

Mémoire sur le Programme particulier d'urbanisme-Version préliminaire
Quartier des Spectacles – Pôle du Quartier latin

Une vision portée par l'audace

Déposé par :

Société de développement Angus (SDA)

Le 8 novembre 2012

Une vision portée par l'audace

Sommaire

Mise en contexte	3
1. Une réelle mixité	4
2.1 Permettre une mixité verticale.....	4
2.2 Développement culturel et commercial.....	4
2. Une forte densité : un impératif.....	5
2.1. Urbanisation et développement durable	5
2.2. Favoriser l'investissement immobilier.....	6
2.3. Une audace architecturale encouragée	6
2.4. Des infrastructures pérennes	7
2.5. Liens entre les pôles	8
3. Une approche par projet	9
3.1. La Ville comme partenaire.....	9
3.2. Des outils de financement adaptés	9
3.3. Le Carré Saint-Laurent	10
Conclusion	11

Mise en contexte

La Société de développement Angus accueille très favorablement la version préliminaire du programme particulier d'urbanisme *Quartier des Spectacles — Pôle du Quartier Latin*. La Ville de Montréal propose une vision structurante du quartier articulée autour des principaux pôles de développement durable, y compris le pôle culturel. À titre d'entreprise de revitalisation urbaine, nous saluons ces initiatives. Le programme souligne à plusieurs reprises l'importance de la collaboration entre les différents acteurs présents dans le quartier. En tant qu'acteur dans ce quartier, nous sommes fiers de pouvoir participer et contribuer au développement du centre-ville de Montréal.

Notre expérience nous permet de relever certaines opportunités de développement supplémentaires que nous présentons ici. Nous croyons notamment que les enjeux de la densité et de la mixité du quartier sont des éléments à prioriser davantage pour assurer un développement structurant du Quartier des Spectacles. À titre de comparaison, le territoire du district électoral Saint-Jacques dans lequel se trouve le projet du Carré Saint-Laurent a un ratio de 4 814 habitants par km² alors que l'arrondissement Le Plateau—Mont-Royal a un ratio de 12 393 habitants par km². La densité et la mixité de ce quartier sont beaucoup plus intenses que celles retrouvées au Quartier des Spectacles.

Dans un premier temps, nous proposerons différentes possibilités de mixité additionnelles dans le quartier. Dans un deuxième temps, nous étudierons l'impact sur les perspectives du développement en regard aux densités moyennes actuellement permises. Ces densités moyennes nous semblent directement opposées à plusieurs orientations novatrices avancées par le programme. Finalement, nous vous présenterons pourquoi une approche par projet est préférable aux modes organisationnels en vigueur.

Nous devons refuser de voir un rayonnement qui soit limité par des normes désincarnées de la vision qui anime le Quartier des Spectacles. Le programme préliminaire met de l'avant des initiatives exemplaires en matière de développement urbain; il nous semble essentiel de se doter des moyens pour y parvenir.

1. Une réelle mixité

2.1 Permettre une mixité verticale

Le programme préliminaire reconnaît la mixité du Quartier des Spectacles comme incontournable dans le développement de Montréal. Tout comme la Ville le propose, nous croyons qu'il est essentiel de valoriser cette mixité des usages dans le développement d'un quartier vivant et équilibré. La mixité est essentielle pour assurer que Montréal continue à être la ville que l'on veut qu'elle soit.

L'urbanité, c'est ce mélange de fonctions bien établi dans la vision du Quartier des Spectacles : Vivre, apprendre, créer, se divertir. L'essence même d'un milieu de vie relève de cette cohabitation entre diverses fonctions. Nous rêvons de voir des développements totalement intégrés, où l'habitation, le commerce, le bureau et l'atelier de création se côtoient à l'intérieur d'un même immeuble.

Nous devons cesser de fractionner les différentes composantes des projets pour commencer à les regarder dans leur ensemble. Un milieu de vie, c'est plusieurs éléments qui interagissent simultanément pour créer une dynamique, un mouvement de gens et d'idées. C'est également de cette manière qu'on crée de la richesse et incidemment, que l'on revitalise un quartier.

Il faut aller plus loin dans les mesures mises de l'avant par la Ville de Montréal sur l'enjeu de la mixité. Nous croyons qu'il s'agit d'une solution concrète au manque d'espaces diversifiés qui devrait être d'avantage valorisée comme modèle de développement par les autorités publiques.

2.2 Développement culturel et commercial

Pour renverser la vague de dévitalisation qui sévit présentement sur les artères principales du quartier, les commerçants ont plus que jamais besoin d'un développement qui favorise la mixité des usages, des clientèles et des offres de service. La consolidation de la trame commerciale du Quartier des Spectacles est un enjeu décisif dans la relance du quartier. Comme il se doit, le programme porte une attention particulière au développement d'espaces commerciaux de qualité sur les rues Saint-Laurent et Sainte-Catherine. Nous croyons également que la continuité de la trame commerciale doit être une priorité de quartier et nous sommes généralement satisfaits de la vision proposée par la Ville à ce sujet (7.4 et 7.10.2). Même son de cloche du côté des espaces de création culturelle. Sécuriser la place des artistes dans le Quartier des Spectacles doit demeurer une priorité (6.5.1 b)

Pour permettre cette mixité et cette relance, la densification devient incontournable. Offrir des espaces mixtes, c'est non seulement offrir des usages diversifiés, mais aussi des loyers adaptés à différentes clientèles. Si un loyer plus cher permet d'offrir du même coup des espaces abordables à une clientèle culturelle, nous sommes d'avis que cette approche est souhaitable. Ces montages financiers mixtes ne seront permis que si les hauteurs et les densités permettent aux propriétaires de justifier la construction des immeubles dont certaines parties présentent

des loyers plus dispendieux. Une zone peu dense est vouée à être homogène. On y retrouvera des loyers conséquents avec le prix du terrain et de la construction, sans avoir l'opportunité de développer des projets immobiliers atypiques en accord avec la vision du Quartier des Spectacles.

À cet égard, le projet Wilder développé par Culture Montréal en partenariat avec un investisseur privé nous semblait une innovation très prometteuse. Malheureusement, les pouvoirs publics ont fait le choix de mettre de côté ce projet sous prétexte que l'État ne pouvait financer des développements privés. Or, le projet s'appuyait sur une subvention aux ateliers d'artistes, alors que le privé aurait développé les parties commerciales. Voici un bel exemple de projet qui aurait conjugué revitalisation et maintien des artistes dans le quartier.

La mixité à l'intérieur des bâtiments peut permettre la requalification des espaces en hauteur pour justifier soit des nouveaux aménagements commerciaux au rez-de-chaussée, soit des espaces de création artistique à peu de frais. Nous aimerions voir la Ville de Montréal encourager davantage cette façon de faire.

2. Une forte densité : un impératif

2.1. Urbanisation et développement durable

La Ville de Montréal souligne l'importance de développer le pôle du Quartier Latin selon les principes du développement durable dans le programme préliminaire. On veut notamment faire du quartier un laboratoire de bonnes pratiques et favoriser la concertation sur les enjeux de développement durable (6.5.4 c et g). Alors que SDA adhère déjà aux valeurs de développement durable et de concertation avec le milieu, nous continuerons d'appuyer la Ville de Montréal dans ses efforts pour favoriser de telles pratiques dans tous les secteurs d'activité du quartier. Cependant, les principes de développement durable militent pour une plus grande densification de nos villes et de nos territoires.

Les retombées écologiques d'un milieu urbain densifié sont nombreuses. En 2012, il ne fait plus de doute que l'étalement urbain est une menace à la préservation des écosystèmes et mène à la consommation injustifiable de ressources limitées. Seule une meilleure gestion des milieux urbanisés nous permettra de contrer cette tendance de développement. La densification contribue de plus à la réduction de l'émission des gaz à effets de serre. En réduisant la distance entre les services de proximité, l'emploi et les résidences, on favorise un déplacement actif par la marche et le vélo, on rend obsolète les déplacements en «auto solo» et on rentabilise les investissements collectifs dans le transport en commun.

Nous sommes d'avis qu'une attention particulière doit être portée à la mise en œuvre des principes de développement durable dès la rédaction du programme particulier d'urbanisme et non pas uniquement en réaction à ce dernier. La Ville de Montréal se démarquant déjà comme une pionnière dans le domaine, elle devrait continuer de donner l'exemple avec une plus grande densité urbaine.

2.2. Favoriser l'investissement immobilier

Le développement immobilier d'un quartier est en lien direct avec la densité permise par la réglementation municipale. En effet, alors que le coût lié à la valeur du terrain au pied carré ne cesse d'être en hausse à Montréal, une densité de plus en plus grande est nécessaire pour justifier les investissements requis à leur requalification. Le programme propose des solutions concrètes à cette problématique, soit d'exclure du calcul de la densité tous les espaces culturels (4.6.3b) et d'augmenter la densité permise dans certaines zones clés (9.1.2). Nous croyons cependant que ces démarches doivent aller plus loin pour permettre une réelle relance du Quartier des Spectacles.

Réduit à sa plus simple expression, le calcul mathématique est clair. Si pour justifier l'investissement d'une nouvelle construction à l'extérieur du centre-ville, on construit une seule unité d'habitation sur un terrain qui vaut 10\$ le pi^2 , alors il faudra construire 10 de ces unités sur le terrain qui coûte 100\$ le pi^2 pour avoir une rentabilité similaire. On comprendra également que pour construire 10 unités au lieu d'une seule sur un terrain de même dimension, il faudra inmanquablement développer le bâtiment en hauteur. Une augmentation de la densité va donc de pair avec une augmentation de hauteur. Seule une certaine densité en hauteur de construction peut permettre d'absorber sur une plus grande échelle le prix attendu d'un terrain au cœur de la métropole.

Il est normal, et même plus que souhaitable, que les terrains du centre-ville aient une valeur beaucoup plus élevée qu'ailleurs dans la cité et encore plus en périphérie. C'est l'indicateur d'une ville en santé. S'il fallait qu'un bureau ou un condo dans le centre-ville soit au même prix que dans Rosemont ou même sur le Plateau, ce serait signe que notre centre-ville n'est pas attractif.

Ceci dit, il y a tout même un équilibre financier à atteindre. Les réglementations actuelles prévues au programme ne justifient pas de tels investissements. Dans un centre-ville, l'absence de densité est un inhibiteur de développement et de croissance.

Cette même logique s'applique d'ailleurs à tous niveaux. Une densité plus grande permet de partager les coûts d'implantation (chaussée, trottoir, conduites d'aqueduc et d'égouts, etc.) entre plus de payeurs, réduisant ainsi la facture de chaque individu. Simultanément cette densité accrue permet de supporter une offre commerciale enrichissante pour la vitalité du quartier. En simple logique, il est d'ailleurs incongru d'observer des densités inférieures dans ce quartier central en comparaison à des quartiers plus éloignés, tel l'arrondissement Le Plateau—Mont-Royal cité plus haut.

2.3. Une audace architecturale encouragée

Le programme préliminaire accorde une certaine place à l'architecture du Quartier des Spectacles (5.3), ce qui mérite d'être souligné. Nous croyons fermement que l'architecture innovatrice se doit d'être perçue comme une forme d'art public, particulièrement dans le quartier. À titre de ville UNESCO de design, Montréal se doit de valoriser cette discipline; une

architecture éclatée favorise l'effervescence créatrice d'un milieu et contribue significativement à son développement commercial et culturel.

Or, une faible densité va directement à l'encontre des projets architecturalement novateurs. L'architecture se trouve immanquablement au premier rang des éléments que l'on supprime pour faire «balancer» les budgets de construction. La qualité des finis, les formes irrégulières et les fenêtres atypiques sont autant de détails qui rendent un produit plus intéressant et plus dispendieux qu'une construction sans cachet. Pour les mêmes raisons, nous voyons difficilement comment la présence d'œuvres d'art sur le domaine privé sera possible (4.6.3 d et e). Sans la rentabilité financière permise par la densité, les nouvelles constructions sont vouées à être limitées architecturalement.

De plus, nous nous questionnons aussi sur la volonté de réduire les architectures audacieuses aux projets résidentiels seulement (6.5.1.c). Dans un marché où les usages résidentiels, commerciaux et industriels se côtoient de plus en plus dans un même édifice, l'architecture doit plus que jamais être l'affaire de tous. Un projet commercial, institutionnel ou de bureau ne pourrait-il pas faire preuve d'innovation architecturale et faire la renommée d'un quartier? Nous croyons qu'un tel édifice peut tout à fait contribuer à la création d'un centre-ville dynamique et visuellement stupéfiant.

À ce sujet, la Grande Bibliothèque ainsi que la salle de concert de l'OSM auraient dû coûter plus cher. Ces projets ont été des occasions ratées d'innover significativement en architecture à Montréal. Ces deux édifices publics ont été construits à l'intérieur de budget établis par des administrateurs, non des visionnaires. Cela donne des architectures correctes mais sans plus. Or ce que nous avons besoin c'est de l'audace et du beau. Nous avons à Montréal des architectes à la hauteur de nos aspirations, dotons-nous des moyens de leur permettre de se dépasser.

2.4. Des infrastructures pérennes

Une attention particulière est portée aux infrastructures à construire dans le quartier pour en permettre un plein potentiel de développement. On parle notamment des aménagements favorisant les transports alternatifs, les infrastructures nécessaires aux technologies de l'information ou encore d'internet sans fil à la grandeur du quartier (5.5.2 e, 6.5.3 a et c). Ces installations sont des plus souhaitables pour stimuler l'achalandage au Quartier des Spectacle et reflètent bien la nature névralgique du centre de la métropole.

Il faut toutefois prévoir que les investissements requis pour entretenir et maintenir à jour ces nouvelles installations sont importants. Une fois les dépenses initiales engagées, des sommes récurrentes devront être disponibles pour assurer la pérennité de ces infrastructures. Si des provisions ne sont pas prévues à cet effet, nous voyons mal comment leur maintien sera assuré à long terme.

Une augmentation de la densité justifie cet investissement initial et donne les moyens à une administration municipale d'entretenir les infrastructures essentielles à la croissance du quartier. Pour le même terrain, un immeuble plus dense permet d'augmenter les revenus de la

ville via la taxe municipale, sans avoir à augmenter le taux de taxation. On permet à plusieurs payeurs de se partager les frais fixes et ainsi de réduire leur charge individuelle. Dans un arrondissement deux fois plus dense, un individu paye son infrastructure donc deux fois moins cher.

Le programme particulier d'urbanisme doit envisager quelles seront les solutions pour financer ces installations et les frais d'entretien qu'elles généreront à long terme.

2.5. Liens entre les pôles

Nous appuyons l'intention de la Ville d'arrimer le pôle de la Place-des-Arts à celui du Quartier Latin (7.4). Les deux zones ont beaucoup à gagner en développant les liens qui les unissent. Tout comme la Ville le souligne, la requalification de la trame commerciale le long des rues Sainte-Catherine et Saint-Laurent nous apparaît comme un point tournant dans le développement du quartier.

La dévitalisation commerciale actuelle est en partie due à la faible hauteur du secteur. La hauteur est généralement limitée à 25 m entre la Place des Arts et le Quartier Latin, ce qui est nettement insuffisant pour y stimuler l'investissement immobilier. Hors sans la présence des bailleurs de fonds privés dans le cadre bâti, la vitalité commerciale est difficile.

Nous sommes d'avis que le maintien d'une vallée entre deux pôles plus denses et plus hauts est une erreur. Dans cette zone particulièrement dévitalisée, nous devrions voir des hauteurs et des densités favorisant la rénovation et les constructions à usage mixte pour donner un nouveau dynamisme aux artères commerciales du quartier.

3. Une approche par projet

3.1. La Ville comme partenaire

Les partenariats du Quartier des Spectacles doivent être établis non pas sur des bases théoriques, mais sur les bases de projets structurants. Les normes urbanistiques sont avant tout des outils, mis au service de projet générateurs de richesse sociale, culturelle et économique. Alors que l'on se dote d'un nouveau programme d'urbanisme du Quartier latin, il est capital de remettre ces choses en perspective. La Ville de Montréal doit s'affranchir de la peur d'établir des précédents et se doter des moyens pour développer son centre-ville.

À la SDA nous nous méfions des modes; la densification en est une. C'est pourquoi nous croyons qu'elle ne doit pas être une fin en soi, mais être mise au service d'une vision. Nous sentons clairement cette vision dans la proposition du programme. Il reste cependant que nous avons de la difficulté à percevoir les moyens mis en place pour que cette vision demeure et qu'elle ne soit pas engloutie une fois les réglementations adoptées.

Nous croyons fermement que la vision de développement du quartier doit avoir priorité sur les considérations administratives. Or, nous nageons en plein cadre normatif. Les zonages, densités, hauteurs ou marges de reculs sont tous nécessaires à un plan d'urbanisme, mais avec le temps, tous les projets qui en dérogent sont perçus comme négatifs. Le cadre réglementaire devrait être une orientation et non une bible. Pour que la Ville se positionne comme un réel partenaire du développement du Quartier des Spectacles, elle doit avant tout prioriser sa vision.

3.2. Des outils de financement adaptés

Il est essentiel de mettre en place de nouvelles formes d'outils financiers pour permettre à Montréal de continuer d'innover. Que ce soit à l'aide d'un programme de financement ou de l'implication des institutions contrôlées par l'État, les investissements publics doivent servir à développer la Ville et ce, à tous les niveaux.

En 1997-98 le gouvernement du Québec mettait sur pied un programme pour les entreprises du multimédias dans un quartier bien précis du centre-ville. Critiqué de toutes parts, ce programme a toutefois eu des retombées exceptionnelles pour Montréal. D'abord nous avons créé une industrie. De la même façon qu'il l'avait fait avec l'ingénierie, l'énergie ou l'aéronautique, le gouvernement a mis en place les conditions nécessaires au développement de l'industrie des multimédias. Le programme a également revitalisé tout un quartier. Et entendons-nous bien, les entreprises qui se sont installées dans la Cité du Multimédias ne se seraient pas installées au cœur du boulevard René-Lévesque. C'est ce programme qui a permis la création de ces entreprises. Aujourd'hui, alors que ce programme n'existe plus, la Cité du Multimédia est pleine. Mieux, elle se développe. Et c'est en partie grâce à cette dernière que le développement à Griffintown a maintenant lieu.

Un autre exemple est celui du dossier de relocalisation du HEC. Quand un établissement comme l'école des Hautes Études Commerciales doit ouvrir un nouveau centre de formation et que cette relocalisation demande un investissement majeur de la part de l'État, ce dernier est en droit d'exiger que cette opération serve plus que les seuls fins universitaires. Voici une occasion de faire profiter tout un quartier du rayonnement de l'institution. Il serait plus payant culturellement, socialement et commercialement que HEC s'installe sur le boulevard Saint-Laurent qui a un besoin criant de revitalisation que dans un quartier déjà bien développé.

Il nous semble impératif de mettre en place de nouveaux outils de financement pour faire en sorte que le Quartier des Spectacles, ses deux pôles et le boulevard Saint-Laurent deviennent une véritable source de richesse pour Montréal. Bien sûr, le secteur résidentiel de type condo n'a pas besoin de subventions. Par contre, développer le secteur de la créativité ou encore favoriser l'implantation d'entreprise de productions culturelles prend tout son sens dans un Quartier des Spectacles. Pourquoi ne pas se servir de cette vision urbanistique pour développer un vrai plan de développement économique du quartier? Nous croyons que c'est chose possible, et surtout, souhaitable.

3.3.Le Carré Saint-Laurent

SDA est enthousiaste à l'idée de pouvoir offrir sa collaboration à la Ville dans le développement du projet Carré Saint-Laurent. Nous comprenons l'importance de la revitalisation du boulevard Saint-Laurent et de la rue Clark pour le Quartier des Spectacles et partageons la volonté de la Ville de voir un projet structurant se développer au coin Saint-Laurent/Sainte-Catherine. Le secteur fait l'objet d'une attention particulière dans le programme particulier d'urbanisme (5.5.1 h et i) et les orientations du projet de SDA concordent à plusieurs égards avec les orientations choisies par la Ville.

Le projet du Carré Saint-Laurent sera conçu et mis en œuvre selon les principes de développement durable; il prend en compte les aspects sociaux, environnementaux, économique et architecturaux du quartier. Une certification LEED ainsi qu'une architecture forte s'insérant dans la trame du boulevard confirmera la volonté de revitaliser durablement les lieux. SDA compte poursuivre le travail amorcé et travailler de concert avec la Ville de Montréal afin de positionner le Carré Saint-Laurent comme un projet en résonance avec la vision du quartier.

Conclusion

SDA est très favorable au programme particulier d'urbanisme proposé par la Ville. La vision d'avenir pour le Quartier des Spectacle est claire; le secteur vise à devenir un milieu de vie urbain comme on n'en voit nulle part ailleurs et qui présente aujourd'hui ce que sera le développement de demain. Déjà, les travaux amorcés dans les premières phases de réalisation du quartier en font un incontournable à Montréal. Nous encourageons cependant la Ville à aller plus loin dans les mesures proposées pour concrétiser sa vision du secteur et donner aux acteurs du quartier les moyens de réaliser des projets à la hauteur des ambitions d'une métropole culturelle distincte en Amérique du Nord.