



Mémoire sur la revitalisation du quartier Sainte-Marie – PPU

Par Leonardo Sa
Montréal, le 26 mai 2011.

Présentation

Ce mémoire a été rédigé par Leonardo Sa. Je suis résident du quartier Sainte-Marie. Je détiens une maîtrise en urbanisme et je suis associé dans un cabinet de conseillers en urbanisme. Comme résident du quartier, je m'intéresse à son amélioration.

Opinions sur l'ensemble du projet

La démarche de revitalisation du quartier est bienvenue. Un programme particulier d'urbanisme (PPU) peut être un outil important pour mettre en oeuvre cette revitalisation. La densification et la construction sur les terrains vides ou sous-utilisés sont des objectifs louables. Toutefois, un PPU présuppose des investissements de la part des pouvoirs publics. Dans le cas du PPU de revitalisation du quartier Sainte-Marie, le réaménagement du domaine public sur la rue Ontario est le seul investissement prévu, même si le PPU touche l'ensemble du quartier. Il y a donc un traitement inégalitaire des différentes parties du quartier. Le diagnostic effectué¹ ne justifie pas ce traitement inégalitaire.

D'ailleurs, la section 2.4 - *Diagnostic et enjeux* du document préliminaire du PPU semble déconnecté des propositions présentées. Par exemple, des changements des hauteurs permises sont proposés à la page 55 du document. Or, ces changements ne s'appuient sur aucune analyse typomorphologique ni sur un diagnostic du paysage urbain du secteur. Un autre exemple, c'est la proposition d'aménagement d'espaces verts « dans une perspective de réduction des îlots de chaleur » (page 26). La problématique des îlots de chaleur n'est pas abordée au diagnostic. En plus, le seul enjeu identifié est « conjuguer la réalisation des opportunités de développement du territoire et la consolidation de milieux de vie de qualité au sein d'une économie diversifiée » (page 15). Cet énoncé se ressemble plus à un objectif qu'à un enjeu.

Le document préliminaire du PPU propose trois grandes orientations : « la qualité des milieux de vie; la mise en valeur du potentiel de développement du territoire; le développement d'une économie diversifiée ». En effet, ce sont des orientations souhaitables. Or, les moyens de mise en oeuvre qui découlent de ces orientations sont flous. Par exemple, un des moyens de mise en oeuvre cité est « attirer davantage de résidents dans le quartier en intensifiant le développement résidentiel sur les nombreux terrains vacants et sous-utilisés du secteur » (page 23). Cet énoncé est plus proche d'un but que d'un moyen de mise en oeuvre. Un moyen de mise en oeuvre devrait plutôt répondre à la question : comment peut-on intensifier le développement résidentiel?

¹ Pages 12-15 du document préliminaire du PPU.

Finalement, lors des consultations, les représentants de l'arrondissement ont expliqué qu'il n'y aura pas de changements aux règlements d'urbanisme. Par conséquent, chaque projet doit être soumis comme un « projet particulier ». Cette approche alourdit le processus d'approbation et décourage les promoteurs. Cela va à l'encontre de l'objectif d'« encourager une densification des terrains sous-utilisés et des abords des stations de métro » (page 27).

Bref, les objectifs du PPU sont intéressants. Or, le manque de cohérence entre le diagnostic et les propositions ainsi que le manque de précision des moyens de mise en oeuvre rendent difficile une évaluation éclairée du projet.

Préoccupations liées au projet

Mes principales préoccupations sont (1) le manque de moyens de mise en oeuvre pour attirer des nouveaux résidents et (2) l'absence d'interventions au pôle Papineau et sur la rue Sainte-Catherine est.

1. Manque de moyens de mise en oeuvre pour attirer des nouveaux résidents

Un des objectifs du PPU est celui de « miser sur la consolidation des milieux de vie du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services de proximité »².

Pour mettre en oeuvre cet objectif, il est proposé de « soutenir le développement d'une offre de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles »³. On tient pour acquis que « jeunes familles » sont des couples ou des parents avec enfants en bas âge.

Normalement, les « jeunes familles » cherchent en premier lieu : (1) des écoles de qualité, (2) des logements grands et abordables et (3) des espaces publics sécuritaires. D'ailleurs, ces deux derniers éléments sont abordés dans la *Politique familiale de Montréal*⁴.

Selon la Table des partenaires - Persévérance scolaire Montréal, la plupart des écoles de Sainte-Marie ont des problèmes de décrochage ou de retard en raison de difficultés scolaires⁵. Cette question est absente du PPU, même si on mise sur la présence des équipements collectifs (y compris les écoles) pour attirer les familles⁶.

Concernant les logements grands et abordables, le PPU propose d'intensifier « le développement résidentiel sur les nombreux terrains vacants et sous-utilisés du secteur », ainsi que le « développement d'une offre diversifiée de logements »⁷.

² Page 21 du document préliminaire.

³ Page 23 du document préliminaire.

⁴ Ville de Montréal. 2008. *Pour grandir à Montréal*. Montréal : Ville de Montréal.

⁵ Table des partenaires - Persévérance scolaire Montréal. 2004. Portrait du quartier Sainte-Marie relatif à la persévérance, la réussite et le soutien au raccrochage scolaire. (Page 11). http://www.reseautreussitemontreal.ca/IMG/pdf/Portrait_perseverance_Sainte-Marie.pdf.

⁶ Page 4 du document préliminaire.

⁷ Page 23 du document préliminaire.

En superposant la carte *Les terrains vacants ou sous-utilisés* et la carte *Plan d'utilisation du sol en 1949*⁸, on observe qu'une grande partie des terrains vacants ou sous-utilisés sont des terrains autrefois occupés par des usages industriels. Ces terrains sont fort probablement contaminés, et le coût de leur décontamination peut rendre économiquement non viable la construction de logements grands et abordables pour les jeunes familles. Cette problématique est absente du PPU. Or, si cet enjeu n'est pas pris en considération, sa mise en œuvre peut être en danger. Le projet *Portes de Sainte-Marie*, par exemple, a reçu toutes les autorisations demandées par les promoteurs⁹ et il a quand même été abandonné. C'est probable que ce projet ait été abandonné en raison des coûts de décontamination du terrain.

Concernant la sécurité des espaces publics, le principal enjeu à Sainte-Marie est la circulation véhiculaire de transit. Ce problème a été identifié dans le PPU. Les mesures proposées pour palier ce problème sont l'élaboration d'un Plan local de déplacements (PLD) et la création des quartiers verts, qui dépend du PLD et de l'initiative citoyenne. L'échéancier d'élaboration du PLD n'a pas été dévoilé. Ainsi, il n'y a strictement rien de concret dans le PPU pour rendre la circulation plus sécuritaire dans le quartier.

2. Absence d'interventions au pôle Papineau et sur la rue Sainte-Catherine est

Le PPU identifie une unité de voisinage et un nœud d'activités important autour du métro Papineau. C'est un secteur qui compte bon nombre de bâtiments à l'abandon et de terrains vacants (Figure 1). Concernant la rue Sainte-Catherine est, son cadre bâti et ses activités commerciales sont en déclin (Figure 2). Le déclin de la rue Sainte-Catherine est est très préoccupant, étant donné que ce secteur est le plus éloigné des nœuds d'activités, où se trouvent la plupart des marchés d'alimentation du quartier. Par conséquent, le déclin des activités commerciales peut entraîner des problèmes relatifs à la sécurité alimentaire dans ce secteur. De plus, l'aménagement du domaine public pose des problèmes dans ces deux secteurs. Au pôle Papineau, on peut nommer le manque de mesures d'atténuation des inconvénients générés par la circulation lourde sur la rue Papineau (Figure 3). Sur la rue Sainte-Catherine est, on peut citer les trottoirs trop étroits et le manque d'arbres (Figure 4).

⁸ Pages 8 et 30 du document préliminaire.

⁹ <http://ocpm.qc.ca/consultations-publiques/porte-sainte-marie>.



Figure 1 - Terrain vacant et bâtiments abandonnés à côté du métro Papineau



Figure 2 - Cadre bâti en déclin sur la rue Sainte-Catherine est



Figure 3 - Circulation lourde sur la rue Papineau



Figure 4 - Trottoirs trop étroits sur la rue Sainte-Catherine est

Malgré ces enjeux, la seule intervention proposée pour le pôle Papineau et pour la rue Sainte-Catherine est est l'augmentation de la densité de construction permise¹⁰. Or, l'échec du projet *Portes de Sainte-Marie* montre qu'une augmentation de la densité n'est pas suffisante pour rendre viable une réhabilitation.

La ville prévoit investir dans le réaménagement du domaine public sur la rue Ontario pour soutenir sa revitalisation¹¹. On peut se demander pourquoi cette stratégie ne serait pas utilisée au pôle Papineau et sur la rue Sainte-Catherine est.

Propositions

Propositions concernant le manque de moyens de mise en oeuvre pour attirer des nouveaux résidents

L'amélioration de la qualité des écoles ne fait pas partie des interventions qu'un PPU peut proposer. Toutefois, il s'agit d'une donnée importante pour attirer les jeunes familles. Ainsi, l'arrondissement devrait travailler avec la Commission scolaire de Montréal pour encourager la recherche de solutions à cet égard.

¹⁰ Page 56 du document préliminaire.

¹¹ Page 35 du document préliminaire.

Pour que le coût de décontamination des terrains ne rende économiquement non viable la construction des logements grands et abordables, le PPU doit comprendre un programme d'acquisition d'immeubles et un programme de réhabilitation de l'environnement¹². De cette façon, l'arrondissement se porterait acquéreur des terrains ciblés et serait le responsable de leur réhabilitation¹³. Après, l'arrondissement pourrait faire un nouveau lotissement des terrains et vendre les parcelles aux promoteurs, notamment les coopératives de logement. Cette stratégie permettrait de fixer toutes les balises désirables pour les nouveaux bâtiments et permettrait la construction de logements abordables. Une partie des coûts de l'acquisition et de la décontamination des terrains serait compensé par la vente des nouvelles parcelles. Le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs a mis en place un programme d'aide à la réhabilitation de terrains contaminés¹⁴. Ce programme peut alléger l'engagement financier de l'arrondissement associé à l'acquisition d'immeubles et à la réhabilitation de l'environnement.

Pour améliorer la sécurité des espaces publics, le PPU doit comprendre des travaux visant l'apaisement de la circulation. Les représentants de l'arrondissement ont déclaré que le PPU s'est basé sur des nombreuses études sur la matière, y compris des études au niveau de la circulation¹⁵. Donc, il ne manque pas d'informations à cet égard. D'ailleurs, le PLD doit tenir en compte les interventions proposées dans le PPU.

Propositions concernant l'absence d'interventions au pôle Papineau et sur la rue Sainte-Catherine est

Pour améliorer l'attractivité du pôle Papineau et de la rue Sainte-Catherine est, le PPU doit prévoir un réaménagement du domaine public, ce qui entraîne des investissements à être réalisés par l'arrondissement. Le réaménagement doit inclure la plantation d'arbres, l'élargissement des trottoirs et des mesures pour rendre plus sécuritaire la traversée des rues Papineau et de Lorimier.

¹² Selon le Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, ces deux moyens d'intervention peuvent être utilisés dans le cadre d'un PPU. <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/>

¹³ Ce rôle pourrait également être assumé par la Société d'habitation de Montréal.

¹⁴ Programme Climatsol. <http://www.mddep.gouv.qc.ca/sol/terrains/climatsol/index.htm>

¹⁵ Consultation publique sur la revitalisation du quartier Sainte-Marie – PPU. Première partie. Volume 3. (Page 4). <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P48/6c.pdf>