

**Consultation publique sur le *Plan de développement urbain, économique et social*
(PDUES) des secteurs *Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau***

Mémoire de l'OAQ



**ORDRE DES
ARCHITECTES
DU QUÉBEC**

Avril 2013

Présentation de l'Ordre des architectes du Québec

L'Ordre des architectes du Québec (OAQ) est un ordre professionnel qui a pour mission d'assurer la protection du public. À cette fin, il contrôle l'accès à la profession d'architecte et en régit l'exercice au Québec. Dans le cadre de son mandat, l'Ordre s'intéresse à toute question qui est d'intérêt pour la profession ou qui est de nature à influencer sur la qualité de l'architecture et du cadre bâti. Dans le prolongement de sa mission de protection du public, il est particulièrement sensible aux enjeux de développement durable. L'OAQ compte à ce jour 3500 membres et 600 stagiaires en architecture.

Mise en contexte

En 2012, la Ville de Montréal a lancé un forum citoyen intitulé *Ouvrir la voie*, portant sur l'avenir d'un vaste territoire industriel de 80 hectares longeant les voies ferrées du Canadien Pacifique (CP) et comprenant les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau. Ce secteur avoisine le futur quartier universitaire et résidentiel qui sera aménagé sur le site Outremont par l'Université de Montréal. L'OAQ a participé à cette consultation menée par Acertys.

Les différentes étapes de cette consultation ont conduit à l'élaboration du *Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau*, qui orientera les interventions de la Ville dans ces secteurs. Ce plan est une première à Montréal. Il fait actuellement l'objet d'une consultation de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Le présent mémoire de l'OAQ est produit dans ce cadre.

Introduction

L'Ordre des architectes se réjouit d'avoir la possibilité de s'exprimer sur le PDUES. Il le fera en deux temps.

D'une part, puisqu'il s'agit du premier PDUES, nous nous pencherons sur la démarche qui a mené au document. À cette fin, il nous semble pertinent d'aller au-delà du plan lui-même et d'observer comment il s'arrime avec les résultats de la concertation préalable.

D'autre part, nous émettrons des avis sur le contenu du PDUES, parfois en nous appuyant sur les commentaires émis par d'autres organismes.

1 - La démarche

L'OAQ apprécie que la démarche de consultation de la Ville vise à :

- encadrer globalement (et non parcelle par parcelle) le développement d'un quartier stratégiquement situé au carrefour de plusieurs arrondissements et susceptible de subir de grandes transformations et de faire l'objet de la spéculation immobilière;
- inclure toutes les parties concernées;
- tenir compte des enjeux économiques et sociaux, en plus des questions d'urbanisme, sur un territoire où ces dimensions sont intimement liées;
- innover au moyen d'un nouvel outil, le PDUES.

L'OAQ considère par contre que la démarche de consultation est décevante à plusieurs égards :

- On constate un mauvais arrimage avec la consultation de 2007 sur la reconversion de la gare de triage d'Outremont par l'Université de Montréal. Les deux territoires devaient peut-être être séparés en raison de projets et de réalités distincts, mais les deux consultations auraient sans doute dû être menées simultanément ou au moins être articulées l'une à l'autre.
- Le territoire visé par la consultation et le PDUES est étrangement découpé. Sauf erreur, on ne trouve nulle part dans le plan les raisons justifiant ce découpage.
- On a mené une autre consultation portant sur une partie de ce territoire pendant la démarche participative effectuée en amont du PDUES, et avant même que celui-ci soit défini, celle du projet résidentiel Mirelis, qui occupera une parcelle importante¹.
- Le PDUES, issu de la vaste démarche de consultation participative menée par Acertys, ignore ou néglige certains aspects pourtant cruciaux faisant consensus parmi les groupes et les citoyens (la question du logement social, notamment).

¹ Voir en annexe la position de l'OAQ émise dans le cadre de la consultation de l'OCPM sur le projet résidentiel Mirelis – secteur Marconi-Alexandra.

En bref, la démarche a son intérêt, mais on ne peut pas la qualifier d'exemplaire.

Le risque : démobiliser les citoyens par rapport aux consultations. Ceux-ci pourraient en venir à les considérer comme des opérations de relation publique visant à améliorer l'image d'un projet alors que tout est déjà décidé ou comme une planification inutile effectuée trop tard alors que le quartier est déjà transformé.

Bien qu'il reconnaisse que la question est sensible, l'OAQ recommande que l'on étudie la possibilité d'imposer un moratoire sur les changements de zonage et l'octroi de permis de construction pendant les démarches de concertation et de planification. Cela ne pourrait que légitimer ces démarches aux yeux des parties concernées et en renforcer la portée.

Par exemple, le projet de construction d'un bâtiment par Vidéotron – sur un terrain vacant de l'axe de l'avenue De L'Épée identifié dans le PDUES comme propice à la création d'un parc – montre bien qu'un moratoire sur les changements de zonage et l'octroi de permis aurait été utile pendant la concertation et la rédaction du PDUES.

2 – Le contenu du PDUES

a) Appui aux commentaires du comité Jacques-Viger

Le comité Jacques-Viger a comme mandat de conseiller et d'appuyer l'administration municipale dans le processus décisionnel entourant divers enjeux relatifs à l'aménagement urbain de la métropole.

Dans son avis C12-SC-04, il a émis des commentaires pertinents au sujet de ce PDUES.

L'OAQ appuie notamment les commentaires suivants :

- « les limites du PDUES ne peuvent pas se limiter uniquement aux secteurs nécessitant une requalification »;
- « le comité [...] appuie sans réserve la proposition de conserver de larges pans du territoire visé en tant que "secteur d'emploi" »;
- « le comité remet en question l'étiquette de "carrefour de création" qui est apposée au territoire, considérant qu'il s'agit d'un positionnement de marque surutilisé et que cette approche, qui veut conférer une spécialisation à des "quartiers", est trop limitative »;
- « [le comité] s'interroge sur la capacité de l'outil de planification à sauvegarder l'essence des lieux et le caractère des secteurs. [...] le comité recommande de définir les valeurs associées au territoire et d'identifier les éléments du cadre bâti et les caractéristiques paysagères à conserver afin que le PDUES affirme clairement la volonté de les protéger [...] En somme, le comité estime que la requalification des secteurs visés au PDUES doit être ancrée dans l'historicité du lieu en s'appuyant sur une analyse des formes urbaines existantes de manière à ce que les outils réglementaires permettent de renforcer l'idée de la réhabilitation et de conserver le tissu existant »;

- « il est nécessaire d'élaborer un plan concept, de faire des analyses de design urbain et de produire des modélisations 3D à hauteur de piéton et à partir de différents points de vue. Ces outils permettront de valider la forme urbaine souhaitée, l'à-propos des modifications réglementaires proposées et les balises d'intégration envisagées »;
- « le comité se demande s'il ne serait pas plus approprié d'indiquer des plafonds de hauteur de construction en mètres plutôt qu'en nombre d'étages étant donné que les gabarits existants sont fort variables, un étage résidentiel différant grandement d'un étage industriel »;
- « le comité appuie les efforts de verdissement consentis dans le PDUES mais estime que l'augmentation de la canopée devrait également être poursuivie [...] pour améliorer la performance des grands stationnements existants qui constituent d'importants îlots de chaleur ».

b) Autres commentaires de l'OAQ

Transport, verdissement et désenclavement

L'OAQ se réjouit de la volonté d'accorder un rôle prépondérant au transport actif, mesure qui va dans le sens des grands objectifs de la Ville de Montréal.

La requalification de la portion de l'avenue du Parc située entre les rues Van-Horne et Jean-Talon (verdissement, mesures d'apaisement de la circulation, etc.) est une heureuse initiative qui, si elle est bien menée, devrait être structurante.

Le verdissement du quartier ainsi que la possibilité de récupérer l'emprise de l'ancienne voie ferrée du Canadien Pacifique (CP) pour en faire un parc linéaire sont également de bonnes idées. La deuxième proposition, toutefois, dépendrait d'une entente avec le CP.

Cela nous amène au sujet de la collaboration. Le PDUES mise beaucoup sur la collaboration du CP, dont les voies – actives et anciennes – traversent le territoire, et sur celle de l'Université de Montréal, qui développe le quartier voisin. Or, ces collaborations paraissent assez aléatoires. Les déclarations d'intention de l'Université de Montréal, qui veut intégrer sa démarche aux communautés environnantes, sont hypothétiques à ce stade et devront se concrétiser. Des liens physiques semblent aussi manquer entre le futur campus et les quartiers avoisinants. Rappelons par ailleurs qu'une demande d'arbitrage entre la Ville de Montréal et le CP a été déposée auprès de Transports Canada à la suite de désaccords sur l'aménagement des passages dans cette zone de Montréal.

Or, le PDUES constate que la zone est actuellement fragmentée et enclavée. Il fait le pari du désenclavement de ce territoire, condition *sine qua non* à son développement équilibré et à sa redynamisation. Il s'agit là d'un engagement prometteur, mais on peut se demander ce qui adviendra du projet – et du secteur – si les pourparlers avec les acteurs concernés n'aboutissent pas à une entente claire à ce sujet.

Logement social et règles d'urbanisme

L'affirmation du PDUES selon laquelle on favorise une offre résidentielle diversifiée est un élément positif. Toutefois, le plan comporte à cet égard peu d'éléments concrets. L'écart est substantiel entre le diagnostic posé (voir p. 52 et 53 du PDUES) et la réponse apportée.

L'OAQ s'inquiète notamment de l'absence de précision en ce qui concerne le logement social. Même s'il s'agissait d'une demande consensuelle de la part des citoyens, le plan prévoit l'achat d'un seul terrain à cette fin, mais n'en indique ni l'emplacement ni la superficie, pas plus qu'il ne mentionne le nombre ou la typologie de ces logements sociaux. Ces imprécisions frappent d'autant plus que, dans d'autres domaines, le PDUES comporte des engagements détaillés s'appuyant sur des projets bien décrits qui semblent relativement avancés.

Par ailleurs, l'Ordre regrette que le document ne mentionne pas de réserve foncière permettant de faire face à des besoins imprévus pouvant surgir à court, moyen ou long terme. Nous craignons la répétition de l'aventure de l'Île-des-Sœurs, où on avait oublié la réserve foncière pour une deuxième école, erreur que l'on est en train de reproduire à Griffintown, comme l'OCPM l'a signalé récemment².

L'obligation d'occupations commerciales en rez-de-chaussée pour certains axes est pertinente, d'autant plus qu'on en laisse la possibilité également dans les secteurs mixtes. Rappelons que la consolidation des secteurs d'emploi, qui permet de préserver des espaces administratifs ou commerciaux plutôt que de favoriser uniquement les projets résidentiels, est à propos. C'est la mixité des usages qui fait toute la valeur d'un quartier.

Le secteur De Castelnau bénéficie d'attentions particulières : plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), critères de diversité des projets résidentiels et intégration d'unités familiales dans chaque projet. Ces caractéristiques mériteraient d'être étendues à l'ensemble du territoire du PDUES.

Par ailleurs, l'OAQ constate que les auteurs du PDUES souhaitent une architecture de qualité et une bonne intégration des bâtiments aux secteurs environnants. Une telle affirmation ne peut que nous réjouir. Il nous semble néanmoins que le document devrait mieux définir ces notions, dont l'interprétation peut varier.

À cet égard, il est dit que la mise en œuvre et le suivi du PDUES doivent faire l'objet de nouvelles mesures d'encadrement du développement immobilier, notamment pour assurer son « insertion harmonieuse ». Il faudrait connaître ces nouvelles mesures.

Finalement, le PDUES cherche à composer un territoire et à le doter d'une identité propre, mais les critères d'urbanisme (à travers les PIIA) continuent de dépendre de quatre arrondissements distincts et peuvent être fort différents. N'aurait-il pas fallu réunir les

² Projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown, Rapport de consultation publique, Office de consultation publique de Montréal, 19 mars 2012.

responsables des quatre arrondissements autour d'une même table afin de définir des règles communes applicables à l'ensemble du territoire visé?

Conclusion

L'Ordre des architectes reconnaît les efforts louables consentis par la Ville de Montréal pour planifier le devenir d'un territoire situé au carrefour de plusieurs quartiers et favoriser la concertation citoyenne, et il se réjouit de l'innovation que représente ce nouvel outil qu'est le PDUES. Il pense néanmoins que la réflexion sur la démarche participative doit être poursuivie afin que celle-ci soit plus cohérente et plus ordonnée, et permette d'éviter les obstacles décrits plus haut.



26 novembre 2012

**Objet : Consultation publique sur le projet de
redéveloppement résidentiel Mirelis – secteur Marconi-
Alexandra**

Madame,
Monsieur,

L'Ordre des architectes du Québec a pris connaissance de la consultation organisée par l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de redéveloppement résidentiel Mirelis – secteur Marconi-Alexandra.

En dehors de tout jugement sur le contenu même de ce projet, nous tenons à exprimer notre surprise et notre malaise quant à cette démarche de consultation.

Nous sommes en effet partie prenante de la planification participative sur l'avenir des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau qui doit déboucher sur un plan de développement urbain, économique et social (PDUES), une première à Montréal qui semblait prometteuse. Nous avons d'ailleurs participé à deux journées de réflexion collective, le 23 mai et le 29 octobre, à l'invitation du consultant Acertys.

Selon les documents officiels, le PDUES doit convenir des vocations à privilégier dans les secteurs visés. Or, aucun rapport n'a encore été publié. En effet, selon le document *Ouvrir la voie*, le PDUES élaboré par la Ville de Montréal est attendu pour la fin de 2012, et sera ensuite soumis à une consultation publique au début de 2013.

Un nombre élevé de citoyens se sont mobilisés, et de très nombreux intervenants ont investi du temps, de l'énergie et leur expertise dans l'exercice d'une réflexion préalable. Ils l'ont fait de bonne foi, espérant ainsi collaborer à la définition collective d'orientations globales pour cette zone en devenir.



Un moratoire sur les changements de zonage a été réclamé : un tel exercice de réflexion globale perd tout son sens si des changements de zonage à la pièce ou des permis de construction continuent d'être accordés dans l'intervalle.

L'OAQ est également d'avis qu'il faut définir les grandes orientations avant de décider du devenir d'une parcelle, surtout quand on prétend faire une démarche exemplaire de planification. Dans ce contexte, la consultation sur le projet de redéveloppement résidentiel Mirelis, qui concerne justement une parcelle en plein cœur de ce secteur, paraît pour le moins prématurée. Les deux démarches semblent en totale contradiction.

L'OAQ tenait à vous faire part de son inquiétude à ce sujet.

L'Ordre des architectes du Québec est un ordre professionnel qui a pour mission d'assurer la protection du public. À cette fin, il contrôle l'accès à la profession d'architecte et en régit l'exercice au Québec. Il s'intéresse à toute question qui est d'intérêt pour la profession ou qui est de nature à influencer sur la qualité de l'architecture et du cadre bâti. L'Ordre compte à ce jour près de 3500 membres et près de 700 stagiaires en architecture.

André Bourassa
Président, Ordre des architectes du Québec
