

Juin 2015

Projet immobilier_Carré des Arts

Mémoire



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

1215, rue Ontario Est Montréal (Québec) H2L 1R5
t 514.935.6684 f 514.935.7620 c info@rayside.qc.ca www.rayside.qc.ca

TABLE DES MATIÈRES

1	SOMMAIRE	1
2	CONTEXTE DU PROJET	2
	2.1 Le processus de vente de la Société québécoise des infrastructures (SQI)	2
	2.2 Les dérogations demandées et le processus	2
3	LE MARCHÉ SAINT-JACQUES : UN NOYAU DE QUARTIER	4
4	LE PROJET CARRÉ DES ARTS	5
5	L'AMÉLIORATION DU DOMAINE PUBLIC	6
6	LES MESURES DE MITIGATION	8
7	RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS	10

1 SOMMAIRE

L'implication de Rayside Labossière sur les questions d'aménagement dans le quartier Centre-Sud remonte à plus de 30 ans. Cette implication, qui prend différentes formes, vise à améliorer la qualité de vie des résidents. C'est entre autres pourquoi nous nous prononçons sur le projet Carré des Arts, soumis à la consultation publique.

Le projet Carré des Arts représente une opportunité pour le secteur des Faubourgs d'occuper un terrain vacant tout en proposant un geste urbanistique et architectural distinctif. En ce sens, ce projet de cinq étages permettrait de bien encadrer le marché Saint-Jacques et de le mettre davantage en valeur.

L'arrivée de ce projet dans quartier offre également la possibilité à l'arrondissement de Ville-Marie de repenser le design et le rôle de la rue Square Amherst. Il existe de nombreux archétypes desquels s'inspirer afin de réaliser un aménagement urbain de qualité.

Au demeurant, la réalisation des travaux ne doit pas nuire aux efforts considérables déployés au cours des dernières années par le marché Saint-Jacques, afin de se constituer une clientèle régulière qui permet à l'établissement de survivre.



Source: googleearth

2 CONTEXTE DU PROJET

2.1 LE PROCESSUS DE VENTE DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES (SQI)

Le terrain vacant sur lequel le Carré des Arts est projeté, a été vendu au plus offrant par la SQI. La SQI n'avait pas émis de conditions relatives à la présence du CHSLD et de ses résidents. Dans le cas du terrain visé par le projet Carré des Arts, la hauteur et la densité du projet obscurciront de nombreuses chambres du CHSLD. Comme organisme public la SQI a une responsabilité, car elle travaille pour le bien commun.

À l'avenir, la SQI devrait intégrer une procédure d'étude de site afin d'émettre des conditions de vente qui éviteraient au maximum les nuisances et les pertes de jouissances des usagers des organismes prestataires de services publics.

2.2 LES DÉROGATIONS DEMANDÉES ET LE PROCESSUS

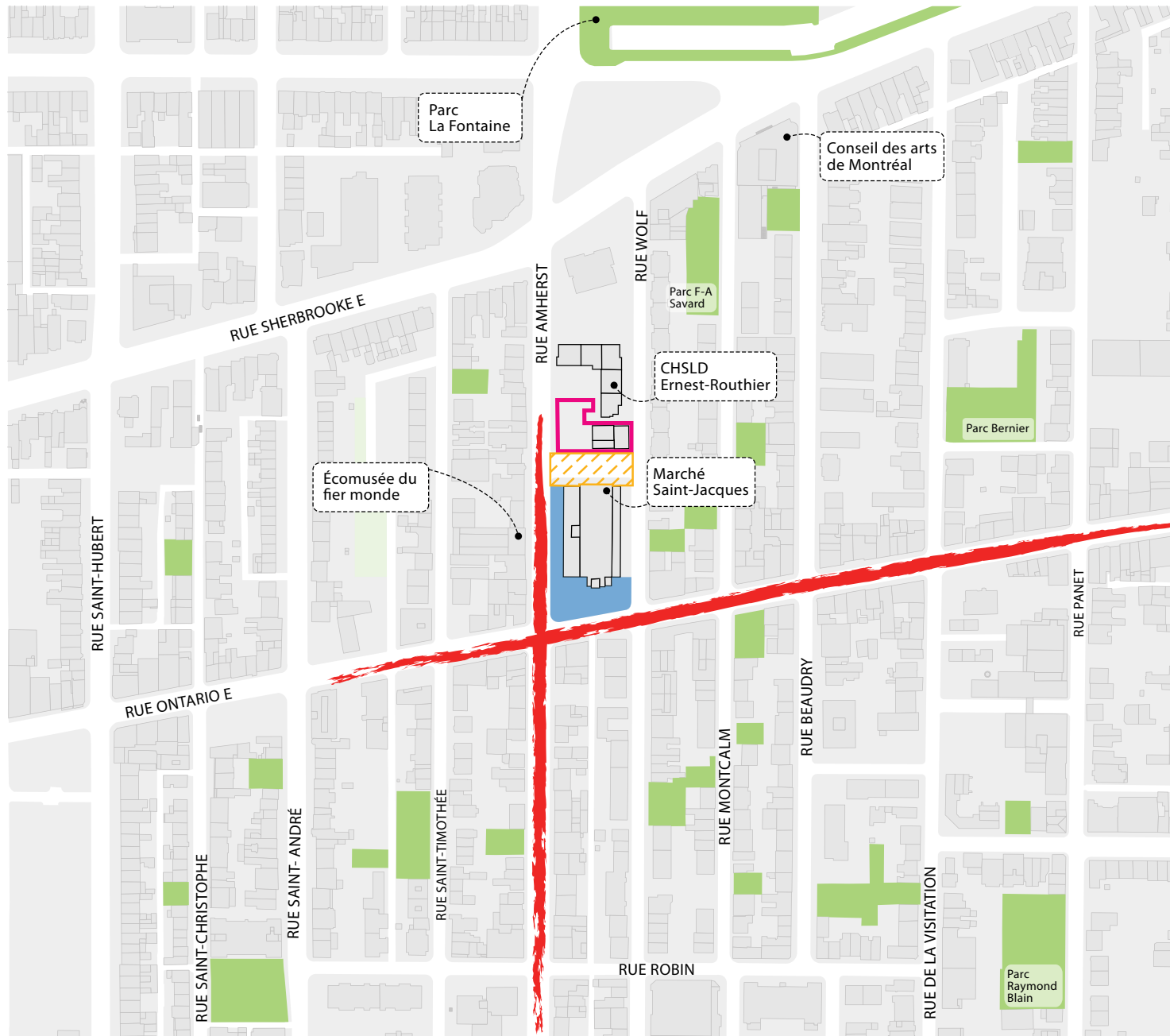
Le projet Carré des Arts, dans la forme soumise à la consultation publique, comprend :

- la conversion d'une ancienne église, actuellement zonée bâtiment commercial, en résidences;
- le maintien de l'enveloppe extérieure de l'ancienne église;
- la création de plus de 40 logements et d'un stationnement souterrain de 15 places;

Le projet déroge aux éléments réglementaires suivants du règlement d'urbanisme actuel:

- les hauteurs minimales et maximales;
- la profondeur minimale sur laquelle une hauteur minimale est prescrite;
- le dépassement maximal d'une construction hors toit;
- l'implantation;
- la superficie de plancher maximale pour une fonction commerciale;
- la longueur minimale requise pour une cour anglaise.

De plus, le projet nécessite un changement à la carte des hauteurs au Plan d'urbanisme. C'est précisément cet élément qui force la tenue d'une consultation publique afin de faire passer à 25 mètres la limite de hauteur qui est actuellement de 16 mètres.



CARRÉ DES ARTS

- Projet Carré des Arts
- Parvis du marché Saint-Jacques
- Interface du marché Saint-Jacques à améliorer
- Artère commerciale
- Parc et espace vert



Source : Ville de Montréal
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

3 LE MARCHÉ SAINT-JACQUES : UN NOYAU DE QUARTIER

Créé à la même époque que les marchés Atwater et Jean-Talon, le marché Saint-Jacques se relève tranquillement d'une période de difficultés financières. Il est, depuis sa construction, une icône du quartier et un point de convergence. La venue du projet Carré des Arts n'est probablement pas étrangère au dynamisme qu'amène le marché au secteur.

L'animation de la place devant la tour du marché donnant sur la rue Ontario contribue grandement à rendre le lieu accueillant au point où plusieurs passants s'y arrêtent afin de profiter du lieu. L'architecture art déco du bâtiment donne une touche intéressante à l'ensemble.

L'occupation de presque tous les locaux au rez-de-chaussée et l'ouverture récente d'une salle d'entraînement au second étage de l'édifice témoignent également de la relance du marché.

La construction d'un projet de l'envergure du Carré des arts entraînera inévitablement des nuisances. **Considérant qu'il s'agit d'un lieu sensible pour le quartier, il est nécessaire de réfléchir à des mesures de mitigation.** Ces dernières devront réduire les inconforts liés à la pollution sonore et visuelle que génère inévitablement la construction en milieu urbain.

La venue du projet Carré des Arts doit servir à consolider le cœur du quartier que représente le marché Saint-Jacques et non pas contribuer à son effritement. Une attention spéciale est donc de mise en ce qui a trait à la sensibilité du site qui se trouve bordé d'un côté par la rue Amherst, une artère de transport faisant le lien entre deux arrondissements centraux, la rue Ontario, une artère commerciale souvent congestionnée au sud, et des rues Wolfe et Square Amherst, paisibles rues qui referment le quadrilatère.



Source: ledevoir.com

4 LE PROJET CARRÉ DES ARTS

Le site sur lequel le Carré des Arts est projeté comprend un terrain de stationnement et une ancienne église qui accueillait, encore récemment, une fonction commerciale. L'implantation d'un nouveau bâtiment sur l'emplacement du stationnement est en soi une bonne nouvelle; l'élimination du stationnement de surface contribue à l'amélioration de l'espace urbain, d'autant plus que le bâtiment proposé dynamise la rue de par ses ouvertures et ses volumes variés.

L'ancien bâtiment de l'église présente une architecture qui a subi de nombreuses modifications, avec son changement de fonction de lieu de culte à bureau commercial. Le bâtiment offre ainsi un potentiel de reconversion intéressant. La nouvelle construction vient annexer l'église sans toutefois l'altérer significativement. En outre, les ouvertures des anciens vitraux seront restaurées.

L'insertion par contraste du nouvel ensemble permet d'éviter de reprendre bêtement ce qui se fait génériquement ailleurs à Montréal. À noter que ses ouvertures et le jeu de ses volumes, bien que détonnant avec l'environnement du bâti du secteur, forment un tout intéressant.

L'entrée du stationnement souterrain fait face à l'entrée arrière du marché. Comme la rue Square Amherst est généralement assez tranquille, cela ne devrait pas créer de conflit d'usagers, c'est-à-dire que les automobilistes, les cyclistes et les piétons pourront évoluer sans problème dans l'espace public.



Source: Présentation, Mai 2015

5 L'AMÉLIORATION DU DOMAINE PUBLIC

La rue Square Amherst sépare le projet Carré des Arts et le Marché Saint-Jacques. D'une largeur assurément trop large pour son usage, elle ne sert en général que pour les camions de livraison et pour accéder au marché. Son réaménagement possible permettrait de compenser pour la perte de l'îlot de verdure causée par la nouvelle construction.

L'arrondissement pourrait profiter de la venue du projet Carré des Arts pour créer une rue partagée/place publique avec cette rue. La circulation véhiculaire y serait permise pour les livraisons, pour l'accès au stationnement du Carré des Arts et pour celui du marché. Un tel aménagement pourrait s'inspirer de ce qui s'est fait à la place Shamrock, ou encore de la rue de Castelnau dans Villeray. Il existe aussi de nombreux exemples à l'étranger, par exemple Bell Street à Seattle, qui peuvent inspirer le réaménagement de la rue Square Amherst.

Autrement dit, le projet Carré des Arts est une occasion de consolider un lieu de convergence du quartier en soutenant les activités du marché et en participant à l'animation de l'espace public. **L'aménagement d'une zone conviviale compenserait pour la perte de l'espace vert que le projet Carré des Arts fera disparaître.** Ainsi, un aménagement simple, mais original qui attire par l'activité qu'il génère ne peut qu'être positif pour l'ensemble du secteur et la survie du marché.



Source: Rayside Labossière

PLACE SHAMROCK, MONTRÉAL



Source : journalmetro.com

PLACE SAINTE-CÉCILE, MONTRÉAL



Source: placesainte-cecile.com

BELL STREET, SEATTLE



Source: djc.com

PARQUE DE BOLSILLO, MEXICO CIUDAD



Source:ecpamericas.org

6 LES MESURES DE MITIGATION

Les nuisances que créera inévitablement la construction, si le projet Carré des Arts va de l'avant, ne doivent en aucun cas compromettre l'élan commercial du marché. La perte d'un seul commerce par la faute des travaux causerait préjudice à la fragile dynamique commerciale du marché.

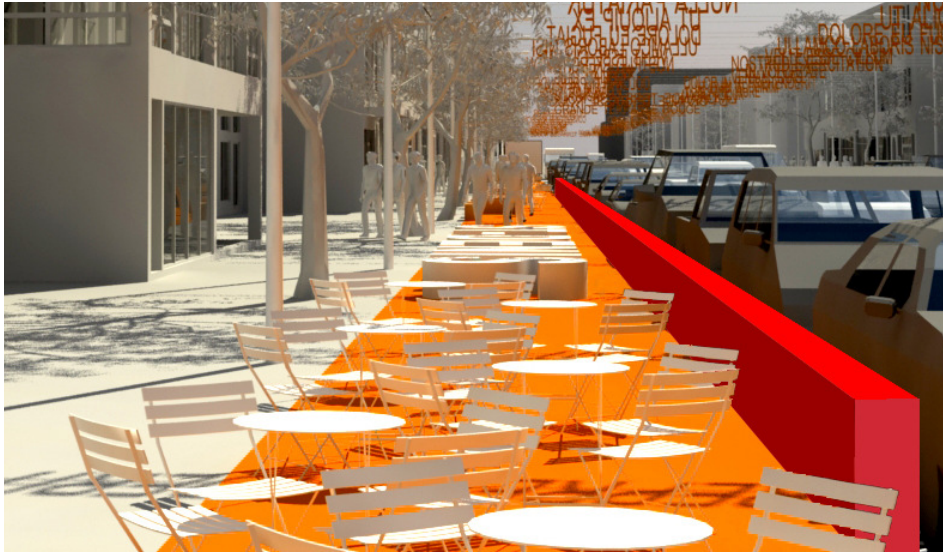
Pour ce faire, différentes mesures de mitigation doivent être mises de l'avant tant par le constructeur que par l'arrondissement. Ces mesures peuvent prendre des formes diverses selon la nuisance à mitiger : panneaux d'information, œuvre d'art, toiles esthétiques cachant le chantier, etc.

Pendant la durée des travaux, l'arrondissement pourrait faire un aménagement temporaire à l'avant du marché afin de compenser les nuisances par un élément positif. En ce sens, l'annonce récente de l'aménagement d'une grande terrasse sur la rue Saint-Denis pendant la période de travaux majeurs représente un exemple du type de réflexion à mener sur le sujet.



Source: cloturearboit.com

LA GRANDE TERRASSE RUE SAINT-DENIS, MONTRÉAL



Source : Ville de Montréal

1000 PORTES, L'ART POUR CACHER LES CHANTIERS, SÉOUL



Source: assets.inhabitat.com/

BÂCHE DE TRAVAUX EN TROMPE-L'OEIL, PARIS



Source: archeologue.over-blo

CITY SOFTWALK, INVESTIR LES CHANTIERS, NEW YORK



Source:ledevoir.com

RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

- À l'avenir, la SQI devrait intégrer une procédure d'étude de site afin d'émettre des conditions de vente qui éviteraient au maximum les nuisances et les pertes de jouissances des usagers des organismes prestataires de services publics.
- Considérant qu'il s'agit d'un lieu sensible pour le quartier, il est nécessaire de réfléchir à des mesures de mitigation. Ces dernières devront réduire les inconforts liés à la pollution sonore et visuelle que génère inévitablement la construction en milieu urbain.
- L'arrondissement pourrait profiter de la venue du projet Carré des Arts pour créer une rue partagée/place publique avec la rue Square Amherst. L'aménagement d'une zone conviviale compenserait pour la perte de l'espace vert que le projet Carré des Arts fera disparaître.
- Pendant la durée des travaux, l'arrondissement pourrait faire un aménagement temporaire à l'avant du marché afin de compenser les nuisances par un élément positif.