 100 % du terrain sur 4 niveaux?

Le terrain qui présente l'intérêt le plus important du secteur par rapport à cette mesure nous semble être celui situé au coin des rues Parthenais et Ontario. À cet égard, nous sommes d'avis qu'une densité de 3 doit être maintenue afin de permettre l'imposition de marge avant, sur Ontario, respectant l'alignement de l'école Pierre Dupuis permettant de maximiser les conditions d'attente et d'accès aux autobus à cet endroit. Effectivement, il s'agit d'un lieu de convergence d'importants générateurs de déplacement (École, Grover, autres).

De plus, une densité de 3 permettra de maintenir une marge latérale, sur la rue Parthenais, qui préservera la vue sur le bâtiment de la Grover dont la mise en valeur est reliée avec l'orientation concernant le développement d'une économie diversifiée. Ces marges permettront d'accroître la sécurité autour de l'école Pierre Dupuis tout en permettant des aménagements publics et privés invitants.

Enfin, le découpage avec cette densité nous semble également plutôt hétéroclite. À cet égard, nous suggérons de conserver la densité actuelle.

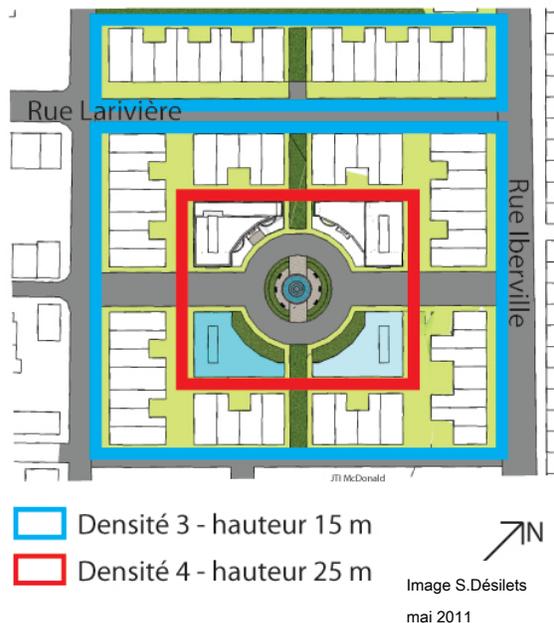
LE SITE DE LA JTI McDONALD

La création d'un nouveau milieu de vie doit être réalisée en transition avec les milieux avoisinants. Bien que nous reconnaissons le potentiel énorme de ce lot, il nous importe d'en faire un lieu mixte au niveau des résidents et donc au niveau des bâtiments. Nous suggérons fortement d'y imposer 2 densités distinctes afin de permettre une adéquation progressive entre le milieu existant et le nouveau développement. Celles-ci permettront de varier les bâtiments et de permettre une transition vers la plus haute densité de façon linéaire :

1^{er} rang : Respect de la volumétrie des milieux existants avec une architecture contemporaine

2e rang : Une architecture contemporaine avec une volumétrie supérieure.

À cet égard, nous souhaitons que le PPU ne propose pas de densité ni de hauteur et maintienne les hauteurs actuelles afin de les adapter stratégiquement à un éventuel lotissement. Selon la qualité de ce projet, il sera possible de demander une dérogation en négociations avec le promoteur. À titre d'exemple, nous vous soumettons un plan qui mettrait ces 2 densités et hauteurs en application.



Il est primordial que ce site ne soit pas développé comme un grand ensemble, tel qu'on peut le voir sur le plan de l'entrée de ville à la p.17 (doc : P48/3h.pdf). Un lotissement individuel doit être effectué afin d'obtenir un site composé de quadruplex. Bien que le mode de tenure ne puisse être prescrit, il serait souhaitable d'adopter des mesures favorisant l'investissement individuel dans un immeuble à revenu.

LE SITE DE LA SQ

Les densités augmentée de 4 à 6 sur l'îlot de la SQ en relation avec la hauteur permise permettra une utilisation pratiquement entière du lot sur 6 étages, soit 3 de plus que le milieu d'accueil. La cicatrice que représente le bâtiment de la SQ ne doit pas venir permettre venir encourager de nouvelles erreurs urbanistiques.

Nous sommes d'avis que la densité de ces îlots ne devrait pas être augmentée bien que la hauteur de 25 m nous semble convenable. Une densité plus faible devrait permettre davantage de créativité au niveau de l'architecture afin de faire le pont entre les triplex et la tour de la SQ.

L'ÎLOT DE LORIMIER

Concernant l'îlot de Lorimier, la hauteur de 44 m avec une densité de 6 nous semble opportune. Nous ne nous serions pas opposés à une hauteur plus élevée jusqu'à 65 m dans un type d'implantation semblable à ce qui a été réalisé ces dernières années du côté Sud du St-Laurent. Effectivement le bâtiment ne bloquera la vue d'aucun autre et pourra aller chercher une clientèle beaucoup plus nantis. Nous comprenons cependant que des aspects de sécurité relativement au pont ont pu limiter la hauteur à 44 m.

LE STATIONNEMENT DU CENTRE PLACE FRONTENAC

La hauteur permise ne devrait pas dépasser 33 mètres afin de prévenir la construction d'un 9^e étage. D'ailleurs, nous considérons qu'il peut être un compromis fort acceptable de réduire cette hauteur à 30 mètres afin d'assurer une meilleure adéquation avec le Centre Jean-Claude Malépart et la typologie locale.

CRÉATION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE SUR LA RUE IBERVILLE

Nous encourageons la ville de Montréal à imposer une réserve foncière sur les lots longeant la rue Iberville entre les rues Ontario et De Rouen. Les terrains visés par ce projet font 6 000 m² et 670 m² selon les documents fournis par l'arrondissement.

À cet égard, nous sommes heureux de vous présenter le concept relié à cette réserve qui présente une vision à long terme pour le développement économique du secteur et demeure conforme aux orientations et objectifs établis.

Le concept vise à transformer la rue Iberville, entre les rues de Rouen et Ontario en musée vivant à ciel ouvert.

LES OBJECTIFS DU PROJET SONT :

- Créer un projet porteur d'emploi pour le secteur
- Faire de Ste-Marie une destination touristique/professionnelle de calibre international
- Faire de Ste-Marie un site de valeur patrimoniale exceptionnelle
- Permettre une conversion ultérieure à l'Usine McDonald Tobacco en préservant sa fonction industrielle et génératrice d'emploi.
- Contribuer à l'image internationale de Montréal comme métropole verte
- Donner un lieu culte de Montréal Ville UNESCO de Design en stimulant la création en design et en architecture à Montréal
- Utiliser le plein potentiel de la visibilité de la rue Iberville
- Faire connaître le quartier Ste-Marie aux Montréalais
- Avoir un projet de longue haleine, toujours en mouvement, permettant d'intégrer les meilleures technologies du bâtiment
- Encourager la créativité et l'intérêt pour l'architecture montréalaise

LE CONCEPT

- La rue Iberville serait divisée en lot typiquement montréalais de 6,5 m de large.
- Il y serait permis une densité de 2 ou de 3 et un maximum de 4 étages.
- Un seul lot serait construit par année, ou par 2 ans, à partir de la rue Ontario en montant vers la rue de Rouen. Nous aurions ainsi entre 35 et 40 bâtiments ayant des années de construction consécutives.
- Les bâtiments seraient dessinés par des écoles d'architectures montréalaises, canadiennes et internationales qui pourraient faire l'objet de concours ou de projet de fin d'études tel qu'Habitat 67.
- L'architecture des bâtiments devrait répondre à des critères de conversation avec le bâtiment précédent tout en y intégrant les nouveautés technologiques, les matériaux et les styles contemporains.
- Les bâtiments seraient habités normalement et certaines visites pourraient être organisées sous différentes formes, à la discrétion des résidents.

BÉNÉFICES DU CONCEPT

Le concept servirait à créer une destination touristique permettant de diversifier l'économie locale. À notre connaissance, aucune rue de ce type n'existe au monde. Cette unicité pourrait joindre le caractère ludique de la métropole pour la promotion touristique de la ville de Montréal. Les attraits mis de l'avant sont artistiques et durables, donc immensément positives.

Étant donné que le site est facilement accessible par métro, nous pouvons espérer une clientèle potentielle de taille. De plus, le tourisme urbain est caractérisé par un intérêt marqué par l'architecture et la culture. Le site deviendrait ainsi complémentaire à celui des Ateliers Angus au cœur d'un parcours touristique misant sur la conservation, la protection des bâtiments industriels et le développement durable. Notons que peu de sites, ayant cette accessibilité, présentent un potentiel qui peut s'échelonner sur autant d'années et pouvant utiliser à bon escient une contrainte de circulation.

Nous croyons que le concept viendra augmenter considérablement le potentiel de cette rue en misant sur un caractère tout à fait particulier. Notons que cette contrainte de circulation présente cependant l'avantage d'avoir une très forte visibilité par les automobilistes. Ainsi, grâce à cette visibilité, nous pouvons espérer une certaine publicité naturelle du site et transformer la contrainte en potentiel.

De concert avec l'orientation donnée au niveau de la promotion de la culture, nous croyons que la création d'un pôle touristique pourra générer des revenus intéressants pour les artistes locaux. Il pourra agir comme objet de représentation artistique ainsi que comme générateur d'une clientèle fort motivée à l'achat de souvenirs produits localement. Le pôle contribuerait également à créer de nouvelles sources de revenus provenant de l'extérieur du quartier pour les restaurants, boutiques et autres.

Le site pourra faire l'objet d'une vaste campagne de promotion de l'architecture et du développement durable en faisant appel, d'une façon continue à toute une nouvelle collection de professionnels des nombreux domaines liés à l'urbanisme. Il permettra, par exemple, aux universités ayant des facultés de design, d'urbanisme et d'architecture de réaliser des associations et de favoriser les échanges d'étudiants.

Le nombre d'habitations construites serait le même, ainsi, à moyen terme, compte tenu de la qualité des bâtiments, la ville pourra espérer des revenus supplémentaires.

Le projet n'a pas besoin d'être intégré au PPU dans sa forme proposée. Cependant, l'imposition d'une réserve foncière ne devrait pas créer d'obligation à la ville de Montréal qui, advenant une démonstration de non-viabilité du concept, pourra remettre les terrains sur le marché.

VOCATION POTENTIELLE DE LA JTI McDONALD

Toujours de façon intégrée avec le projet présenté; nous voyons un avenir prometteur pour la JTI McDonald. Nous croyons qu'avec le développement résidentiel à prévoir dans la partie nord du lot, le bâtiment patrimonial de la JTI McDonald pourrait être convertie en atelier visant à construire en préfabriquée l'ensemble des composantes structurelles des habitations du quartier en devenir. Ce fordisme devrait permettre d'augmenter la rentabilité du développement et ainsi ouvrir la porte à une négociation de bonne foi relativement aux logements abordables.

Après la construction de l'ensemble du secteur, la JTI McDonald pourra être convertie en partie en un musée local, en centre d'interprétation du bâtiment durable, en atelier pour artiste, en commerce, conserver sa vocation industrielle ou autres.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

- Revoir en partie la rédaction des orientations et des objectifs
- Inclure une orientation visant la création de logement abordable
- Conserver les densités à 4 sur l'îlot de la SQ
- Créer 2 densités distinctes sur l'îlot de la JTI McDonald ou conserver les densités actuelles. En somme, prévenir la création d'un grand ensemble de type Jeanne-Mance.
- Prévoir la connexion de la rue Larivière et développer le résidentiel avec cours arrière sur le parc plutôt que façade sur parc. (voir plan p.9)
- Réduire à 30 m la hauteur permise sur l'Îlot du centre commercial Frontenac.
- Créer une réserve foncière sur les terrains longeant la rue Iberville en vue de la création d'un projet intégré de rénovation urbaine interreliée avec la conservation d'un pôle d'emploi, la création d'un touristique et d'un quartier résidentiel.
- Maintenir les densités à 3 dans la partie ouest de la rue Ontario sur les terrains prescrits, la hauteur pouvant être portée à 15 m (4 étages).

CONCLUSION

Le paradigme actuel d'aménagement met en valeur la densification comme principal élément d'une utilisation efficace des ressources et des potentiels. Cependant, la haute densité n'est pas synonyme de bonne densité.

Nous tenons à souligner la qualité des balises d'aménagement proposées et souligner leur cohérence avec les orientations et les enjeux. Nous croyons qu'elles sont parfaitement compatibles avec le nouveau libellé proposé qui encadre davantage les objectifs prescrits.

Les orientations et les objectifs sont également cohérents avec le projet proposé sur la rue Iberville. Cependant, certains éléments devraient être ajoutés tel que le développement d'un pôle touristique important pour en assurer la réalisation ou celle d'un projet ayant des retombées supérieures.

Notons enfin que le terrain situé en face de l'école St-Anselme présente également un potentiel de développement fort intéressant, sur les assises du bâtiment actuel.

Il nous apparaît nécessaire que la ville de Montréal agisse avec diligence dans ce dossier afin d'extraire rapidement les bénéfices des potentiels latents.