

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL
Programme particulier d'urbanisme – Quartier des Grands Jardins

**Mémoire présenté par Richard Dupuis au nom de l'Association des
locataires du 1837-1841, rue Sainte-Catherine Ouest
Montréal, Québec H3H 1M2**

Chers commissaires,

Je m'appelle Richard Dupuis et je suis le propriétaire d'un magasin, situé au 1841D, rue Sainte-Catherine Ouest, où j'ai été locataire depuis 2006. Je suis aussi le porte-parole de tous les locataires de l'immeuble situé au 1837-1841, rue Sainte-Catherine Ouest. J'ai été autorisé par tous les locataires de présenter une position commune sur le Programme particulier d'urbanisme – Quartier des grands jardins.

En tant que porte-parole, je représente les opinions et les intérêts de 11 locataires commerciaux qui ont exploité des entreprises dans notre immeuble entre quatre à vingt ans. Nous avons préparé la présente position commune parce que certains projets contenus dans le PPU auront de graves répercussions sur nos affaires commerciales, à savoir l'imposition prévue d'un parc qui serait situé à l'arrière de notre bâtiment ainsi qu'entre le Club de curling de Montréal et l'ancienne école Victoria. Tel que plus amplement décrit ci-dessous, nous sommes collectivement opposés à l'imposition de ce parc et sommes convaincus que ce projet représente une mauvaise décision tant pour les commerces du quartier que pour la qualité de vie des résidants.

Le processus

Tout d'abord, les locataires du 1837-41, rue Sainte-Catherine Ouest tiennent à exprimer leur vive colère sur l'absence de consultation préalable à cette annonce par la Ville de créer un parc à l'arrière de notre bâtiment. Même si nous sommes très directement touchés par l'imposition de ce parc, personne ne nous a consultés à ce sujet. Plus troublant encore, personne dans notre immeuble n'a été officiellement informée du processus de consultation publique que vous avez amorcé. Par chance, quelques-uns d'entre nous ont entendu parler de ce processus dans les nouvelles et se sont dépêchés à en informer les autres locataires. Nous croyons qu'un tel comportement démontre un total mépris total pour nos intérêts et reflète le mépris des urbanistes pour le travail et les intérêts des propriétaires de petites entreprises.

De même, après avoir sondé tous les propriétaires de petites entreprises voisines à notre immeuble, nous comprenons que personne n'a été consultée au préalable sur ce projet de parc et que personne n'a reçu un avis officiel des changements prévus ou du processus de consultation publique connexe. Ces agissements ont gardé les intérêts locaux dans le noir complet et nous ont obligés à rattraper le temps qu'on nous a enlevés pour analyser les plans conçus à nos dépens au cours de plusieurs années. Cela nous a placés dans une situation désavantageuse où nous ne pouvions déclarer l'opposition quasi-unanime des résidants et des commerçants du quartier. Nous vous demandons d'informer les membres du conseil de ville de cette absence flagrante de consultation préalable à la tenue de vos séances.

Dans une note similaire, nous avons été choqués par une diapositive du Powerpoint présenté par le service de planification urbaine de l'arrondissement Ville-Marie au cours de la première partie de vos consultations publiques (voir ci-joint). Dans cette diapositive, intitulée «bâtiments à remplacer », nous voyons notre bâtiment décrit comme pouvant être remplacé. Nous ne savons pas comment cette orientation s'inscrit dans le PPU et ne connaissons pas le processus juridique par lequel un tel projet pourrait être mis en œuvre. Mais cet élément de la présentation nous rend incertains face à notre avenir dans le quartier et aura certainement un effet dissuasif sur notre volonté d'investir et d'améliorer nos activités respectives. Inutile de dire que ce type d'incertitude aura également un impact sur notre décision de renouveler les baux dans notre immeuble.

J'aimerais indiquer aux commissaires que l'immeuble du 1837-41, rue Sainte-Catherine Ouest est assez moderne, ayant été construit il y a 20 ans, et est de qualité nettement meilleure que la plupart des bâtiments du voisinage. Le bâtiment est entièrement occupé et bénéficie d'une incroyable énergie commerciale en raison de sa configuration ouverte remarquable. Le design est original et fonctionnel, et a même mérité des brevets au Canada et aux États-Unis. Mais, malgré tous ces avantages et le dynamisme commercial qui l'anime, certains urbanistes ont jugé bon d'inclure cet édifice dans un groupe de bâtiments destinés à être remplacé. Le snobisme (ou l'hypocrisie) de cette approche est manifeste : les propriétaires de petites entreprises se sentent floués par des urbanistes. Pis encore, cette orientation constitue un véritable affront au processus démocratique et aux principes de transparence, de consultation et de collaboration. Une fois de plus, nous demandons aux commissaires de prendre note de ces abus et de recommander que la Ville explique ses intentions pour nous éclairer sur un avenir qui est, pour le moment, plus qu'incertain.

Le terrain de stationnement

Le stationnement situé à l'arrière de notre bâtiment et situé entre le Club de curling Montréal et l'École Victoria est essentiel à la survie commerciale des entreprises du quartier. J'ignore si les commissaires sont au courant mais c'est le seul stationnement en surface situé dans le secteur ouest de la rue Guy et il est largement utilisé par les visiteurs de la région. Pour les locataires de notre immeuble en particulier, le stationnement est utilisé par entre 50 à 75 de leurs clients par jour, lesquels viennent souvent de très loin. Bien sûr, cette affluence profite à tous les commerces environnants car nos clients vont manger dans des restaurants ou magasiner dans d'autres commerces des environs. Et de nombreux locataires de notre immeuble ont négocié des ententes à long terme avec le propriétaire du stationnement.

Certes nous ne pouvons discourir sur la beauté d'un stationnement public, mais nous pouvons en défendre ses attributs. Le stationnement est pavé et bien entretenu ; les stalles sont repeintes chaque année ; la structure tarifaire du stationnement est raisonnable et les motifs sont toujours très propres ; le service est assuré par un préposé et toute l'installation est bien éclairée durant la nuit. Dans l'ensemble, ce stationnement est une composante essentielle de la vie commerciale du secteur. Les commissaires doivent aussi être conscients qu'il y a très peu de stationnements sur les rues : il y a une piste cyclable sur le boulevard de Maisonneuve et des restrictions de stationnement sur les rues avoisinantes.

La Ville ne doit pas s'attendre à ce que la partie ouest du centre-ville fonctionne comme une banlieue. En 2002, les taxes combinées sur notre bâtiment furent d'environ 28 000 \$. En 2006, ces taxes grimpèrent à 44 000 \$ et, en 2011, la charge fiscale atteint la somme astronomique de 79 000 \$. Comme locataires commerciales, nous sommes entièrement responsables pour le paiement des telles augmentations. Il défie toute logique que la Ville nous impose autant de taxes en plein cœur du centre-ville tout en supprimant le seul stationnement public du secteur. Cela sape complètement notre capacité à exploiter nos commerces.

Pour ces raisons, nous sommes totalement et collectivement opposés à la disparition de cette aire de stationnement.

Le parc

Comme il a été mentionné tout au long de la première partie de la consultation publique, l'idée d'aménager un parc dans cette enclave est absurde. Si les urbanistes avaient consulté des personnes ayant un minimum de connaissances des enjeux sociaux locaux, ils n'auraient jamais imaginé ce projet. Mais lorsque des plans sont conçus isolément sans la participation de la collectivité, il est naturel que des problèmes jaillissent.

Le parc proposé, si l'on peut encore l'appeler ainsi, est un rectangle très long et étroit. La façade sur le boulevard de Maisonneuve serait limitée à environ 40 pieds, mais le parc s'étendrait sur une distance d'environ 250 pieds dans un lieu enclavé et cerné par trois bâtiments. Dans le meilleur des cas, ce type de configuration est précaire car l'importante profondeur du parc rendrait ce dernier peu visible du boulevard de Maisonneuve. Mais il y a pis encore. La zone autour du parc regorge de sans-abri et de personnes errantes qui n'ont pas l'esprit très communautaire. Ces individus prendront certainement le contrôle de ce nouveau refuge très invitant. Nous avons tous eu des expériences avec des ivrognes et des toxicomanes qui entrent dans nos magasins, et les mendiants, au comportement agressif, font partie de notre environnement immédiat. Donc, lorsqu'en pense à la question du processus d'analyse de localisation de ce parc, il est assez décevant de constater que, en plus de perdre un stationnement local, on nous fera endurer des problèmes sociaux encore plus graves. Et personne ne nous a demandé notre avis au préalable...

Le parc serait également bordé par une ruelle commerciale à la sortie arrière d'un bar. Nous ne croyons pas qu'il faille un diplôme en urbanisme pour comprendre que ce type de configuration crée des problèmes esthétiques, et aura certainement un impact négatif sur ceux et celles qui pensent profiter de la quiétude et de la sécurité d'un parc. Alors que les urbanistes veulent installer un parc afin d'attirer davantage de résidents permanents et des familles, nous sommes absolument certains que cette installation aura un effet complètement opposé. Comme indiqué à plusieurs reprises dans le processus de consultation, la communauté est convaincue que ce parc deviendra un refuge pour les personnes en transit sur notre territoire. Plutôt que d'ignorer ces avis, la Ville doit tenir compte des avertissements de ceux qui travaillent et vivent ici, qui sont intimement familiers avec l'environnement des défis de l'environnement social, et qui auront à vivre avec les conséquences éventuelles de cette décision peu réfléchie.

Conclusions et recommandations

Nous, locataires du 1837-41, rue Sainte-Catherine Ouest, demandons à la Ville de Montréal d'exclure du PPU ce projet d'imposer un parc sur le stationnement de surface du 1840, boulevard de Maisonneuve Ouest. Pour les raisons exposées ci-dessus, nous croyons que ce projet aura un impact négatif sur l'économie déjà fragile du secteur et sur la qualité de vie des résidents locaux. Selon nous, les avantages de ce parc sont minces par rapport aux nombreux coûts liés à la perte de stationnement et la création d'un climat d'insécurité dans un voisinage déjà aux prises avec ce problème social.

Si la Ville veut prendre des mesures afin d'embellir les environs, nous recommandons ce qui suit:

1. Améliorer la collecte des ordures, en particulier dans les nombreuses ruelles qui sont habituellement pleines d'ordures.
2. Améliorer l'entretien des arbres existants lesquels sont dans un mauvais état.
3. Planter de nouveaux arbres dans le secteur.
4. Planter des arbres le long du stationnement, du côté de l'ancienne école Victoria.
5. Planter des vignes, si possible, le long du mur du Club de curling de Montréal.
6. Installer et entretenir des poubelles publiques dans le secteur où il n'y en a presque pas.
7. Installer et entretenir des bancs publics dans le secteur.
8. Verdir la plupart des ruelles du secteur.
9. Planter des fleurs des deux côtés de la rue Sainte-Catherine, au lieu de le faire que du côté sud.
10. Installer des bacs à fleurs sur les luminaires.

Nous sommes certains que la mise en œuvre de toutes ces idées est nettement moins coûteuse que le projet du parc et apporterait des avantages substantiels à un plus grand nombre de résidents du quartier.

Nous espérons que notre lettre constituera la base des recommandations au conseil municipal de Montréal, qui prendra en compte les intérêts des personnes les plus directement touchés par la décision d'imposer un parc.

Respectueusement vôtre,

Richard Dupuis

Au nom de tous les locataires du 1837-41, rue Sainte-Catherine Ouest.

ANNEX

2.1

Improve local services



SECTEUR DE DEVELOPPEMENT

SECTEUR DE CONSERVATION ET D'INSERTION

- BÂTIMENTS À REMPLACER, PRÉSENTANT UNE OU PLUSIEURS DES CARACTÉRISTIQUES SUIVANTES :**
- Vacance complète ou partielle
 - 1 ou 2 étages
 - Architecture pauvre et/ou dégradée

lundi 28 mars 2011

Programme particulier d'urbanisme - Quartier des grands jardins