

# **QUADRILATERE SAINT-LAURENT**

## **Consolider la Main de la ville**

Guy Villemure

Mémoire présenté dans le cadre de la consultation publique  
de l'Office de Consultations Publiques de Montréal

Montréal  
Juin 2009

# 1. Présentation

## Contexte personnel

Travaillant dans le quartier comme architecte depuis une dizaine d'années, principalement avec les commerçants, j'ai développé une sensibilité envers les besoins exprimés par celles et ceux qui vivent, qui travaillent dans ce quartier.

Ayant fait des études en Architecture ici et en France, ayant étudié aussi en Histoire et en Économie, j'aime analyser les contextes urbains sous plusieurs aspects. Enfin, ayant travaillé à la réalisation de plans directeurs en aménagement urbain, je demeure un observateur intéressé à tous projets développant le cœur de la Ville de Montréal.

Je viens de terminer une maîtrise en architecture dont le mémoire porte sur le droit au logement en France. Je suis particulièrement sensible aux projets de rénovation urbaine.

## Champs d'intérêts

Mes champs d'intérêts dans ce projet demeurent la qualité de vie des résidents, des commerçants, des travailleurs du Faubourg Saint-Laurent et du Quartier des spectacles.

Le respect d'une approche contextuelle dans l'orientation du projet actuel est nécessaire. L'important est de bien lire les qualités et les faiblesses du quartier historique afin d'établir les meilleures orientations pour le Quadrilatère Saint-Laurent.

## **2. Opinion sur le boulevard Saint-Laurent situé dans le Faubourg Saint-Laurent**

Le boulevard Saint-Laurent est issu directement de la cité, le Vieux-Montréal. Prenant racine perpendiculairement à la rue Notre-Dame, chemin du Roy longeant le fleuve Saint-Laurent, le boulevard du même nom traverse l'île en conquérant traçant la voie à la modernité. Chaque tronçon du boulevard représente une étape dans cette conquête. Chaque tronçon a son caractère.

Le quartier chinois en est un bon exemple comme le Red light en est un autre. Comme sa rue d'origine, la rue Notre-Dame qui au début de la colonie soit au XVIIe siècle, hébergeaient plusieurs cabarets et auberges pour quelques centaines de résidents et plusieurs voyageurs de passage, le boulevard Saint-Laurent a continué cette tradition dans toutes ses variations.

Le quadrilatère visé par le projet a toujours été dense en activités de l'industrie « des jeux et du plaisir ». Il y a environ 125 ans la Ville a procédé à son élargissement par expropriation sur le côté ouest permettant de nettoyer la place de certaines activités non désirables. Plus tard, dans les années 50, un autre nettoyage s'est opéré mais sans changement de règlement d'urbanisme.

La rue Sainte-Catherine est issue de la rue Saint-Laurent. Elle se situe au même niveau géographique que la rue Notre-Dame devenant au carrefour une véritable place publique, une sorte de "place d'Armes" populaire à l'extérieur de la cité.

Donc l'aspect historique et physique de ce carrefour s'inscrit profondément dans l'implantation de cette nouvelle ville il y a de cela plus de deux cents ans. Les édifices sont d'une hauteur relativement identique composant un ensemble homogène. L'échelle y est humaine parce que la proportion entre la largeur des rues et la hauteur des façades des édifices permet un espace convivial. À cela s'ajoute la présence d'une multitude de petits commerces très variés sur une courte distance de promenade

agréable à marcher.

Le contexte actuel démontre une fragilité du patrimoine existant, plusieurs édifices ont été restaurés, rénovés mais encore plusieurs sont dans un état fragilisé par manque d'entretien. De plus, il y a la présence de nombreux terrains vacants.

### 3. Le projet

Le projet proposé est en rupture (en opposition à l'intégration) avec la densité existante et les règles d'urbanisme inscrites dans le plan d'urbanisme adopté en 2004 et le programme particulier d'urbanisme (PPU) adopté l'année dernière pour le Quartier des spectacles. Ce projet de douze étages est en mitoyenneté avec le Monument national, classé patrimoine national. Ce projet s'établit sur la fusion de sept cadastres.

Cela rappelle les opérations cadastrales des années soixante autour de la Place des Arts et du Complexe Desjardins. À l'époque, on a exproprié nombre de petits commerces et des artistes qui avaient leur atelier dans ce quartier. Ces grands projets ont encore de la difficulté à s'implanter et à rayonner que ce soit sur la rue Sainte Catherine ou tout simplement dans leur environnement immédiat. Certes ces projets sont importants aujourd'hui mais ils ont brisés la trame commerciale de la rue Sainte-Catherine déstabilisant encore sa partie Est, la zone concernée par le développement du Quartier des spectacles.

Ce projet de fusion crée un grand ensemble avec une image de diversité au niveau du rez-de-chaussée. Mais cette diversité risque de ne pas exister par ce qu'il n'a plus qu'un cadastre.

La hauteur de l'édifice posera aussi un problème à l'échelle humaine. Le gabarit de la rue avec un édifice à douze étages sera inconfortable pour les piétons. Le faible ensoleillement en période hivernale ajoutera un inconfort à cette zone de la rue. Actuellement, l'édifice d'Hydro-Québec est la principale source d'ombre sur cette section du boulevard Saint-Laurent. Quant au Complexe Desjardins, il n'apporte aucune ombre au passant circulant sur le boulevard.

## 4. Suggestions :

Ce projet représente un empiètement du Quartier des Affaires dans l'aménagement du Quartier des spectacles. Cette nouvelle proposition dans un quartier historique fragilisé posera plusieurs problèmes pour les prochaines décennies. La hauteur de l'édifice va accentuer la montée de la valeur foncière qui va dépasser grandement la valeur des bâtiments entraînant une série de remplacement d'édifices existants pour mieux profiter de la valeur potentielle de construction. Dans ce contexte, le Monument nationale et le Club Soda vont devenir des artefacts d'une autre époque. Les terrains vacants sur les deux artères vont prendre de la valeur pour d'autres grands projets. Contrairement à ce scénario, ce quadrilatère a besoin d'une rénovation importante et non d'une destruction partielle.

- ❑ L'approche de rupture dans ce projet doit être remis en question étant donné la fragilité de la trame urbaine avec les nombreux terrains vacants. Cela entraînera une plus grande fragilité du milieu bâti.
- ❑ Une approche d'intégration respectant le contexte du carrefour historique entraînerait une consolidation de la valeur de l'existant et serait beaucoup plus efficace dans le cadre du développement durable.
- ❑ Pour la question de l'ensoleillement, la rénovation souhaitée pour le quadrilatère doit respecter la hauteur d'environ 6 étages sur la rue Clark tout en conservant les cadastres des propriétés existantes afin de maintenir la vitalité et la diversité des commerces au niveau de la rue et au deuxième étage sur le boulevard Saint-Laurent.
- ❑ Dans ce contexte l'expropriation n'est pas la solution, on devrait plutôt favoriser la concertation entre les différents propriétaires de la rue et la Ville de Montréal.

- Dans une approche contextualiste la construction d'édifices ou même de parties d'édifices peut être très compatible avec une approche résolument moderne.
  
- Étant donné le manque d'espace à bureau pour le principale client du projet concerné, le développement des espaces à bureau avec espaces commerciaux au rez-de-chaussée et au deuxième étage pourrait s'implanter sur les terrains vacants du Boulevard Saint-Laurent près de la station de métro et cela permettrait un accès souterrain à l'édifice. Il y a une possibilité de 400,000 pieds carrés.

Cette proposition pourrait répondre aux besoins du promoteur et de son principal client tout en permettant le développement du boulevard Saint-Laurent dans le Faubourg Saint-Laurent.

- Le façadisme doit être évité. Cela entraîne une illusion de diversité et de protection fictive du patrimoine quand tout devient moderne et homogène. Ce projet deviendra un mail commercial comme tous les autres. Dans un quartier historique de cette importance ce serait une erreur impardonnable.

En guise de conclusion, le projet présenté entraîne une prise de conscience des enjeux entre le Quartier des spectacles et le Quartier des affaires. Sans un PPU, incluant cette nouvelle réalité, il ne faut pas réaliser de projet de construction sur le boulevard Saint-Laurent.

---

Guy Villemure, architecte, MOAQ, MIRAC