



ASSOCIATION
DU DESIGN URBAIN
DU QUÉBEC

Avenir des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau (PDUES)

Mémoire déposé par l'ADUQ –
Association du design urbain du Québec
Rédaction : Jérôme Glad, Kévin Grégoire, Laurie Loison

INTRODUCTION

L'ADUQ

L'Association du design urbain du Québec (ADUQ) est un organisme à but non lucratif qui se consacre à la promotion du design urbain et à l'excellence des pratiques dans ce domaine au Québec. Née en 2012 de l'initiative de jeunes professionnels, l'ADUQ compte aujourd'hui près de 200 membres. L'association souhaite contribuer à la diffusion des compétences spécifiques pour une intervention urbaine responsable. Désirant s'impliquer sur la scène locale et dans le débat public, l'ADUQ a déposé à ce jour plusieurs mémoires dans le cadre de consultations publiques à Montréal et à Québec.

LE PDUES DU SECTEUR MARCONI-ALEXANDRA

L'ADUQ souhaite témoigner son soutien au PDUES et au caractère novateur que celui-ci présente en matière de planification et de revitalisation urbaine. En terme de démarche, le présent plan a fait l'objet d'une vaste stratégie de consultation publique en amont même de la conception du document. Cette démarche reflète une approche innovante et ouverte, et constitue un pas de plus vers la co-construction des projets urbains montréalais avec la communauté. L'ADUQ souhaite souligner l'excellence de cette démarche, à laquelle elle a d'ailleurs accordé son soutien dans les médias.

Résultat de ces efforts, le PDUES aujourd'hui soumis à consultation publique constitue une vision cohérente, inspirante et complète pour ce territoire complexe traversant les 4 arrondissements de Parc-Extension, Rosemont-la-Petite-Patrie, le Plateau-Mont-Royal et Outremont. L'ADUQ tient à signaler l'innovation en matière d'urbanisme que représente le PDUES : en intégrant un large volet de développement économique et social aux mesures relevant purement de la planification urbaine, ce document permet de traiter plus efficacement les nombreux enjeux qu'implique la revitalisation du secteur Marconi-Alexandra.

Dans le cadre de la consultation publique sur le PDUES du secteur Marconi-Alexandra, l'ADUQ souhaite apporter quelques pistes de réflexion soulevée à la lecture du plan. Le présent mémoire s'organise selon 4 sections thématiques :

- l'enjeu de la planification à long terme et l'insertion du site dans le contexte environnant ;
- l'enjeu de la connectivité à travers le secteur ;

- l'enjeu du zonage et la gestion du potentiel de développement ;
- l'enjeu social et la question du logement.

1. MUTATION À LONG TERME DU TERRITOIRE ET INSERTION DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT

- L'ADUQ déplore que le PDUES et le projet du campus Outremont soient considérés séparément et le manque d'interaction entre les deux projets. À moyen et long termes, l'arrivée du campus va avoir un impact majeur sur la restructuration du secteur concerné par le PDUES. L'Université de Montréal constitue un partenaire-clé à intégrer dans les mesures de développement économique et social du PDUES : le campus représente une formidable opportunité de créer des emplois et des programmes de formation pour les résidents du secteur. Les infrastructures du campus pourraient grandement bénéficier à la population locale si elles étaient ouvertes aux résidents et facilement accessibles. Les deux projets ne peuvent donc pas fonctionner en vase clos, et une plus grande flexibilité de la démarche de planification semble nécessaire.

- En termes de formes urbaines, l'ADUQ trouve que le PDUES n'anticipe pas parfaitement l'impact de la construction du campus : l'université prévoit des bâtiments de 6 à 8 étages au nord du campus, ce qui pose la question de l'interface avec le secteur Beaumont au bâti industriel de faible hauteur. Il est important d'anticiper dès maintenant le devenir de ces parcelles qui se transformeront progressivement avec la transition dans les activités économiques et l'intensification des usages et des formes urbaines. L'orientation des parcelles, l'implantation des bâtiments et la connexion entre les différentes parcelles sont appelées à évoluer ; et le secteur Beaumont deviendra à terme une nouvelle porte d'entrée pour l'arrondissement Parc-Extension. L'ADUQ pense qu'il est important que le PDUES porte une vision claire pour l'avenir du secteur Beaumont et sa transition avec le campus Outremont.

- À long terme, le PDUES va permettre une revitalisation importante du secteur et une mutation de nombreuses parcelles actuellement sous-utilisées. L'effet levier du PDUES sur le développement économique et l'arrivée du campus Outremont vont également déclencher une valorisation des terrains dans les différents arrondissements. Pour conserver une capacité d'intervention à long terme, l'ADUQ pense qu'il est nécessaire de développer dès aujourd'hui une vision pour certains terrains-clés dans le territoire. En plus du secteur Beaumont évoqué plus haut, la parcelle du Home Dépôt apparaît d'intérêt prioritaire. Avec la valorisation des terrains, il est très probable que cette vaste parcelle soit amenée à muter dans le futur. L'ADUQ estime que ce terrain représente une opportunité pour la ville et l'arrondissement d'adopter une démarche proactive de planification et de réfléchir à un plan de développement du site. L'ADUQ suggère d'explorer l'acquisition future de cette propriété et le dépôt d'un avis de réserve pour éviter une augmentation du coût d'acquisition. Cette même démarche pourrait être appliquée à d'autres sites d'intérêt dans le territoire du PDUES.

2. CONNECTIVITÉ À TRAVERS LE SECTEUR

- La circulation à l'intérieur du site du PDUES est particulièrement difficile à cause des voies du CP qui traversent le secteur, particulièrement dans le quartier Parc-Extension qui est enclavé de tous les côtés. L'ADUQ soutient donc les propositions du PDUES pour créer de nouvelles traverses, en particulier la proposition de créer une nouvelle connexion sur l'avenue de l'épée. La volonté affichée de créer un passage à niveau apparaît particulièrement pertinente par rapport au coût élevé qu'engendrerait la construction d'une passerelle ou d'un passage souterrain, mais également par rapport au confort d'usage pour les piétons et les cyclistes. Ce passage permettra de

régulariser et de sécuriser une pratique déjà courante de traverse des voies à cet endroit.

- L'ADUQ tient à souligner l'effort en faveur des mobilités douces et du transport actif au sein du PDUES. Les piétons et les cyclistes sont actuellement les grands délaissés de l'environnement bâti, et les mesures proposées dans le PDUES permettront de grandement améliorer leur confort d'usage et leur sécurité à travers le secteur.

- L'ADUQ soutient la volonté de créer des partenariats avec les propriétaires privés pour créer des servitudes de passage pour les piétons et pour activer certains espaces délaissés tels que les aires de stationnement.

- L'ADUQ considère que le site du Home Dépôt mérite une attention spécifique : actuellement, aucune vision ne semble proposée sur ce vaste terrain qui accentue l'éloignement entre les quartiers traversés par la voie ferrée. Or, ce terrain est amené à être reconfiguré ou à changer de vocation à moyen ou à long terme. Il semble important d'adopter une démarche proactive envers ce site. En terme de réaménagement, une réduction par moitié de l'emprise du stationnement est envisageable, notamment par l'intégration d'un stationnement étagé. Actuellement, le stationnement sépare l'avenue de l'Esplanade en deux ; sa reconfiguration permettrait d'envisager une reconnexion de l'avenue entre le secteur d'étude et le Mile-End ; un passage à niveau nous apparaît même envisageable dans cette portion rectiligne de la voie ferrée. L'ADUQ estime qu'un avis de réserve pourrait être déposé pour ce site, afin d'anticiper une restructuration du terrain et de mieux l'intégrer à la structure urbaine. Une occupation programmatique novatrice de l'emprise du stationnement peut être envisagée afin d'en faire un milieu dynamique invitant à la traversée, voire emblématique de la connexion entre les deux quartiers du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont-la-Petite-Patrie.

3. ZONAGE ET GESTION DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

- L'ADUQ juge novateur et respectueux du secteur l'attitude de conserver la vocation de secteur d'emploi du site ; seulement, cette vocation semble abordée principalement par la question du zonage, outil réglementaire limité dans sa définition et son usage actuel. Bien que la mixité sectorielle existe à l'échelle du secteur entier du PDUES, séparer les usages en portions de quartier peut nuire au dynamisme du lieu. L'ADUQ est consciente que le zonage «emploi» constitue avant tout une mesure nécessaire de contrôle de la spéculation immobilière, car le zonage «mixte» ne permet pas nécessairement d'éviter un surplus de développement résidentiel ; mais se questionne sur la vision liée au zonage «secteur d'emploi» : ce zonage signifie-t-il un statu quo quant au futur des dépôts et industries présents dans une bonne partie du secteur, ou bien constitue-t-il avant tout un outil de négociation active pour les arrondissements ?

Un tel zonage imposé à certains sites crée un climat d'affrontement entre les intérêts de la Ville et les intentions ou possibilités d'investissements des propriétaires. En toile de fond, la Ville exercera ainsi un contrôle face au « réflexe condos », mais l'ADUQ entrevoit un risque de blocage du potentiel de développement et revitalisation de certains sites. Une telle approche induit 3 cas de figure, qui sont difficiles à anticiper de manière certaine :

- Le site est développé selon les attentes de la Ville ;
- Le site ne peut être développé selon les attentes de la Ville et reste inerte ;

- Le site est développé par un projet particulier, développé étroitement entre le promoteur et la Ville ; chaque projet particulier créera un précédent, faisant appel d'air à d'autres projets particuliers. Dans un tel cas de figure, le zonage devient obsolète ;

Cet outil de zonage nous apparaît donc potentiellement contradictoire avec une vision novatrice et concertée du territoire. Une des solutions serait d'envisager la mise en place d'un zonage vertical ou par ratio, induisant une inclusion minimum d'activités créatrices d'emplois, tout en incluant une part de logement, coopératives ou atelier d'artistes à la structure, renforçant la mixité du secteur tout en affirmant son caractère de milieu de vie exceptionnel, avec une occupation décomplexée du territoire, entre habitat et secteur d'emploi.

- D'autre part, si la Ville souhaite harmoniser les développements du secteur, elle devra certainement mettre au point des outils permettant d'harmoniser la gestion des projets particuliers, notamment pour assurer la coordination entre les visions des 4 arrondissements concernés. L'ADUQ propose donc la mise en place de critères de design, inclus dans le PDUES et dans les règlements d'urbanisme des arrondissements (PIIA, critères des CCU), qui permettront d'orienter la mise en projet de chaque site de manière cohérente, plutôt que de mener à une gestion au cas par cas du développement du territoire.

- L'ADUQ soutient la démarche du PDUES de créer un PPCMOI spécifique pour le secteur de Castelnau, qui est soumis à de fortes pressions immobilières et assiste à un important mouvement de conversion résidentielle. Le maintien de la mixité fonctionnelle et de la diversité des formes d'habitat est un enjeu clé pour ce sous-secteur.

4. VOLET SOCIAL ET LOGEMENT

- L'ADUQ constate que l'arrivée du campus va générer un afflux très large d'étudiants dans le quartier, et des pressions immobilières accrues. Or, Parc-Extension est un quartier vulnérable (le plus pauvre de Montréal, le plus densément peuplé, et le plus divers ethniquement) qui joue cependant un rôle crucial dans l'accueil des populations immigrantes à Montréal. Il s'agit d'un exemple quasi unique d'un quartier d'immigration aussi proche et bien relié au centre-ville dans une métropole canadienne, avec des loyers encore abordables ; et Parc-Extension a historiquement toujours joué ce rôle de terrain d'accueil et d'intégration pour des vagues d'immigration successives. Au vu des changements massifs dans le secteur et de l'afflux de nouvelles populations que l'on peut anticiper, c'est l'identité du quartier qui est en jeu.

- L'ADUQ note que la qualité des logements dans Parc-Extension et La Petite-Patrie soulève des problèmes d'insalubrité. La rénovation résidentielle dans Parc-Extension et La Petite-Patrie est nécessaire pour résoudre ces problèmes d'insalubrité, mais elle risque également de faire monter le prix des loyers : des mesures de mitigation de cette hausse sont d'autant plus nécessaires.

- L'ADUQ remarque également que la stratégie d'inclusion de logements abordables et de logements sociaux de la ville de Montréal ne concerne que les projets de 200 unités et plus, et n'est pas systématiquement imposée aux développeurs (qui ont l'option de payer une compensation financière à la ville), or beaucoup de projets de condominiums récents sont de plus petite taille ce qui leur permet d'échapper à cette politique. Le

soutien à la réalisation de logements communautaires et sociaux tels qu'évoqués dans le PDUES est donc absolument nécessaire pour pallier ce problème.

- Au vu de ces enjeux, l'ADUQ recommande de s'assurer de la construction de logements étudiants qui pourront répondre aux besoins générés par le campus Outremont et relâcher la pression sur le stock de logements abordables de Parc-Extension : en théorie des logements de ce type sont prévus dans le plan du campus, mais leur réalisation n'est pas assurée. Une collaboration entre la Ville, les arrondissements, l'Université de Montréal et des développeurs intéressés est nécessaire pour que ces logements voient le jour.

- L'ADUQ préconise également d'imposer rigoureusement la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets de construction neuve concernés, car le besoin est pressant dans le secteur. Le versement d'une compensation par les développeurs n'est pas une alternative souhaitable, car il ne permet pas de régler le problème de la gentrification du secteur du PDUES.

CONCLUSION

L'ADUQ souligne la démarche de planification exemplaire mise en place dans le cadre du PDUES, et le caractère novateur d'un grand nombre d'interventions proposées. Le présent mémoire tient à féliciter la Ville et les arrondissements de Parc-Extension, de Rosemont-la-Petite-Patrie, Plateau-Mont-Royal et Outremont pour leur travail collaboratif et leur volonté de créer une vision cohérente pour un territoire complexe où se croisent les échelles administratives. Elle espère que cette coopération, dont dépend la cohérence du développement du secteur, se prolongera sur le long terme, et que le PDUES continuera à être un vecteur d'innovation urbaine.