

*Corporation de
développement
urbain*



209, rue Sainte-Catherine Est, 6^e étage
Bureau 6455

C.P. 8888, succursale Centre-ville
Montréal (Québec) H3C 3P8
Téléphone : (514) 987-0303
Télécopieur : (514) 987-6735
Courriel : cdufsl@uqam.ca
Site web : www.faubourgsaint-laurent.com



Mémoire de la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent

**À l'occasion de la consultation publique
portant sur les projets
du 2-22 Sainte-Catherine Est
et du quadrilatère Saint-Laurent**

**Montréal
4 juin 2009**

Introduction

Créée en 1993, la Corporation de développement urbain (C.D.U.) du Faubourg Saint-Laurent regroupe aujourd'hui près de 50 membres sur une base volontaire. Tous ont leurs places d'affaires et exercent leurs activités dans le secteur du Faubourg Saint-Laurent délimité à l'ouest par la rue Jeanne-Mance, à l'est par la rue Berri, au nord par la rue Sherbrooke et au sud par la rue Viger. Il est particulièrement important de noter qu'à peu de chose près, ce territoire est le même que le territoire désigné pour développer le district culturel qu'on appelle « Quartier des spectacles ». La devise de la CDU était d'ailleurs, dès sa fondation: « Faubourg Saint-Laurent, cœur de la cité culturelle ».

La CDU regroupe des membres provenant à la fois du commerce de détail, de la culture et des grandes institutions qui partagent et structurent ce territoire. Il s'agit donc d'un regroupement de riverains aux activités, points de vue et intérêts d'une grande diversité ayant choisi de se cotiser et de se regrouper au sein d'une association totalement volontaire. Leur objectif commun est de se doter d'un outil de concertation qui, tout en s'appuyant sur cette diversité qui fait la force du Faubourg, contribue activement à l'animation et au développement de leur quartier. Le conseil d'administration de la CDU reflète bien cette réalité, étant formé des représentants des commerces, des institutions et des établissements parmi les plus importants du secteur.¹

Cette volonté d'appuyer le développement du quartier a amené la CDU à se pencher et à s'associer à plusieurs projets qui ont marqué son évolution récente incluant la Maison du prêt d'Honneur, le Club Soda, la Société des arts technologiques, les projets résidentiels et hôteliers du Groupe Aquilini dans l'axe du boulevard René-Lévesque et, évidemment, le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles. Elle a également mobilisé les commerçants du secteur pour faire en sorte que le programme PRAM-Commerce s'applique sur les tronçons de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent et contribue à y renforcer la qualité de la trame commerciale.

En fait, depuis les tout débuts, l'action de la CDU est principalement centrée sur la mobilisation des acteurs locaux concernés par le développement du Faubourg Saint-Laurent et, en particulier, par la mise en valeur du secteur qui gravite autour de l'intersection hautement symbolique du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine. Lors du Sommet de Montréal, en 2002, puis cinq ans plus tard à l'occasion du Rendez-vous 2007 Montréal, Métropole culturelle, elle a fait valoir que cet emplacement névralgique du centre-ville devait faire l'objet d'une intervention significative à dominante culturelle.

¹ Le C.A. est composé de 12 personnes représentant les organisations suivantes: la Place Desjardins, les Habitations du centre-ville, la Place des Arts, le Groupe Spectra, le Festival Juste pour rire, le Club Soda, la Société des arts technologiques, le Monument-National, l'UQAM, le cégep du Vieux-Montréal, le CHUM et l'hôtel L'Abri du voyageur.

Plus récemment, dès que les discussions se sont amorcées sur le projet du 2-22 Sainte-Catherine Est, la CDU s'est engagée activement dans ce processus et a mis son énergie à accompagner, à bonifier et à soutenir la promotion de ce projet. Cet effort se prolonge naturellement dans le projet du quadrilatère Saint-Laurent adjacent au site. Il amènera également la CDU à s'associer positivement à la réalisation de projets de qualité dans des secteurs avoisinants, comme la réalisation de la Maison du développement durable, le développement du site de la station de métro Saint-Laurent, ainsi que, bien sûr, toutes les phases ultérieures du développement du Quartier des spectacles.

Le présent mémoire poursuit donc cet effort de vouloir contribuer positivement au dynamisme de ce secteur, au renforcement général du centre-ville dont il constitue un pôle majeur, ainsi qu'à la réalisation et à la réussite d'un grand quartier culturel de calibre international dans lequel on pourra à la fois vivre, créer, travailler et se divertir.

Certains membres individuels de la CDU voudront également profiter de cette consultation pour faire valoir leurs préoccupations particulières ou leurs propres opinions sur les deux projets soumis à la considération du public. Nous invitons l'Office de consultation publique, le promoteur et la Ville de Montréal à considérer l'ensemble de ces points de vue qui reflètent toute la complexité, toute la richesse et tout le potentiel de ce secteur névralgique du centre-ville de tous les Montréalais.

Le Faubourg Saint-Laurent à un tournant de son histoire

S'il reste des symboles et des témoins du *Red Light* qui a marqué et animé le Faubourg Saint-Laurent vers le milieu du XX^e siècle, depuis plusieurs années déjà, le secteur a tourné la page sur cette époque révolue. Ces changements se sont produits sur plusieurs années et ont transformé peu à peu le visage du Faubourg.

Bien que cette évolution se soit d'abord traduite par une déstructuration du secteur et par une certaine stagnation qui a duré plusieurs années, elle met aujourd'hui en évidence l'importance pour le quartier de développer une identité et une vocation qui lui soient propres. Cette préoccupation est d'autant nécessaire que plusieurs projets d'investissements – privés autant que publics – devraient normalement se réaliser dans le secteur et à sa périphérie immédiate au cours de la prochaine décennie. Les deux projets à l'étude n'en sont que des exemples parmi d'autres.

L'enjeu, dans ce contexte, est de faire en sorte que, par son identité et sa vocation culturelle, le Faubourg Saint-Laurent devienne à la fois un milieu de vie et un lieu de destination et qu'il ne soit plus perçu comme une simple zone de transition plus ou moins invitante entre les quartiers qui l'encerclent. En fait, le Faubourg Saint-Laurent, grâce à la présence de nombreux lieux de diffusion culturelle et de grandes institutions d'enseignement, a une offre attrayante et un potentiel de développement qui peuvent en faire l'un des grands « cultural districts » au monde. Notre objectif commun doit être le renforcement des trames **culturelles et commerciales** de ses grands axes et le développement d'un lien entre les grands pôles que sont le périmètre de la Place des Arts à l'ouest et celui de la Grande Bibliothèque et de l'Université du Québec à l'est.

- La rue **Sainte-Catherine**, à cet égard, doit s'imposer comme un parcours avec ses propres lieux d'animation commerciale et culturelle. La construction prévue de la Maison du développement durable, l'aménagement de la tête d'îlot du quadrilatère Saint-Laurent sur la rue Sainte-Catherine, ainsi que la construction du 2-22 Sainte-Catherine Est vont en quelque sorte encadrer la porte d'entrée vers l'est du Faubourg Saint-Laurent. Ensemble, ces gestes vont inviter les piétons à explorer ce secteur et à se rendre jusqu'au Quartier Latin et vice versa.
- Le boulevard **Saint-Laurent**, quant à lui, doit aussi connaître une évolution équivalente, sous l'effet conjugué des interventions déjà réalisées et des institutions culturelles déjà installées, des deux projets actuellement à l'étude, sans oublier le projet sur l'édicule de la station de métro Saint-Laurent. Tous ces projets constitueront des interventions majeures pour lesquelles la CDU apportera son soutien.

La CDU considère que cette nouvelle dynamique de développement est salubre non seulement pour le secteur immédiat du Faubourg Saint-Laurent, mais aussi pour tout le centre-ville. À n'en pas douter, le Quartier des spectacles va constituer l'un des principaux secteurs de développement sur le territoire de Montréal au cours de la prochaine décennie. Voilà pourquoi il est important de bien situer les interventions actuellement à l'étude et de clarifier tant les objectifs à viser que les contraintes à respecter.

Les principes directeurs

La CDU considère que les outils existants de planification, comme le Plan d'urbanisme et le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles, établissent bien les paramètres d'intervention et doivent continuer de servir de cadre de référence générale, d'autant plus qu'ils ont tous deux fait l'objet de consultations publiques élargies et de démarches de concertation locale. Cela dit, la CDU reconnaît qu'il faut analyser en soi chaque projet et faire preuve de la souplesse nécessaire dans le contexte urbain particulier du centre-ville.

Ce faisant, la CDU estime important de faire valoir certains principes de base qui doivent être respectés dans l'analyse des projets immobiliers qui feront l'objet de consultations publiques dans le secteur (ce qui suppose qu'ils dérogent dans une certaine mesure au cadre d'urbanisme et de réglementation). Parmi ces principes, nous tenons à souligner les suivants:

- ***Le développement du Faubourg Saint-Laurent – et plus spécifiquement celui de ses grandes artères que sont la rue Sainte-Catherine et le boulevard Saint-Laurent – doit se faire à une échelle « humaine », pour maintenir et renforcer la convivialité de ce milieu particulier.*** D'autres secteurs du centre-ville se prêtent à des interventions plus massives et à des projets de très forte densité. Les limites de hauteur

et de densité fixées dans le Plan d'urbanisme et la réglementation en vigueur servent à cet égard de référence générale correspondant à la réalité actuelle et au potentiel de développement du quartier. Si l'on peut envisager, en toute légitimité, d'accorder des dérogations pour des projets particuliers, on ne doit pas s'éloigner de ces limites sans raisons valables et on doit garder une vue d'ensemble du secteur.

- ***Il est extrêmement important de maintenir et de renforcer les activités commerciales et culturelles le long des deux grands axes que sont le boulevard Saint-Laurent et la rue Sainte-Catherine.*** En particulier, les projets doivent assurer le maintien et contribuer au renforcement d'une trame commerciale continue, dynamique et diversifiée – incluant les activités culturelles – le long des deux tronçons que sont celui du boulevard Saint-Laurent entre le Quartier chinois et la rue Sherbrooke, d'une part, et celui de la rue Sainte-Catherine entre la Place des Arts et le Quartier Latin, d'autre part.
- De façon générale, ***il importe de renforcer les liens qui permettent aux piétons de circuler entre le Quartier des spectacles et le Quartier Latin.*** Cet objectif doit être poursuivi par l'aménagement du domaine public, par l'établissement d'une signalisation appropriée, ainsi que par la mise en œuvre des exigences qui seront éventuellement fixées aux promoteurs de contribuer à l'animation de la rue et au renforcement de la trame commerciale et culturelle.

Par delà ces principes, la CDU estime qu'il faudra considérer plus globalement l'effet cumulatif de l'ensemble des établissements existants et des projets à venir sur la dynamique foncière du secteur. La déstructuration relative qui a suivi la fin de l'époque du *Red Light* aura bien sûr affecté l'image du quartier. Mais au cours des deux dernières décennies, elle a aussi créé des opportunités pour une série d'acteurs culturels et de commerçants qui, profitant de loyers relativement bas, ont réussi à s'implanter au cœur même du centre-ville et à viabiliser des activités qui auraient eu du mal à s'établir dans d'autres secteurs plus convoités. Cela a fait en sorte que le Faubourg Saint-Laurent a accueilli un bon nombre de « pionniers » de la vie culturelle montréalaise et leur a donné une vitrine – fût-elle moins prestigieuse qu'ailleurs – qu'ils n'auraient jamais pu se permettre autrement. Et tout cela, encore une fois, au cœur même du centre-ville. Ces nouveaux établissements culturels constituent la nouvelle richesse du quartier. Il importe de les préserver et de les renforcer.

Il est clair que l'amélioration du domaine public et que la concentration des grands projets dans le secteur va venir modifier cet équilibre qui n'a cessé d'être précaire, mais qui a réussi à se maintenir au cours des dernières décennies. Il est vrai que l'amélioration des facteurs d'attraction du Faubourg Saint-Laurent va contribuer à y accroître l'achalandage et à diversifier les clientèles qui vont le considérer comme une nouvelle destination du centre-ville. Cette évolution est souhaitable et va enrichir les possibilités commerciales et culturelles.

Mais il est aussi vrai que, ce faisant, les coûts associés à la poursuite dans le secteur des activités actuelles risquent d'accroître de façon notable au cours de la prochaine décennie – en outre les coûts fixes reliés à la localisation. Si on n'y prend garde, cela pourrait avoir pour effet d'évincer certains de ces pionniers qui ont contribué à animer et à développer le quartier dans les périodes moins prestigieuses ou empêcher de nouveaux joueurs de s'y établir, notamment dans le secteur de la création et de la diffusion culturelles où les contraintes financières sont particulièrement sensibles.

Il est important que l'analyse des projets individuels ne nous fasse pas oublier cette problématique plus générale. Il faudra peut-être envisager, le cas échéant, des mesures d'atténuation ou de mitigation de tels impacts, voire des mesures pour pallier certains effets indésirables de la « gentrification » immobilière qui risque de défaire d'une main ce que l'on cherche à obtenir de l'autre.

C'est dans cette perspective que la CDU du Faubourg Saint-Laurent a considéré les deux projets qui sont actuellement soumis à la consultation publique. Le reste de ce mémoire va traiter, dans l'ordre, du projet d'édifice du 2-22 Sainte-Catherine Est et du projet d'aménagement de l'îlot Saint-Laurent.

LE PROJET DU 2-22 SAINTE-CATHERINE EST

Dans l'ensemble, et compte tenu des réserves qui seront énoncées ci-après, la CDU considère que le projet actuel, si certaines modifications y sont apportées, répond en grande partie à ces préoccupations et constitue par conséquent une **contribution très positive au développement du secteur**.

En particulier, la CDU se réjouit que la Ville de Montréal ait trouvé le moyen, par la formule de l'emphytéose et les conditions qui s'y rattachent, non seulement de confirmer la vocation culturelle du site, mais de la pérenniser sur une longue période. La CDU constate également avec satisfaction que cette façon de procéder a permis au promoteur et à ses bailleurs de fonds, soit la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec, ainsi qu'aux organismes culturels de relever le défi majeur d'assurer le financement et la viabilité d'un édifice à vocation culturelle sur ce site. L'insertion de cet édifice dans la trame urbaine, l'achalandage qu'il va susciter et les activités qu'il va attirer ou consolider sont autant de contributions positives à la revitalisation du secteur et à la consolidation de sa vocation culturelle.

La façade de la rue Sainte-Catherine

D'entrée de jeu, la CDU a souhaité que le rez-de-chaussée et les étages inférieurs puissent recevoir une occupation commerciale de qualité. Le concept actuel, qui prévoit l'établissement au rez-de-chaussée d'une fonction de billetterie, d'un centre d'information culturelle, d'une librairie et d'un comptoir d'une station radiophonique, permet d'atteindre en partie cet objectif. Il permet d'assurer un niveau d'animation tant du hall principal que du trottoir adjacent, en particulier au cours de la période estivale où plusieurs ouvertures

permettront une interpénétration entre les activités du bâtiment et celles du domaine public adjacent. La CDU espère que le promoteur, les occupants de l'édifice et la Ville sauront maintenir ces interactions et ce niveau d'animation en toutes saisons.

En particulier, la CDU attire l'attention de l'Office, du promoteur et de la Ville sur l'importance, compte tenu de ces concepts de façade et de hall principal du bâtiment, d'assurer une bonne continuité et de bons échanges entre le bâtiment et la rue Sainte-Catherine, de façon à ne pas entraîner, pour le piéton, de rupture dans la trame commerciale et culturelle de la rue Sainte-Catherine.

La façade du boulevard Saint-Laurent

La CDU réitère l'importance d'assurer la continuité de la trame commerciale et culturelle des deux côtés de la rue Saint-Laurent. Plusieurs membres de la Corporation ont exprimé des préoccupations relativement à l'intégration de la façade sur Saint-Laurent de l'édifice du 2-22 et à la contribution qu'elle saura apporter à la trame commerciale et culturelle existante. Cette préoccupation est d'autant plus importante que la réalisation du projet du quadrilatère Saint-Laurent, de l'autre côté de la rue, va remédier à l'importante détérioration qu'on y a constatée au cours des dernières années. Par simple souci de concordance, cette volonté doit également s'appliquer à l'alignement des façades et des fonctions du côté est de la rue et assurer une continuité allant de la Place de la Paix jusqu'à l'intersection de la rue Sainte-Catherine.

La dérogation en hauteur

Comme il a été mentionné précédemment, les normes actuelles de densité et de hauteur ont été établies dans des instruments d'urbanisme qui ont fait l'objet de consultations publiques et d'exercice de concertation locale. Il serait inutile de refaire l'ensemble de ces débats, d'autant que les projets actuels apportent un éclairage nouveau à ces questions. Au terme des séances de consultation des dernières semaines, pendant lesquelles le promoteur a présenté et a bonifié ses deux projets, certaines questions subsistent. Ainsi, certains des membres de la CDU expriment des préoccupations sur le traitement de la façade sud de l'édifice, qui dépassera de façon notable les hauteurs des bâtiments adjacents vers la Place de la Paix. Certains y voient une occasion de poser un geste artistique ou de design en lien avec la vocation culturelle et l'esprit de créativité qui animent l'ensemble du Quartier des spectacles. Certains vont jusqu'à évoquer un concours ou un appel de propositions, une initiative qui pourrait par ailleurs créer une valeur économique et une visibilité dont pourraient bénéficier tant le promoteur que les riverains.

Enfin, la CDU, ainsi que le promoteur et l'ensemble des intervenants du Quartier des spectacles auraient intérêt à attribuer une désignation de l'édifice qui marque plus clairement son rôle et son intérêt qu'une simple adresse civique. Des suggestions comme le *Carrefour du Quartier des spectacles* ou *Place du Faubourg* pourraient par exemple être envisagées

LE QUADRILATÈRE SAINT-LAURENT

Les enjeux soulevés par l'aménagement du quadrilatère Saint-Laurent font évidemment largement écho à ceux posés par le 2-22. Dans les deux cas, la continuité et la qualité des trames commerciales ainsi que la hauteur et la densité de l'édifice projeté constituent les préoccupations principales.

Les trames commerciales

Le développement de la trame commerciale du côté ouest de la rue Saint-Laurent est un enjeu majeur du développement du quadrilatère. La CDU estime qu'il faut maintenir en rez-de-chaussée, avec des accès individuels sur rue, un nombre d'établissements et une surface commerciale approximativement égaux à la situation actuelle (incluant les surfaces inutilisées ou détruites par le feu). À première vue, cet objectif semble atteint par la dernière version du projet du promoteur et par sa volonté affirmée d'y attirer une activité commerciale de qualité. La CDU se réjouit également de la volonté du promoteur de conserver les façades actuelles. Bien qu'elles n'aient pas une valeur patrimoniale inestimable, leur destruction aurait constitué un geste de rupture radical et non nécessaire avec le passé du boulevard Saint-Laurent.

La CDU porte également attention au potentiel de développement de la rue Clark. La situation actuelle du site confère à cette rue un aspect de ruelle et d'arrière-cour. La CDU se réjouit de l'intention du promoteur de développer le potentiel commercial de cette rue, d'autant que l'aménagement éventuel de l'esplanade Clark et la construction de la Maison du développement durable vont y ouvrir de nouvelles possibilités de fréquentation et d'animation. Ces efforts, toutefois, ne doivent pas exercer un impact indu sur la qualité et l'animation du boulevard Saint-Laurent qui demeure la priorité de l'exercice.

Dans cet esprit, la CDU constate que le promoteur avait initialement prévu d'aménager un nouveau passage entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark au nord du Monument National. Les interlocuteurs de la Ville ont toutefois refusé, dans un premier temps, cette proposition. La CDU estime qu'il y a lieu de reconsidérer cette hypothèse qui aurait l'avantage de faciliter les déplacements entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark, de favoriser une activité commerciale sur cette dernière et de désenclaver ainsi davantage les espaces publics qu'on y retrouvera en facilitant les échanges entre les différents sous-secteurs du Quartier des spectacles. Une telle intervention, toutefois, doit s'accompagner de mesures qui vont assurer que ce passage demeure sécuritaire, tant en apparence qu'en réalité, à toute heure du jour et de la nuit.

La dérogation sur la hauteur

Les dernières modifications apportées par le promoteur semblent avoir pallié en partie les principaux problèmes le long de la rue Saint-Laurent. La marge de recul au-dessus du basilaire ainsi que la diminution de la hauteur soulagent de façon significative l'effet de masse de cet imposant édifice sur l'ambiance et l'ensoleillement du Boulevard Saint-Laurent. Il reste toutefois à valider les données relatives aux impacts du projet sur l'ensoleillement, de façon à éviter que le boulevard ne soit plongé dans une zone d'ombre prolongée pendant les mois sensibles de l'hiver.

De façon générale, les membres de la CDU se sont davantage préoccupés des enjeux relatifs à la volumétrie générale du projet et à sa distribution sur l'îlot, plutôt qu'aux questions relatives aux hauteurs absolues. Les membres de la CDU sont bien conscients que la requalification de ce quadrilatère est délicate et complexe et qu'elle exigera des compromis intelligents, notamment sur ces questions sensibles.

Conclusion

Ultimement, les décisions relatives à ces deux projets doivent tenir compte de l'équilibre à atteindre entre les exigences relatives à leur viabilité économique, leur insertion dans un quartier en mouvement, ainsi qu'avec l'objectif général d'améliorer la trame commerciale et l'animation culturelle dans tout le Quartier des spectacles. La mesure de l'atteinte d'un tel équilibre devrait être que l'insertion urbaine du quadrilatère Saint-Laurent et de l'édifice du 2-22 soit en continuité avec l'esprit, avec le design général et avec le niveau de qualité des interventions du Quartier des spectacles. Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit d'interventions avec lesquelles nous aurons à vivre pour longtemps : la CDU et tous ses membres veulent que nous puissions en être fiers à demeure.

Peu importe les solutions techniques qui seront retenues, la CDU **appuiera ce projet** s'il reflète cet esprit et cette volonté, et poursuivra sa collaboration pour faire en sorte que ce projet se réalise.