

Projet Porte Ste-Marie

Addenda au mémoire d'Alerte Centre-Sud

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Table des matières

1. Correctifs aux recommandations finales déjà déposées dans notre mémoire principal
2. Recommandations additionnelles

1. Correctifs aux recommandations finales déjà déposées dans notre mémoire principal

Nous aimerions apporter les modifications suivantes (identifiées en caractère souligné) aux recommandations finales de notre mémoire principal :

« Notre contribution au dialogue peut donc se résumer dans les recommandations suivantes : Pour assurer la mixité sociale, contrer les effets pervers de la gentrification, assurer la pérennité de l'identité du quartier et permettre le maintien d'un parc locatif et un développement social autant qu'économique du quartier Ste-Marie, nous demandons donc à l'Office de consultation publique de Montréal de recommander à la Ville de Montréal de ne permettre les dérogations nécessaires à la réalisation de ce projet que s'il inclut :

- **40% de logement social et communautaire, dont un minimum de 25% sur le site même du projet;**
- **du logement social et communautaire de type familial, soit des logements de 2, 3 et 4 chambres à coucher »**

2. Commentaires et recommandations additionnels

Par ailleurs, suite à une analyse plus approfondie du projet, de même que suite aux informations supplémentaires obtenues en cours d'audiences, nous aimerions ajouter à notre mémoire principal les commentaires et recommandations suivantes :

2.1 Nécessité d'une étude des impacts de l'implantation d'une telle surface commerciale sur la structure commerciale existante du quartier environnant

Compte tenu de l'ampleur de la surface commerciale projetée et de l'absence de toute étude concernant l'impact de l'implantation d'une telle surface commerciale sur la structure commerciale existante du quartier environnant, Alerte Centre-Sud considère que la Ville de Montréal doit exiger du promoteur, avant d'autoriser un tel projet, une étude des impacts du volet commercial du projet sur la structure commerciale existante du quartier afin de s'assurer, d'une part, qu'un tel projet, dans son ensemble, est souhaitable pour le quartier environnant et afin, d'autre part, d'imposer éventuellement certaines balises au volet commercial du projet afin qu'il s'intègre harmonieusement dans le quartier.

2.2 Opposition à l'autorisation de commerce de plus de 4,000 m² à l'intérieur du projet

D'ores et déjà, Alerte Centre-Sud considère que la demande du promoteur que la surface maximale autorisée par commerce à l'intérieur de la coursive commerciale du projet passe de 4,000 m² à 10,000 m² est déraisonnable. Nous considérons qu'un commerce d'une telle surface n'est pas adapté au Centre de Montréal, dont le quartier Ste-Marie fait partie. En effet, un commerce d'une telle surface s'apparente davantage à un commerce de centre d'achat de banlieue, mais est incompatible avec le type d'aménagement et le cadre urbain de la rue Ste-Catherine de Montréal. Il ne correspond pas aux besoins des résidents du quartier et son rapport à la rue est à toute fins pratiques inexistant.

Or, il est de notoriété publique que le quartier Ste-Marie subit depuis plusieurs décennies certains désavantages et nuisances liés à sa proximité du Centre-Ville sans bénéficier pour autant d'avantages qui devraient en toute logique en découler. Comme nous l'avons déjà signalé dans la partie principale de notre mémoire, certains commentateurs ont déjà désigné le Centre-Sud comme le « paillasson » de Montréal en référence à ce malheureux état de fait. Parmi les nuisances et désavantages en question, on note en particulier l'intense circulation de transit liée notamment à la présence du pont Jacques-Cartier et aux sorties de l'autoroute Ville-Marie qui encombre, quand elle n'obstrue pas carrément aux heures de pointe, de nombreuses artères et intersections importantes du quartier (notamment l'artère commerciale Ontario, les rues Papineau et Sherbrooke, le boulevard René-Lévesque, de même que les intersections de Maisonneuve/Papineau et de Maisonneuve/ De Lorimier), en plus de nuire à la quiétude de nombreuses rues résidentielles du quartier. La coupure causée par la présence du pont Jacques-Cartier et par l'intensification toujours croissante de la circulation qui y transite quotidiennement, qui sépare le quartier Ste-Marie du Centre-Ville de Montréal, est un autre problème majeur lié à ces réalités.

Or, le volet commercial du projet SAQ-Porte Ste-Marie, dans sa forme actuelle, risque de venir encore amplifier ce problème important pour de nombreux résidents du quartier, et pour lequel de nombreux correctifs ont été envisagés ou étudiés au fil des ans, sans être jamais réalisés. En effet, s'il s'avérait que le projet devait prendre la forme d'un « power center » à vocation essentiellement régionale, il viendrait encore passablement augmenter la circulation de transit dans le quartier, sans pour autant apporter grand chose en retour aux résidents du quartier.

Pour toutes ces raisons, Alerte Centre-Sud s'oppose à ce que la surface maximale autorisée des commerces à l'intérieur du projet passe de 4,000m² à 10,000m².

2.3 Nécessité d'une garantie que le projet résidentiel soit « attaché » au projet de coursive commerciale

Suite à la demande de modification de la surface maximale permise pour les commerces à l'intérieur de la coursive commerciale, de même que suite à certains commentaires émis lors de la audience de l'OCPM, Alerte Centre-Sud craint que le volet résidentiel du projet ne soit qu'un « enrobage » destiné à faire passer la construction d'un méga centre-d'achat dans le Centre-Sud de Montréal, à proximité du pont Jacques-Cartier, comme cela s'est déjà vu dans d'autres quartiers centraux de Montréal. C'est pourquoi Alerte Centre-Sud recommande que la Ville s'assure par les moyens réglementaires et légaux appropriés, préalablement à l'autorisation du projet, que le volet résidentiel du projet soit effectivement construit dans la même phase que le volet commercial.

2.4 Nécessité de réduire la circulation automobile induite par le projet, de même que les impacts de la circulation automobile liée à la réalisation du projet sur le quartier environnant

Comme nous l'avons déjà mentionné plus haut, l'intensité de la circulation automobile de transit dans le quartier constitue un problème majeur. Or, le projet SAQ Porte Ste-Marie, avec son important centre commercial et ses 1,800 places de stationnement, va nécessairement contribuer à augmenter encore cette circulation de transit dans le quartier. C'est pourquoi il nous apparaît important que certaines mesures soient prises afin, d'une part, de réduire, autant que faire se peut, l'augmentation de la circulation de transit induite par le projet et afin, d'autre part, de minimiser les impacts de l'augmentation de la circulation de transit dans le quartier.

Compte tenu de la faiblesse des études de circulation présentées par la Ville lors des audiences de l'OCPM, et compte tenu du peu de justification présenté à l'appui du nombre de places de stationnement proposé, l'offre de stationnement proposée dans le projet, soit 1,800 places de stationnement souterrain, nous apparaît exorbitante. Les promoteurs devraient à notre avis tabler davantage sur la proximité de la station de métro Papineau, située à deux coins de rue du projet, plutôt que d'orienter totalement la configuration du projet en fonction de l'accès au site par automobile. Quant à la Ville de Montréal, elle devrait envisager des mesures d'apaisement de la circulation à proximité du projet afin de minimiser les impacts négatifs liés à l'augmentation de la circulation automobile induite par le projet.

Alerte Centre-Sud considère par ailleurs que la rue projetée nord-sud du projet devrait être dédiée en priorité aux résidents du projet. Pour ce faire, nous proposons donc le déplacement des entrées de stationnement du projet sur la rue De Lorimier ainsi que, au besoin, sur la rue Parthenais. Par ailleurs, les façades du rez-de-chaussée de ladite rue projetée devrait selon nous être vitrées afin de ne pas en faire une rue aux murs aveugles, propice à l'exercice d'activités illégales concourant à accroître encore l'insécurité du secteur.

2.5. Recommandations additionnelles

Alerte Centre -Sud demande donc à l'Office de consultation publique de Montréal de recommander à la Ville de Montréal de ne permettre les dérogations nécessaires à la réalisation de ce projet que si:

- **elle s'assure par les moyens légaux et réglementaires appropriés, préalablement à l'autorisation du projet, que le volet résidentiel du projet soit effectivement construit dans la même phase que le volet commercial, c'est-à-dire que le volet commercial du projet ne puisse voir le jour sans que ne soient construites simultanément les unités de logement résidentiel prévues aux étages supérieurs;**
- **la Ville de Montréal demande, préalablement à l'autorisation du projet, une étude d'impact du volet commercial du projet sur la structure commerciale existante du quartier environnant et que celle-ci s'avère positive;**
- **la Ville de Montréal exige du promoteur que la rue projetée nord-sud soit consacrée prioritairement aux résidents du projet, et que par conséquent les entrées du stationnement souterrain et des aires de livraison soient déplacées sur la rue De Lorimier (de même que, s'il y a lieu, sur la rue Parthenais), et que les façades du rez-de-chaussée au niveau de cette rue soient vitrées, tout comme celles des rues Ste-Catherine, De Lorimier et Parthenais.**

Par ailleurs, Alerte Centre-Sud demande à l'OCPM de recommander à la Ville de Montréal :

- **d'abandonner le projet d'élargissement de la chaussée sur le boulevard René-Lévesque et d'adopter des mesures d'apaisement de la circulation sur la rue Ste-Catherine et De Lorimier (élargissement des trottoirs et goulot d'étranglement à l'intersection Ste-Catherine / De Lorimier);**
- **de ne pas permettre l'implantation de commerce de plus de 4000 m² à l'intérieur du projet;**
- **de ne pas autoriser le nombre de places de stationnement demandé par le promoteur, excédant de beaucoup le maximum permis pour ce type de projet, sans justification appropriée.**