

Consultation publique OCPM : Projet immobilier sur la rue St-Antoine Ouest

Arrondissement de Ville-Marie

Mémoire déposé par Matthieu Bergeron

Février 2014

Je souhaiterais tout d'abord remercier l'Office de consultation publique de Montréal d'offrir aux citoyens l'opportunité de nous exprimer sur un projet immobilier d'envergure pour le centre-ville de Montréal.

En tant que résidant de l'Arrondissement de Ville-Marie et propriétaire d'un condominium dans le Vieux-Montréal, je me sens interpellé par ce projet. Accueillant plus que positivement l'ensemble des changements en cours dans les environs (Griffintown, Quartier de l'innovation, sud du centre-ville, abords du Centre Bell, etc.) et envisageant enfin la possible transformation d'un secteur stratégique trop longtemps resté en marge du développement urbain, je m'interroge toutefois sur plusieurs aspects de la proposition présentée par la société Cadillac Fairview.

Avant de préciser ces interrogations, je tiens à souligner mon appui à la modification réglementaire demandée pour la réalisation de ces deux nouvelles tours dans le quadrilatère formé par les rues de la Montagne, Saint-Antoine Ouest, Jean D'Estrées et Torrance. Installé depuis maintenant 4 ans dans le Vieux-Montréal, je suis le témoin privilégié de l'ensemble des transformations que connaît mon quartier et ses environs depuis maintenant plusieurs années : revitalisation des anciens faubourgs, diversification des activités présentes, densification urbaine, mise en valeur de ces quartiers privilégiés en termes de localisation, de desserte, ou encore d'histoire et de patrimoine, arrivée de nouvelles populations résidentes, et subséquemment ouverture de commerces et de services, etc. Tous ces éléments illustrent le profond redéveloppement de cette partie de la ville et plus largement le dynamisme de Montréal au niveau urbain, économique, démographique, etc. La transformation plus récente des abords du Centre Bell renforce cette tendance. L'édification de plusieurs nouvelles tours dans ce secteur permet enfin de croire à un centre-ville habité, plus vivant et plus animé.

On assiste donc aujourd'hui à la requalification et la mise en valeur de plusieurs secteurs urbains majeurs, caractérisant une nouvelle phase de développement pour la ville. Subsistent toutefois de fortes coupures qui traversent le territoire urbain et limitent les interactions entre des quartiers pourtant voisins. L'autoroute Bonaventure et le viaduc du CN en sont une. L'emprise de l'autoroute Ville-Marie juste au sud du secteur en redéveloppement par Cadillac Fairview en est une autre. Outre la requalification d'un secteur urbain en décrépitude, le projet soumis à cette consultation publique permet à mon sens de faire le lien entre plusieurs grandes dynamiques de redéveloppement urbain et de relier des quartiers stratégiques pour la Ville de Montréal (Griffintown et centre-ville).

Toutefois, compte-tenu de ces considérations et ayant pris connaissance de la documentation mise à disposition sur le site de l'OCPM, je me questionne sur deux points concernant le projet proposé :

1. Étant donné l'existence de cette opportunité unique de redéveloppement du secteur sud du Centre Bell, pourquoi l'Arrondissement de Ville-Marie, la Ville de Montréal ou tous autres acteurs compétents ne saisissent pas l'occasion de réfléchir au redéveloppement plus global de cet espace urbain en y incluant le stationnement privé situé entre les deux nouvelles tours proposées et semblant aujourd'hui totalement exclu du projet;
2. Aussi, en matière de séquence de développement, il semblerait plus logique de débiter la requalification de cet espace par l'aménagement du site 2. Localisé en face de la Tour Deloitte en construction, celui-ci pourrait en effet bénéficier de la dynamique de développement qu'offrirait cette proximité immédiate. Aussi, étant donné le sens de circulation de la rue Saint-Antoine Ouest et des liens pouvant être développés avec la Cour Windsor réaménagée, il est étonnant de débiter le redéveloppement de ce secteur par le site 1, donc la partie ouest du secteur, et de laisser l'espace à l'angle sud-ouest des rues Saint-Antoine Ouest et Peel dans un état indigne de ces deux axes majeurs du quartier (stationnement de surface), et plus largement du centre de la ville.

En conclusion, j'appuie la modification demandée afin de permettre la réalisation de ce projet participant à la densification, la redynamisation et la requalification du centre-ville de Montréal. J'espère toutefois que cet exercice de réflexion permettra à la Ville de considérer les interrogations apportées afin de favoriser le succès de ce projet, de renforcer ainsi le centre-ville de Montréal et de permettre à des quartiers majeurs de réinventer une histoire commune.

Matthieu Bergeron