



ASSOCIATION
DU DESIGN URBAIN
DU QUÉBEC

Projet de l'îlot Wanklyn, Montréal

Mémoire déposé par l'Association du Design Urbain du Québec (ADUQ)

Rédaction : Vincent Robert-Huot

Relecture : Martin Paré et Simon Pouliot

Introduction

L'ADUQ

L'Association du design urbain du Québec (ADUQ) est un organisme à but non-lucratif comptant plus de 240 membres qui se consacre notamment à faire la promotion de cette discipline et encourager l'excellence des pratiques en la matière au Québec. Née en 2012, de l'initiative de jeunes professionnels œuvrant dans le domaine, l'ADUQ cherche à contribuer à la diffusion des compétences spécifiques pour une intervention urbaine responsable. Souhaitant s'impliquer sur la scène locale et dans le débat public, l'Association a déposé à ce jour quelques mémoires dans le cadre de consultations publiques de la région de Montréal et de Québec.

Le projet de l'îlot Wanklyn

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) propose pour le territoire montréalais plusieurs secteurs de fortes densités dans diverses zones stratégiques basés sur le concept du *Transit Oriented Development* (TOD). Ces secteurs, dont celui où est prévu le projet de l'îlot Wanklyn, se situent à proximité de différents noyaux d'accès aux transports en commun (métro et train de banlieue principalement). Cette stratégie vise à lutter la dépendance à l'automobile en concentrant davantage la population là où des alternatives au tout à l'auto peuvent être compétitives.

Le projet de l'îlot Wanklyn s'inscrit dans cette logique alors qu'il se situe à proximité de la gare de train de banlieue LaSalle. Soulignons que cette localisation permet également la requalification de cet ancien site industriel abandonné et offre ainsi un potentiel de développement économique significatif pour l'arrondissement.

Nous proposons, dans ce document, diverses observations portant sur l'acceptabilité de ce projet ainsi que quelques pistes de bonification. Ces observations seront réparties en deux principales catégories : la densité du projet et l'animation du projet.

Un développement dense

Plusieurs résidents riverains au projet ont exprimé certaines craintes quant à l'augmentation du nombre de véhicules dans le secteur. À cet effet, les points de congestion principaux du secteur, c'est-à-dire les accès autoroutiers et les grandes artères de l'arrondissement étaient particulièrement visés.

Face à ces craintes, il faut prendre le pari qu'une offre diversifiée de modalités de transport porterait fruit et contribuerait à la lutte à la dépendance automobile des Montréalais.

Notons que pour limiter la congestion, plus particulièrement lors des heures de pointe, la qualité et l'offre des services de transport en commun devront être améliorés. Afin de répondre aux besoins des usagers, ceux-ci devront notamment offrir efficacité, fiabilité et flexibilité.

Pour assurer l'accès aux services, il sera nécessaire de s'assurer que l'accessibilité à la gare soit facile pour les futurs résidents. À ce sujet, l'arrondissement devrait sérieusement étudier l'opportunité d'améliorer la connexion entre la gare LaSalle et l'îlot Wanklyn par la mise en valeur d'un lien piéton agréable et convivial, lequel pourrait emprunter l'axe de la ruelle Cherry. En aménageant un lien actif avec un traitement du domaine public de qualité (largeur, matériaux, présence de mobilier urbain, etc.), la Ville et l'arrondissement lanceraient un signal clair à la population à l'effet qu'elles encouragent les déplacements actifs. Évidemment, il sera aussi très souhaitable de permettre un accès piéton depuis la place centrale du projet vers la rue des Oblats pour permettre une meilleure connectivité dans le tissu urbain du secteur.

Ensuite, pour en assurer son succès financier et social, un projet d'une telle densité doit offrir une diversité de produits immobiliers (appartements locatifs et condos – tours, conciergeries et maisons de ville – logements de petites et de grandes tailles). En plus d'offrir un certain niveau de qualité, ceux-ci doivent également permettre l'accès à un milieu de vie attractif et appropriable. Nous pensons que le projet de l'îlot Wanklyn parvient à soumettre une proposition intéressante. À ce sujet, le dépassement des demandes de la politique d'inclusion montréalaise par la proposition de 15 % de logements sociaux et de 30 % de condos abordables est un modèle dont pourrait s'inspirer les autres grands développeurs immobiliers alors que le marché du condo est de plus en plus saturé.

De façon intéressante, plusieurs éléments du projet ont retenu notre attention, dont particulièrement la grande place centrale et l'idée d'entrées nombreuses dans les blocs de logements de type conciergerie. Nous croyons que ceux-ci devraient permettre de créer des liens forts entre l'espace, les immeubles et les résidents. Nous sommes également heureux de noter le souhait exprimé de construire jusqu'aux deux tiers des logements pouvant accueillir des familles (2 chambres à coucher et plus). Particulièrement dans le contexte actuel, où la Ville de Montréal cherche à attirer davantage de familles sur l'île et où l'arrondissement vise également à augmenter le nombre de jeunes familles.

Un développement animé

Nous parlions précédemment d'appropriation de l'espace. Cette appropriation pourra être grandement facilitée par la grande place centrale, dans la mesure où celle-ci sera animée par une vie de quartier. Le design de la place devra impérativement être ouvert et perméable, créant le lien entre son centre et les entrées des immeubles sur son pourtour. Les résidents devront se sentir invités par le domaine public et tentés d'y lire un livre, d'y jouer aux dames ou encore d'y lancer la balle. Mélangeant grands espaces et mobilier de parcs, cette place devra permettre différentes activités et répondre aux besoins de tous. Pour en proposer un aménagement engageant et supporté par la population, il serait intéressant d'organiser des ateliers avec les résidents voisins et futurs. Cet exercice de consultation active pourrait notamment favoriser l'acceptabilité du projet.

L'idée de pouvoir potentiellement fermer la rue centrale lors d'évènements est tout à fait pertinente. Il sera par contre souhaitable de voir apparaître sur place une organisation capable de coordonner de telles activités. Afin d'assurer le bon fonctionnement de cette organisation, l'allocation d'un espace pour celle-ci, comme une salle communautaire par exemple, serait nécessaire. Cet espace pourrait par ailleurs grandement contribuer à la création de l'identité du secteur. Les résidents riverains seraient également appelés à contribuer à celle-ci.

Finalement, la présence des commerces sur les rues Wanklyn et Jean-Milot sera parfaitement logique. Celle-ci permettrait d'abord une offre commerciale à distance de marche pour les futurs résidents, et assurerait une diversification de celle déjà présente ailleurs dans l'arrondissement.

Il conviendra par contre de rendre beaucoup plus conviviales ces deux rues par l'aménagement de larges trottoirs, par l'ajout de mobilier urbain original et de luminaires de qualité. Ces ajouts permettront d'assurer la convivialité des lieux afin d'en favoriser l'achalandage. La vitalité commerciale de ces rues passera par leur attractivité et leur convivialité.

Encore une fois, l'arrondissement a sa part de responsabilité dans le traitement du domaine public afin de rendre le milieu de vie plus attractif. Les revenus fonciers engendrés par le projet justifieront en partie cette mise en valeur qui mériterait d'être répandue dans le secteur autour pour faciliter les déplacements actifs et augmenter le couvert végétal sur le domaine public, entre autre. Une telle densité ne peut fonctionner sans un traitement adéquat du domaine public et diffuser un langage de design plus adapté à cette densité dans le quartier permettrait sans doute d'éviter en partie que le projet immobilier semble trop refermé sur lui-même.

Conclusion – Recommandations

Enfin, nous pensons que le projet de l'îlot Wanklyn correspond aux valeurs requises pour un projet de cette ampleur et de cette nature :

- Une offre de logements pouvant satisfaire une large clientèle, tel qu'exprimé dans la politique familiale et la politique d'inclusion de la Ville de Montréal;
- Le potentiel d'un milieu animé et actif où les résidents peuvent contribuer à la création de l'identité de leur quartier;
- Une densification correspondant aux enjeux et stratégies de développement régionaux exprimés notamment dans le PMAD qui permettent notamment de lutter à la dépendance à l'automobile.

Nous félicitons le promoteur du projet, la Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec (FTQ), pour les efforts fournis dans l'élaboration de cette proposition ainsi que pour le travail collaboratif requis quant à l'étude de solutions pour mener à bien ce projet.

L'ADUQ tient finalement à féliciter la Ville de Montréal et l'arrondissement LaSalle pour leur travail collaboratif et leur volonté de créer une vision cohérente de ce secteur par le biais de l'Office de Consultation Publique de Montréal.