



Mémoire présenté par *Interaction du quartier Peter McGill*
à la commission de l'*Office de consultation publique de Montréal (OCPM)*
dans le cadre de la consultation sur le
Projet de redéveloppement de l'îlot Séville

Le 23 avril 2009,

Présentation de l'organisme

Interaction du quartier Peter McGill est un organisme sans but lucratif qui rassemble les personnes qui habitent, étudient ou travaillent dans ce quartier ou le fréquentent, de même que les organismes communautaires, institutionnels et d'affaires qui les desservent. Sa mission est d'améliorer la qualité de vie dans Peter-McGill en soutenant le développement d'une vie de quartier et en favorisant la participation citoyenne.

Le quartier Peter-McGill est délimité à l'est par la rue University, à l'ouest par les limites de Westmount, au nord par le chemin Camilien-Houde qui sépare le cimetière de la Côte-des-Neiges et le parc du Mont Royal, et au sud par l'autoroute Ville-Marie entre Westmount et la rue Guy, puis par la rue Notre-Dame entre les rues Guy et University.

Notre position

La table de quartier Peter-McGill tient à souligner sa grande satisfaction à voir enfin un projet être soumis à l'Office de consultation publique pour l'îlot Séville. La table tient à apporter son soutien à la réalisation de ce projet. Pour assurer un appui de la part de la majorité des membres de la table, nous avons préparé une série de suggestions et de modifications au projet qui ont été élaborées à partir des quatre thèmes suivants :

- le développement durable
- la sauvegarde du patrimoine
- le développement économique
- l'atténuation des nuisances.

Pour chaque point détaillé, les quatre thèmes seront abordés.

1. La conservation des bâtiments existants

Il y a plusieurs années, un des premiers projets de l'îlot Séville se voulait un projet vert. Nous sommes heureux d'apprendre que les promoteurs ont la volonté de faire un projet favorisant le développement durable.

Un des éléments du développement durable est la réutilisation des immeubles existants. Il serait désirable de conserver, dans la mesure du possible, les bâtiments, les façades ou les structures des bâtiments. De même, la protection du patrimoine nous dicte de préserver le plus d'éléments architecturaux intéressants sur le site. Nous sommes conscients des impératifs économiques et techniques qu'impose la conservation de ces immeubles. Voici donc les éléments les plus importants à conserver.

Tout d'abord, toutes les rallonges aux bâtiments de la rue Sainte-Catherine peuvent être démolies, si nécessaire, ou plutôt déconstruites pour récupérer le maximum de matériaux.

En ce qui concerne les immeubles originaux sur la rue Sainte-Catherine, allons-y par numéro civique :

2219 : il s'agit de la première maison à l'ouest du terrain. C'est le bâtiment le plus typique de l'histoire du quartier. Il s'agit d'une maison à toit mansardé qui fut plus tard rallongée à l'avant par un ajout italianisant en pierres. On retrouve là le parfait exemple des résidences modifiées en commerce au début du XX^e siècle sur la partie ouest de la rue Sainte-Catherine.

2211 : il faudrait voir ce qu'il y a sous le revêtement d'aluminium de la façade. On voit des blocs de pierres de taille. Tout cela reste à évaluer. Peut-être pourrait-on récupérer les pierres de taille.

2201 : l'extérieur de ce très bel immeuble art déco est en bon état. Les fenêtres ont même été changées en 2006. Cet immeuble, à tout le moins la façade, devrait être conservé.

2187 au 2195 : il reste deux des trois façades néo-romanes en grès couleur ocre. Les éléments restants du troisième immeuble, soit un bandeau, un pilastre et son chapiteau, permettraient de compléter la deuxième façade. L'état de la structure des trois immeubles reste à évaluer. La troisième façade serait remplacée par un design contemporain.

2171 : cet immeuble de style Miami, inspiré des constructions de style méditerranéen lors du boom immobilier à Miami dans les années 1920, semble en bon état. Cependant, il est le seul, hormis le cinéma Séville, dont la profondeur excède celle des autres bâtiments. Pour les besoins du projet de développement, il faudra peut-être déconstruire la partie arrière en même temps que les rallonges des autres immeubles.

Le Séville : il semble que la façade de pierres artificielles et même une grande partie du mur de briques de la rue Chomedey soient irrécupérables. Sachant que le Conseil du patrimoine recommande de préserver, entre autres, le volume de la bâtisse, il serait bon d'évaluer l'état de la structure d'acier qui pourrait encore servir à porter une enveloppe moderne. De même, le mur nord en pierres des champs de l'ancienne église méthodiste Douglas mérite d'être conservé. On pourrait rouvrir les deux portes et l'oculus. Lors du curetage du bâtiment, il serait bon de vérifier les deux portions nord perpendiculaires au mur de pierres. Il s'agit probablement des murs de l'église qu'on doubla de briques pour murer les grandes fenêtres, ce qui expliquerait la forme plus étroite dans la partie nord du bâtiment.

2. Déplacement de la ruelle existante

Dans les trois projets successifs présentés à la Ville, les promoteurs, désirant réunir les deux terrains qu'ils possèdent dans l'îlot Séville, ont proposé de déplacer la ruelle parallèle à la rue Sainte-Catherine, du côté est le long de la propriété de la fondation Chez Doris et de la faire déboucher sur la rue Chomedey.

Ce serait une grave erreur pour plusieurs raisons. La rue Chomedey est très courte et étroite. Il est presque impossible pour les camions de livraison d'y avoir accès. Ceux qui y circulent le font illégalement, à contresens, causant de nombreux désagréments aux résidents, abîmant certaines propriétés et risquant de causer des accidents. Par contre, la rue Lambert-Closse est large et facilement accessible par plusieurs artères importantes.

C'est pourquoi nous demandons que le tracé futur de la ruelle se fasse au nord du stationnement, juste au sud de la Clinique sportive et qu'elle débouche sur la rue Lambert-Closse.

Pour éviter des entrées de garage en façade, l'entrée du garage sous l'immeuble neuf se ferait à partir de cette nouvelle ruelle.

3. Volumétrie et hauteur

Nombreux sont ceux qui ont souligné la hauteur excessive du projet. Il y a effectivement de nombreux immeubles en hauteur dans le secteur, souvent juste à côté de maisons victoriennes. Cependant, la négligence du passé ne peut nullement justifier un manque de respect de l'environnement bâti ancien. C'est dans ce quartier que l'on trouve la plus grande concentration de maisons du XIX^e siècle en dehors du Vieux-Montréal.

En même temps, nous sommes d'accord avec le besoin de consolider visuellement les abords du Square Cabot, en construisant des immeubles plus imposants. Parmi les suggestions de la charrette du Square Cabot, on proposait d'élever sur Lambert-Closse un immeuble qui serait le pendant des bureaux de la Place Alexis-Nihon sur la rue Atwater. Cet édifice à bureaux a 15 étages. Il est bon aussi de souligner que les hauteurs des immeubles les plus marquants sur la rue Sainte-Catherine, dans l'arrondissement Ville-Marie, sont de 3, 6 et 12 étages. Nous considérons que ces quatre hauteurs seraient plus appropriées pour l'îlot Séville. En ce qui concerne l'implantation au sol de ces volumes, nous l'aborderons dans le point suivant.

4. Le jardin

Dans tous les projets précédents, il était question d'aménager un espace vert qui serait accessible au public, sous certaines conditions. Tout d'abord, nous aimerions insister sur l'expression « sous certaines conditions ». En effet, si nous voulons un véritable espace de verdure qui soit un lieu calme et de repos, il est important d'y appliquer des règlements très simples, par exemple pas de musique, pas de chien, pas de planche à roulettes, fermeture du jardin la nuit, de 22h ou 23h jusqu'à 8h, même pour les étudiants résidents.

De plus, toujours dans l'idée de consolider les abords du Square Cabot et de sécuriser le jardin, il est préférable d'installer cet espace de verdure à l'intérieur de l'îlot et non sur la rue Lambert-Closse comme le propose la dernière version du projet.

C'est pourquoi nous proposons que les bâtiments neufs soient disposés autour de cet espace vert de la façon suivante :

- un bâtiment de 12 étages avec mezzanine, parallèlement à la rue Sainte-Catherine derrière les immeubles existants de la rue Sainte-Catherine jusqu'au Séville,
- un immeuble de 15 étages avec mezzanine, similaire en hauteur à l'immeuble de la Place Alexis-Nihon sur la rue Atwater, au coin des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse. Cet immeuble pourrait même être, à partir du 5^e étage, et en partie, en porte-à-faux au-dessus des trois premiers bâtiments de la rue Sainte-Catherine, ceci afin d'accentuer sa présence.

Le retrait derrière les bâtiments de trois étages de l'immeuble en porte à faux et celui plus prononcé de l'immeuble de 12 étages permettrait la sauvegarde des immeubles anciens, leur mise en valeur et ferait ressortir la fonction commerciale de leur rez-de-chaussée.

- finalement, un bâtiment de 6 étages avec mezzanine construit perpendiculairement à la rue Lambert-Closse, le long de la nouvelle ruelle longeant la Clinique sportive.

L'implantation de ces trois bâtiments contigus permet d'isoler le jardin des rues avoisinantes. Le reste du périmètre du jardin, accessible par la ruelle et le passage piétonnier derrière le mur de pierres de l'église, serait clôturé et les deux accès seraient verrouillés le soir.

5. Le passage piétonnier

Nous avons mentionné précédemment le passage piétonnier situé derrière le mur de pierres de l'ancienne église méthodiste. Nous insistons sur le fait que ce passage servira surtout à l'accès au jardin et, indirectement, au complexe résidentiel. Il n'est pas question de créer une voie de circulation reliant les rues Lambert-Closse et Chomedey, à l'arrière de la rue Sainte-Catherine. La rue Sainte-Catherine doit rester l'axe privilégié de circulation à pied du quartier. Nous répétons que ce passage sera fermé le soir vers 22h ou 23h. Les résidents du complexe passeront par l'accès principal sur Lambert-Closse. Il ne faut pas oublier que la rue Sainte-Catherine a besoin de cet achalandage.

6. Le terrain derrière le Séville

Au nord du passage piétonnier sur Chomedey, il reste un terrain vacant de dimensions assez importantes où devrait être construit un bâtiment de trois étages pour consolider la trame de la rue Chomedey. La profondeur de ce bâtiment, jouxtant la maison Chez Doris, sera à déterminer. Son mur sud longeant le passage piétonnier pourra être fenestré. Mentionnons que l'implantation que nous préconisons éviterait les murs aveugles sauf pour le petit mur nord de ce bâtiment donnant sur la cour arrière de la maison Chez Doris.

7. Espaces communautaires

À la suite de la recommandation du Conseil du patrimoine, les promoteurs veulent consacrer une partie des espaces prévus à des activités communautaires, surtout dans le volume du Séville, peut-être dans le volume contigu à la maison Chez Doris. La table pourrait aider à définir les activités qui se tiendraient dans ces locaux.

8. Implantation sur rue

À l'exception des immeubles situés sur la rue Sainte-Catherine, qui est une artère commerciale, les immeubles sur les autres rues du quartier ont tous un retrait à plus ou moins trois mètres du trottoir. Même les immeubles en hauteur sur le boulevard de Maisonneuve respectent cet alignement avec les maisons victoriennes, sauf de très rares exceptions. C'est pourquoi nous demandons que, sur Lambert-Closse et Chomedey, les bâtiments soient tous placés dans l'enlignement des maisons victoriennes adjacentes. Cet espace sera végétalisé. De même, dans le respect du volume du cinéma Séville, on respectera la bande de terrain en retrait de la rue Chomedey.

9. Le couloir de service

Le promoteur ayant la chance de pouvoir aménager un îlot complet sur Sainte-Catherine, il pourra aménager un couloir fermé sous les immeuble de 15 et 12 étages pour desservir les commerces de la rue Sainte-Catherine. Ce couloir débiterait à la rue Lambert-Closse et se terminerait au mur mitoyen ouest du cinéma Séville. Les camions de livraison se stationneraient sur la rue Lambert-Closse, parallèlement au trottoir. Les marchandises seraient livrées dans le couloir de service au moyen d'un chariot. Ce couloir ne serait accessible qu'aux commerçants et aux employés du complexe. Ce couloir servirait aussi à entreposer les bacs de recyclage, de déchets, etc. Une section sécurisée pourrait même servir aux mêmes fonctions pour les résidents du complexe. Ceci permettrait de sortir les bacs les jours de collecte sur Lambert-Closse. La rue Sainte-Catherine serait ainsi exempte de sacs et de bacs. Parmi les autres avantages, notons que la Ville n'aurait pas de ruelle commerciale à déneiger, il n'y aurait plus d'activités illégales à l'arrière des commerces, plus de circulation de véhicules et pas de clients bruyants fumant à l'arrière des commerces.

10. Terrasse communautaire des étudiants

Nous proposons d'installer une terrasse à l'usage des étudiants sur le toit des immeubles de trois étages sur la rue Sainte-Catherine. Ainsi, les soirs de fêtes, au lieu de perturber les résidents des rues adjacentes, leurs petites fêtes participeraient à l'animation de la rue Sainte-Catherine, le but étant aussi de mieux contrôler les débordements possibles.

11. Les balcons et les fenêtres

Le sujet peut sembler futile mais il est bon de souligner que la grande majorité des balcons au centre-ville sert de lieu d'entreposage et parfois de lieu de tapage nocturne. C'est pourquoi nous suggérons des immeubles sans balcons. N'oublions pas qu'il y aura la terrasse. Nous suggérons également que les fenêtres s'ouvrent de façon à éviter que des bouteilles ou autres objets soient lancés du haut des résidences, comme cela est arrivé souvent dans certains immeubles du quartier. On a même vu des sacs de déchets atterrir sur des automobiles stationnées.

12. Encore le développement durable

Encore une fois, nous applaudissons la volonté des promoteurs de faire un projet vert et nous espérons qu'ils en profiteront pour se pencher sur les techniques comme la géothermie, l'installation d'un toit vert, etc. Dans la même ligne de pensée, nous aimerions faire remarquer que les revêtements foncés, surtout noirs, actuellement très à la mode, devraient être réservés aux murs nord pour éviter l'effet des îlots de chaleur.

Il serait bon aussi d'évaluer la pertinence de prévoir un stationnement d'au moins 100 cases, pour un projet de résidences étudiantes au cœur du Centre-ville, entre deux stations de métro, alors qu'il y a dans notre quartier de nombreux immeubles à appartements qui n'arrivent pas à louer les espaces libres de stationnement dans leur garage.

Nous espérons que ces propositions aideront à accélérer l'adoption du projet de redéveloppement de l'îlot Séville par les citoyens et les différents intervenants de notre quartier.

Croyez bien que nous ferons tout pour aider les promoteurs à faire de l'îlot Séville un lieu agréable, au design avant-gardiste, respectueux du patrimoine, bien intégré à l'environnement bâti et surtout approuvé aussi bien par les résidents que par les usagers du quartier.

