

Dans le cadre de la consultation publique sur le  
**Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles –  
Pôle du Quartier latin**

## Mémoire

**Déposé par le Syndicat de la Copropriété du Bon Pasteur**

Jean-Denis Roy, président, Jasmine Larichelière, vice-présidente,  
France Gascon, secrétaire-trésorière

Montréal

6 novembre 2012

## **Présentation de la Copropriété du Bon Pasteur**

Le Syndicat de la Copropriété du Bon Pasteur existe depuis 1987. Il regroupe les copropriétaires de 22 unités de logement faisant partie du « complexe » du Monastère du Bon Pasteur. Ces unités occupent les bâtiments annexes au monastère situés le long des rues Saint-Norbert et Saint-Dominique. Le complexe du Bon Pasteur, érigé à partir de 1846-1847, occupe l'ensemble du quadrilatère formé par les rues St-Norbert (au sud), St-Dominique (à l'ouest), Sherbrooke (au nord) et de Bullion (à l'est). La reconversion du Monastère, réalisée entre 1986 et 1987, a voulu respecter, en l'adaptant au contexte actuel, la vocation sociale et communautaire qui prévalait à l'origine. L'ensemble des bâtiments ceinture un parc, doté d'arbres centenaires, soutenu financièrement et géré par l'ensemble des occupants des bâtiments, soit une résidence pour personnes de 55 ans et plus (La Résidence Aurélie-Cadotte), des bureaux, une Maison de la culture (salle de la Chapelle historique du Bon Pasteur), le Centre de la petite enfance Tour à tour, la Coopérative Sourire à la vie et la Copropriété du Bon Pasteur.

La Copropriété est située dans une aire de protection historique. Sa destination primaire en est une à vocation essentiellement résidentielle. Près du tiers des copropriétaires actuels de la copropriété le sont depuis les tout débuts de la copropriété. La copropriété, dès sa mise en place et jusqu'à aujourd'hui, s'est dotée de règles strictes visant à préserver le caractère patrimonial de l'ensemble architectural unique dont elle a hérité. Celui-ci ne manque pas d'être remarqué, malgré une localisation plutôt discrète, en contrebas de la rue Sherbrooke, autant par les touristes que les passants (ou même les « location scouts » du milieu du cinéma), dont l'œil est attiré à la fois par nos murs de maçonnerie massive en pierre, nos portes d'arche parfaitement ordonnancées ou encore nos toits en pignon avec lucarnes. Choix de matériaux de qualité et d'artisans qualifiés, homogénéité des fixtures, interdiction d'intervenir sur les façades ou les toits ... ce sont autant de mots d'ordre que la copropriété s'est donnés – malgré un prix plus élevé à payer -- pour éviter que ne soit dégradé un ensemble architectural dont les copropriétaires ont à cœur le maintien et la mise en valeur. La Copropriété fête cette année, en 2012, ses 25 ans d'existence, et continue de garder le cap dans l'ensemble de ses principes guidant ses investissements en matière d'aménagement et de maintien d'actifs.

## **Problématique**

Situé à quelques pas de la Place des arts, de la Place des Festivals, de la rue St-Laurent, du (défunt) Musée Juste pour rire, la copropriété du Bon Pasteur est un exemple patent

de coexistence possible entre la fébrilité du Quartier des spectacles et le recueillement propre à un environnement monastique. La présence même de nos copropriétaires de longue date en dit long sur le fait que cette coexistence peut être possible – et qu’un cadre de vie souhaitable peut être créé dans un environnement aussi contrasté. Cependant, de par notre expérience, nous sommes aussi en mesure de témoigner des nombreux écueils et des diverses embûches qui se dressent lorsque des résidents, ouverts à la vie trépidante du centre-ville, veulent tout de même conserver à leur milieu de vie un minimum de quiétude.

### **Le point de vue manquant : celui des résidents**

D’abord la Copropriété applaudit à cette initiative d’un Programme particulier d’urbanisme (PPU) du Quartier des spectacles – Pôle du Quartier latin. Nous en avons pris connaissance à travers le document *Quartier des spectacles, Lumière sur le pôle du Quartier latin*. La consultation à laquelle nous participons permettra de faire entendre, avec profit, nous n’en doutons point, le point de vue des divers individus et groupes qui s’intéressent à l’avenir du Quartier des spectacles, secteur Quartier Latin.

La mise en place du Quartier des spectacles a obéi à une logique de développement de l’offre culturelle (et immobilière) tout à fait légitime et qui annonce une relance du centre-ville de Montréal qui sera la bienvenue mais où, néanmoins croyons-nous, la présence de résidents, déjà installés sur le territoire, semble encore apparaître comme un frein au développement, comme un irritant dont se passeraient bien les promoteurs, soucieux d’attirer des foules ou de remplir leurs salles et pour qui la présence de résidents est une contrainte qu’on souhaiterait simplement contourner.

Est-ce pour cette raison que le document *Quartier des spectacles, Lumière sur le pôle du Quartier latin*, qui résume les propositions des autorités municipales, n’a d’yeux que pour les nouveaux résidents, jeunes et branchés, que le Quartier voudrait attirer ? Le portrait actuel des résidents y est largement escamoté. On n’apprend rien d’eux, de leur expérience de vie dans le Quartier. Et pourquoi, en revanche, n’y a-t-on d’yeux que pour les résidents à venir ? Et pourquoi les choisit-on « jeunes et branchés » ? Probablement parce que cela correspond au portrait-robot de la clientèle visée par les promoteurs de spectacles pour leurs salles et que, ainsi, on pense aplanir les irritants ressentis de part et d’autre, par les résidents comme par les promoteurs. Or il y a fort à parier que ces résidents, aussi « jeunes et branchés » soient-ils, réclameront eux aussi, quelques heures de sommeil, un accès facile à leur lieu de résidence (malgré les festivals, les manifestations ou toute autre rassemblement de foule), un environnement sécuritaire et des commerces de proximité. Cela nous semble une équation facile de présumer que les problèmes soulevés par la coexistence entre la fébrilité d’un centre-ville et la quiétude nécessaire à un milieu résidentiel vont s’amenuiser par la venue d’une clientèle plus jeune, qu’on présume moins exigeante quant à sa qualité de vie et quant à sa mobilité. Et cela nous semble une fuite en avant que d’aborder le point de

vue des résidents uniquement par celui des nouveaux résidents, à venir et fictifs, taillés sur mesure pour qui souhaiterait échapper à l'épreuve de la réalité.

### **Une question de coexistence**

La problématique de la coexistence d'activités propres à un quartier de spectacles, d'une part, et d'un milieu de vie résidentiel, d'autre part, en est une très réelle et nous sommes déçus de la façon dont cette problématique a été élaborée dans le document *Quartier des spectacles, Lumière sur le pôle du Quartier latin*.

Sur le plan architectural d'abord, ce document ne fait référence à aucune étude, inventaire ou évaluation du patrimoine architectural du secteur. Si on ne peut pas qualifier ce dont nous disposons déjà, comment imaginer alors une intégration réussie pour les nouveaux éléments d'aménagement qui s'ajouteront ? De ce point de vue, nous sommes en accord avec le point de vue exprimé dans *l'Avis conjoint du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme*, daté du 17 septembre 2012, qui souligne pertinemment que

l'orientation de réaliser un « Quartier latin jeune, habité, intelligent, qui vit 24/7 » apparaît très imprécise, de même que les moyens de mise en oeuvre identifiés pour « rajeunir » le quartier. Beaucoup d'efforts sont mis sur « une nouvelle façon d'habiter le quartier (...), ainsi que sur la rénovation des façades existantes, mais le PPU est beaucoup moins élaboré quant à l'habitat existant, tant en ce qui a trait à ses caractéristiques actuelles qu'à des objectifs de planification de son évolution. Or, les comités estiment que le tissu urbain existant contribue notablement au caractère du Quartier latin et que l'habitation est un élément de liaison des diverses vocations du secteur.

Si des résidents, comme nous, investissent dans le maintien des ensembles à caractère patrimonial, on doit s'attendre à ce que les pouvoirs publics fassent leur part et qu'ils annoncent à tout le moins leur vision d'ensemble sur le bâti architectural existant. Cela nous semble un prérequis essentiel à tout projet de développement d'un quartier.

### **D'autres données manquantes**

Sur la question de l'impact sur le milieu de vie, il nous semble qu'un plan d'aménagement d'un quartier déjà existant, comme le Quartier latin, ne pouvait être élaboré sans une évaluation de la réalité vécue par les résidents, aussi multiforme soit cette réalité. Il ne s'agit pas, en effet, d'un quartier qu'on va bâtir de toute pièce. Ce n'est pas une « ville nouvelle » : c'est un espace de vie, mis à l'épreuve du temps et des divers changements rencontrés au fil des ans. Or, on ne trouve dans le document aucune statistique sur le taux de satisfaction des résidents, leurs motifs de doléance, les impacts de certaines mesures apportées au fil du temps ou les modifications au cadre réglementaire qui ont aplani, au cours des années, divers irritants. Même s'il s'agit d'un document « résumé », aucune référence n'est faite à une quelconque étude, inventaire ou autre cueillette de données. Rien non plus n'apparaît qui nous renseignerait sur la

façon dont a évolué ce milieu de vie au cours des dernières années, ou qui ferait état de sous-secteurs qui se sont dégradés ou, au contraire, améliorés. Rien non plus qui présente les variables qui nous informeraient sur les motifs qui font en sorte que les résidents adhèrent à leur milieu de vie ou, au contraire, le rejettent et s'en éloignent.

Toutes ces omissions nous font croire que la question des résidents, dans le Quartier des spectacles, pôle Quartier latin, est, pour le PPU, une question périphérique, secondaire, abordée après-coup, sans préparation méthodologique, sans collecte de données préalables, envisagée de manière désincarnée, par le seul biais de « futurs résidents », fictifs, au détriment des résidents actuels, bien réels eux. Bien sûr, il était plus facile de dessiner le profil, unifié, des résidents souhaités que, celui, beaucoup plus bigarré, des résidents actuels. Or, échapper à une telle exigence, c'est échapper au caractère même de Montréal qui en fait la ville que l'on connaît et que l'on aime, précisément pour son caractère diversifié, pour sa mixité, une mixité arborée sur tous les plans. Renoncer à tracer les contours de ce profil diversifié, c'est renoncer au trait de caractère qui est le plus souvent encensé à propos de Montréal et celui qui fait probablement le plus consensus, sa profonde diversité.

### **Des résidents orphelins**

De ce point de vue, la lecture du document reflète malheureusement une réalité assez incontournable pour les résidents du centre-ville. Laissés pour compte dans ce document, ils sont aussi laissés pour compte et orphelins dans la gestion de leurs conditions de vie dans leur quartier. Nous en prendrons pour exemple les difficultés quasi insolubles auxquelles ils ont à faire face lors de manquements à des réglementations.

Les résidents, lorsque vient le temps de faire respecter des règlements qui interdisent par exemple à de gros autobus stationnés aux abords de salles de spectacles à faire tourner leur moteur au ralenti ou à actionner leur génératrice pendant des heures (dans des zones interdites en plus), se trouvent souvent démunis : c'est l'expérience que vous avons faite à la Copropriété du Bon Pasteur pendant des années alors que la salle de spectacle du Musée Juste pour Rire faisait stationner pendant une bonne partie de la nuit les autobus de tournée des groupes de rock'n roll qui se produisaient chez eux, dans la petite rue St-Norbert, très étroite et très sonore. La police de quartier était impuissante à faire s'amender le Musée. Les contraventions étaient données en pure perte. Même des interventions politiques (de notre conseiller municipal) sont restées sans effet. La réglementation était enfreinte -- personne ne nous contredisait là-dessus -- mais rien ne pouvait être fait : il a fallu la fermeture du Musée pour que cette situation cesse mais rien ne nous dit que le futur locataire du Musée n'utilisera pas, à nouveau, la rue pour faire gronder ses autobus-mastodontes. Il a aussi fallu l'énergie d'une de nos copropriétaires pour que l'Arrondissement émette une nouvelle réglementation pour empêcher le Musée, encore, de ne pas procéder en pleine nuit à la cueillette quotidienne de ses déchets, très bruyante.

La même question s'est posée lorsque des salles mal insonorisées du Musée Juste pour rire empêchaient certains de nos copropriétaires, rue St-Dominique, de jouir de certaines pièces de leur unité, et que ceux-ci et leur famille devaient endurer pendant des heures le bruit et les ondes générés par des « raves » qui se prolongeaient toute la nuit, week-end après week-end. L'établissement contrevenait aux normes sonores tolérées mais il n'en continuait pas moins, malgré tout, d'opérer comme bon lui semblait.

Afin de contrer ces irritants, qui sont tous des manquements flagrants à des réglementations en vigueur, nous proposons d'ailleurs que l'Arrondissement crée un guichet unique pour tous les problèmes liés aux spectacles ou manifestations de foule.

### **Un propos absent : sécurité et criminalité**

Cela nous amène à une autre question, à peine abordée dans le document *Quartier des spectacles, Lumière sur le pôle du Quartier latin* et qui nous force à conclure, une fois de plus, que la réflexion proposée sur le Quartier latin n'est pas suffisamment incarnée et concrète. Nulle part, sinon lors d'une seule occurrence, il n'est question dans le PPU du Quartier latin de « sécurité ». Pourtant, il est bien connu que les villes vivent cette problématique. Montréal ne peut y échapper, et encore moins son centre névralgique. Le seul moment où le mot « sécurité » apparaît dans le document est lorsque, à la page 16, il est question de transports « actifs et collectifs » et où l'on dit qu'il faut « Assurer la sécurité de l'ensemble des intersections », pour les piétons, on comprend bien. Aucune allusion cependant à la sécurité en lien avec la criminalité, contre les biens ou contre les personnes.

Le document ne fournit aucune réflexion sur cette composante, pourtant si déterminante dans la vie d'une communauté, et que nous ne pourrions pas décrire en termes plus appropriés que ceux choisis par la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent dans son document de mars 2010 intitulé *Le Faubourg St-Laurent au cœur du centre-ville, un quartier habité où il fait bon vivre* :

Le sentiment d'insécurité mine la vie sociale, la vie économique et la vie culturelle. Il cultive la méfiance entre les citoyens d'un même quartier. Dans le faubourg, une personne peut se sentir insécurisée lorsque des graffitis envahissent son environnement, lorsque des groupes de jeunes ou des personnes plus marginales s'approprient entièrement un parc, lorsque des vendeurs de drogue font impunément leur commerce dans l'espace public, lorsque des incivilités gênent la vie des passants ou des résidents ou encore lorsqu'un secteur est mal entretenu et mal éclairé. Les crimes contre les biens et les personnes ainsi que le trafic de la drogue inquiètent tous ceux qui fréquentent le quartier.

Il est bien connu que l'aménagement joue un rôle majeur dans l'amélioration des conditions de sécurité d'un quartier. Or, dans le PPU, il n'en est fait nulle part mention.

Tous les résidents des centres-villes connaissent pourtant cette réalité d'un environnement où la criminalité est plus élevée qu'ailleurs. Leurs primes d'assurance (voiture, biens) leur coûtent plus cher. Dans notre quartier, aux abords de la copropriété, certains trottoirs sont jonchés en permanence d'éclat de vitres de voitures, qui ont été défoncées pendant la nuit, voire même en plein jour. Cela est visible de tous, et pas que des résidents : touristes, visiteurs et passants font rapidement le constat que les crimes contre les biens sont nombreux dans le secteur. Et lorsque le document du PPU fait référence à la page 21 à « l'économie de nuit », les résidents du Bon Pasteur auront sans doute davantage des images de commerce de substances illégales dans les abords, si discrets, de leur copropriété, que des images liées aux activités de spectacles auxquelles le PPU voulait sans doute se référer. Ne pas aborder la question de la criminalité dans un secteur qui en est manifestement la victime -- question à propos de laquelle il existe, à n'en pas douter, des statistiques abondantes et précises --, c'est faire preuve d'un angélisme de mauvais aloi. C'est aussi se priver de l'exemple des nombreuses initiatives mises de l'avant par diverses communautés en Amérique du Nord ou en Europe pour donner aux villes un visage humain, accueillant et réconfortant.

Encore une fois, sur cette question de la sécurité en lien avec la criminalité, les résidents qui habitent notre quartier, et continuent d'y vivre, en auraient long à raconter sur les moyens de préserver un espace de vie sécuritaire, les moyens de décourager le commerce de drogue dans les parages de sa résidence ou encore de décourager les auteurs d'infractions de domicile. Mais les résidents de notre secteur auront l'impression encore une fois, comme pour toutes les questions qui relèvent de l'aménagement, qu'ils ne méritent pas mieux que d'être laissés à eux-mêmes comme si cette question ne concernait qu'eux-mêmes, et accessoirement leur police de quartier, et qu'une telle question était trop secondaire pour prendre place dans la vision d'ensemble de l'avenir d'un quartier.

### **En résumé : connaître ses clientèles**

Nous concluons en émettant l'avis que l'objectif du PPU devrait être de créer les conditions propices à l'amélioration du milieu de vie pour une gamme étendue de clients et résidents du Quartier latin : commerçants, promoteurs, visiteurs, touristes, résidents, institutions et leurs usagers, etc. C'est à cet objectif, selon nous, que devrait répondre les nouvelles orientations urbanistiques dont bénéficiera notre quartier. L'émergence de conditions propices à un développement fructueux passe par une meilleure connaissance des traits distinctifs du quartier, dans l'ensemble de ses composantes. Nous souhaitons que le travail puisse être complété en incorporant les statistiques et informations liées au vécu des résidents et des usagers du quartier, car c'est eux, en dernière analyse -- eux et ceux qui les suivront --, qui assureront la relance et le succès de ce projet de redonner au Quartier latin un nouveau souffle.