

Montréal, le 4 avril 2013

À l'attention de: M. Domenico Zambito
Secrétaire d'arrondissement
Arrondissement de Ville-Marie
800, boulevard de Maisonneuve Est, 19^e étage
Montréal (Québec)
H2L 4L8

Objet : Mémoire sur les projets présentés à l'assemblée publique de consultation du jeudi 28 mars 2013 à l'arrondissement de Ville-Marie

Monsieur Zambito,

La table Interaction du quartier Peter-McGill est un organisme à but non lucratif qui a pour mission de favoriser le rassemblement et la concertation entre les personnes résidentes, commerçants, travailleurs, étudiants, itinérants dans le quartier, et les organismes publics et communautaires qui les desservent.

La table Interaction du quartier Peter-McGill, suite aux propositions de son comité urbanisme et habitation, aimerait souligner cinq points importants à propos du plan d'urbanisme pour l'ensemble de notre district avant de faire des propositions pour les deux projets visés.

1. L'inclusion de logements abordables et sociaux pour une clientèle variée (familles avec enfants, personnes à mobilité réduite, etc.) pour tous les projets de construction résidentielle.

Devant la pénurie de terrain abordable dans le district, seule l'inclusion peut permettre une plus grande mixité de la population.

2. Les retraits minimaux des surhauteurs sur les basiliaires doivent être entre 3,5 et 4 mètres sur rue où se trouvent des bâtiments de faible hauteur (trois à quatre étages), comme les rues Mackay et Sainte-Catherine ouest. Il faut aussi appliquer ce règlement pour les grandes tours sur basilaire afin d'éviter l'effet venturi dans le voisinage, comme le prévoyait le plan d'urbanisme de 1992.

3. Réduire au maximum les îlots de chaleur en prévoyant des revêtements de couleur claire, tel que le calcaire de Montréal pour les basiliaires, le gris acier plus ou moins brillant pour les tours, et réserver les couleurs foncées pour les façades nord-est

(géographiquement parlant) qui ne serait illuminé que par les rayons du soleil levant, lors des journées de canicule. Pour les toits des immeubles, à défaut d'avoir des toits végétalisés pouvant servir entre autre à l'agriculture urbaine, le minimum est d'exiger des toits aux teintes pâles.

4. La conservation des cours avant sert à préserver le caractère résidentiel et historique, à l'embellissement, à la réduction des îlots de chaleur, mais aussi à diminuer la quantité d'eau de ruissellement dans les égouts de la ville et à régénérer la nappe phréatique. C'est pourquoi il est important de ne pas construire sous ces cours avant, pour en faire des bacs à fleurs. De plus, à long terme, des infiltrations d'eau finissent toujours par se produire, et cela risque de provoquer des effondrements dans les stationnements, comme on a vu dans l'arrondissement Saint-Laurent, épargnons-nous tous ces problèmes.

5. La préservation de la fonction résidentielle sur les petites rues est un élément important du caractère du centre-ville, à quelques exceptions, celles-ci doivent être exemptes de commerce.

Propositions sur les projets visées

1. Projet du 1219 rue Mackay

1.1 Cour avant

Tout comme nous le précisons ci-haut, il ne faut pas artificialiser les jardins en cour avant. Nous trouvons aussi qu'il est inapproprié d'installer des terrasses en façade, il ne s'agit pas de cours arrière.

1.2 Basilaire

La hauteur du basilaire doit correspondre à la hauteur moyenne des maisons victoriennes sur ce côté de la rue Mackay. Sans faire de pastiche, la typologie des façades devrait reprendre celles des maisons au nord, c'est-à-dire rythmer les façades en ajoutant des oriels pleine hauteur sur le basilaire, favoriser les solariums quatre saisons et non les balcons ou loggias (moins de risque d'infiltration d'eau et plus valeur pour le promoteur). Utiliser le calcaire gris comme celui de Montréal avec sa petite teinte brune (carbonatation du fer dans la pierre). Finalement, éviter des ouvertures excessives et des fenêtres sans aucun meneau ou division.

1.3 Murs aveugles

Le mur nord-ouest sera visible sur Mackay, c'est pourquoi il est important qu'il soit fenêtré. Conservez une distance minimale avec la ligne de propriété selon le règlement et ajoutez des ouvertures. Quant au mur sud-est, nous comprenons qu'un projet ultérieur du même type viendra cacher ce mur.

1.4 Le revêtement de la tour

Nous avons souligné ci-haut les matériaux et leurs couleurs pour les murs. Nous précisons que la brique n'est pas un matériau valable pour le centre-ville, surtout sur des hauteurs de plus de quatre à six étages. Des modules fixés avec des attaches en acier inoxydable ne sont pas plus cher que d'employer des maçons pour ériger un mur de brique et en cas de tremblements de terre, les risques d'effondrement du revêtement sont moindres.

1.5 La maison victorienne

Nous apprécions la restauration exemplaire de la façade demandée par le service d'urbanisme, mais nous regrettons que l'on ne conserve pas la maison dans son intégralité. Cela nous inquiète, car de plus en plus de projets feront la même demande, et nos rues risquent de présenter des décors factices plaqués sur des structures hors de proportions. C'est pourquoi nous demandons que la façade de la tour soit à quatre mètres de la façade du basilaire, ou à tout le moins, à quatre mètres de la façade de la maison victorienne.

1.6 L'entrée du complexe

Peut-être pourrait-on aménager une entrée bien identifiée et lisible pour la tour, sans créer une tranchée entre la maison victorienne et le nouveau basilaire. Nous croyons qu'il y a moyen de figoler une entrée digne de ce projet, tout en s'intégrant à une façade alignée avec le basilaire.

2. Projet du 1953-1961 ouest rue Sainte-Catherine

2.1 Les revêtements

Voir l'introduction de ce mémoire et les points 1.2 et 1.4

2.2 La tour d'habitation

Intégrer les tours des escaliers de secours au volume principal de la tour, pour éviter ces deux tourelles aveugles aux extrémités du volume principal. Cela permettra une silhouette plus élégante, tout en augmentant l'ensoleillement autour de l'immeuble et diminuant les surfaces aveugles (lorsque la cage d'escalier arrive au niveau du 1^{er} étage, l'escalier peut changer de direction, et se diriger vers les murs extérieurs du basilaire pour ensuite continuer vers les sous-sols, libérant au maximum les surfaces de plancher de ces derniers et du rez-de-chaussée.

2.3 Stationnement au 2^e et 3^e étage

Nous doutons de la pertinence de mettre au même étage des stationnements et des logements. Nous comprenons le désir de mettre en façade de l'habitation, mais du stationnement même dans un espace clos, exigera des ventilateurs coûteux, bruyants et loin d'assurer une saine ventilation pour l'intérieur de l'immeuble ou alors pour les voisins immédiats.

Considérant que ce projet se trouve près de deux stations de métro, sur une rue ayant tous les services nécessaires, à quinze minutes de marche des grandes tours à bureau et de la plus grosse concentration de magasins au Canada, nous vous demandons de remplacer cet

espace occupé par les stationnements et surtout les rampes d'accès, par du logement social au 2^e étage, et de déplacer les condos du 2^e au 3^e étage. En échange, la ville ne demandera pas au promoteur de compensation financière pour l'absence de stationnement. De plus, la disparition des rampes d'accès permettra d'augmenter les superficies des bureaux et salle d'exposition au 1^{er} étage. Quant au rez-de-chaussée, la rampe d'accès sera remplacée par la sortie des autos livrées aux clients qui déboucheront sur la rue du Fort, ce qui est plus intéressant que de sortir dans la ruelle, surtout en hiver. Il restera suffisamment de place au rez-de-chaussée pour aménager un rangement pour les vélos, poussettes, etc. pour les habitants de l'immeuble.

2.4 Portes de garage

S'assurer que les portes de garage soient autant que ce peut, vitrées pour éviter l'effet trou noir.

2.5 Fonction commerciale

Nous sommes conscient de l'avantage pour le développement du quartier de regrouper en un seul endroit toutes les fonctions du concessionnaire Toyota, et nous apprécions la récupération des niveaux supérieurs pour du logement, sans compter l'amélioration de l'apparence extérieure de cette tête d'îlot.

Cependant, il serait bon de se questionner pour le futur, sur la pertinence de retrouver au centre-ville une fonction aussi volumineuse reliée à l'automobile, obligeant de surcroît des employés à travailler sous terre toute la journée. Il faudrait réfléchir pour les prochains développements.

En vous remerciant de l'attention que les élus et le service d'urbanisme accorderont à nos propositions,

Jenna Smith
Présidente