État de la situation du secteur de Rouen

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

6 novembre 2018

Mercier
Hochelaga-Maisonneuve
Montréal

Table des matières

Mandat.....4
Secteur à l'étude.....5
Contexte historique.....6
Opportunités et enjeux.....7
Affectation et règlementation en vigueur.....12
Conclusion.....14

Mandat

L'objectif général de cette étude consiste à définir la vision du **secteur de Rouen**. Ce dernier subit actuellement et continuera de subir au cours des prochaines années plusieurs pressions liées à son redéveloppement. Dans l'optique d'obtenir une vision claire du secteur et une cohabitation harmonieuse des activités, il est prioritaire que l'arrondissement justifie la planification de ce secteur.

Pour atteindre cet objectif, la division de l'urbanisme effectuera une caractérisation du territoire en considérant les nuisances qui y sont générées. Pour établir la vision du secteur elle analysera trois grands thèmes, soit celui des actions qui ont été entreprises par l'arrondissement afin de répondre aux balises d'aménagement indiquées au chapitre d'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. Ensuite, un portrait au niveau du développement économique du secteur devra être réalisé afin de connaître le potentiel de valorisation des entreprises qui s'y retrouvent. Enfin, elle réalisera un relevé de terrain afin de connaître non seulement l'état des bâtiments, mais également leur qualité architecturale.

Ces trois thèmes permettront à la division de l'urbanisme d'établir un portrait de la situation existante. Une fois ces derniers pris en considération, l'arrondissement pourra miser sur les atouts du secteur pour favoriser sa requalification et améliorer la qualité de vie de la population qui y habite et assurer le développement d'entreprises pouvant bien s'intégrer à ce milieu.

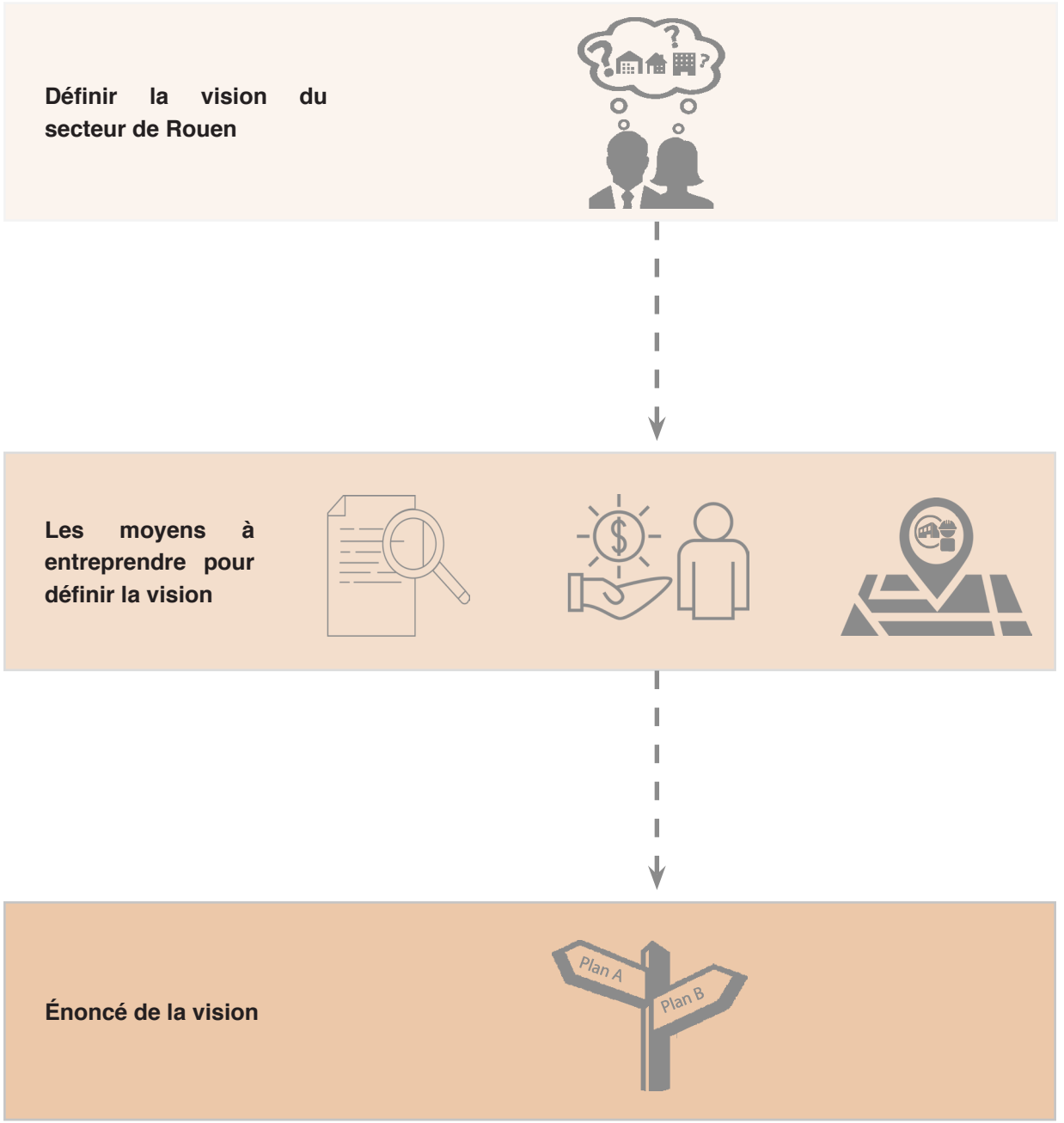

Figure 1 : Énoncé du mandat

Secteur à l'étude

Figure 2: Localisation du secteur à l'étude sur l'île de Montréal

Le secteur de Rouen se situe dans la partie centre-ouest de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. Plus précisément, le secteur à l'étude s'étend entre l'avenue Letourneux à l'ouest et la rue Viau à l'est. Cette zone se connecte au réseau artériel de Montréal, soit par la rue Viau ou par le boulevard Pie-IX.

Outre le réseau routier, le secteur de Rouen est desservi dans l'axe nord-sud par deux pistes cyclables, soit celles sur l'avenue Bennett et celle sur la rue Saint-Clément alors que sur le plan transversal une piste cyclable a été aménagée sur l'ancienne emprise du CN tout juste au sud de la rue de Rouen. Ces dernières, d'ordre local, permettent une connexion au réseau d'une plus grande échelle soit la piste cyclable sur l'avenue Pierre-De Coubertin et celle qui s'insère dans la route verte située en bordure de la rue Notre-Dame Est. De plus, le secteur est situé à une distance raisonnable de marche des métros Pie-IX et Viau offrant ainsi un potentiel de développement multiple.

Enfin, la rue de Rouen est localisée à proximité du marché Maisonneuve et de la rue Ontario Est qui a subi plusieurs transformations depuis les dernières années. Ceci constitue un atout indéniable et sa présence doit être mise à profit afin d'accueillir de nouvelles entreprises ou de nouvelles résidences.

Contexte historique

Bénéficiant d'une position géographique stratégique, la Ville de Montréal ainsi que l'ancienne Ville de Maisonneuve se sont vite imposées comme des grandes villes industrielles d'Amérique du Nord. En effet, le port situé à l'entrée des rapides de Lachine était une plaque tournante pour le transport des marchandises. À partir de ce point, tout un réseau de chemins de fer a été lentement développé par de grandes compagnies qui se sont succédées telles des dynasties et ont vite fait de relier les deux océans. Ces grandes compagnies ferroviaires, comme le Grand Tronc, le Canadien Pacifique, le Canadien Nord, le Canadien National, ont toutes laissées des empreintes dans la ville via leur réseau ferroviaire sur l'île, ce qui explique la très grande présence des chemins de fer à Montréal.

Ces chemins de fer n'ont pas eu le seul rôle de relier Montréal aux autres grandes villes nord-américaines. De fait, sur le territoire même de Montréal, les chemins de fer représentaient un facteur de localisation très intéressant pour les usines, manufactures et entrepôts. À cette époque, la plupart des grandes entreprises possédaient leur propre approvisionnement efficace et régulier.

La combinaison entre la proximité du chemin de fer et la ferme volonté de la ville à attirer les industries en instaurant des mesures de subvention et d'exemption de taxes pour les entreprises a fait en sorte que l'ancienne Ville de Maisonneuve s'est hissée au 5e rang des villes industrielles du Canada. Cette dernière était si prospère qu'elle était surnommée en 1913 « la Pittsburg du Canada » et le « Jardin de Montréal ». La première expression décrit l'essor économique poussé par la promotion de l'industrie alors que la deuxième s'inscrit dans un courant d'amélioration du cadre de vie des nouveaux résidents.

Aujourd'hui, on retrouve encore des traces d'envergure que l'ancienne Ville de Maisonneuve avait mise en place telles que le marché, le bain public, l'hôtel de ville et encore quelques industries. Cependant, force est de constater que le secteur a subi plusieurs transformations faisant en sorte que la population n'a cessé d'augmenter si bien que la fonction résidentielle est venue entourer le secteur d'emplois de la rue de Rouen.

Aujourd'hui, on retrouve encore des traces d'envergure que l'ancienne Ville de Maisonneuve avait mise en place telles que le marché, le bain public, l'hôtel de ville et encore quelques industries. Cependant, force est de constater que le secteur a subi plusieurs transformations faisant en sorte que la population n'a cessé d'augmenter si bien que la fonction résidentielle est venue entourer le secteur d'emplois de la rue de Rouen.

En effet, ce secteur présente un tissu industriel fragmenté comprenant des bâtiments et des terrains industriels disséminés aujourd'hui dans une zone à prédominance résidentielle. Ce secteur constitue tout de même l'un des pôles d'emploi importants de l'arrondissement, mais vit avec plusieurs contraintes de voisinage. En effet, cette cohabitation avec l'habitation qui s'est développée sur ses abords amène de nombreuses frictions et le mécontentement des citoyens face à cette situation.

Bref, les vestiges des industries qui ont jadis contribué à l'essor de Montréal parmi les grandes villes nord-américaines se retrouvent aujourd'hui au cœur de zones déstructurées en plein bouleversement. Ce phénomène nous enseigne à quel point les dynamiques urbaines sont en constante transformation. À l'intérieur d'un demi-siècle, ces mêmes espaces qui ont représenté le moteur de développement de la Ville de Montréal sont aujourd'hui le témoin d'un secteur qui peine à se repositionner face aux nouveaux enjeux métropolitains.

Opportunités et enjeux du secteur

Le secteur industriel de Rouen s'est développé le long de la voie ferrée qui traversait auparavant le territoire. Encore aujourd'hui on retrouve des traces de quelques entreprises qui sont installées sur les têtes d'îlot résidentielles. La cohabitation qui peut être parfois difficile entre ces deux usages dans le secteur de Rouen est caractérisée par plusieurs opportunités et enjeux, et ce, principalement en raison des différents éléments qui le caractérisent, soit sa localisation, son accessibilité routière, son profil des activités industrielles ainsi que son contexte urbain environnant.

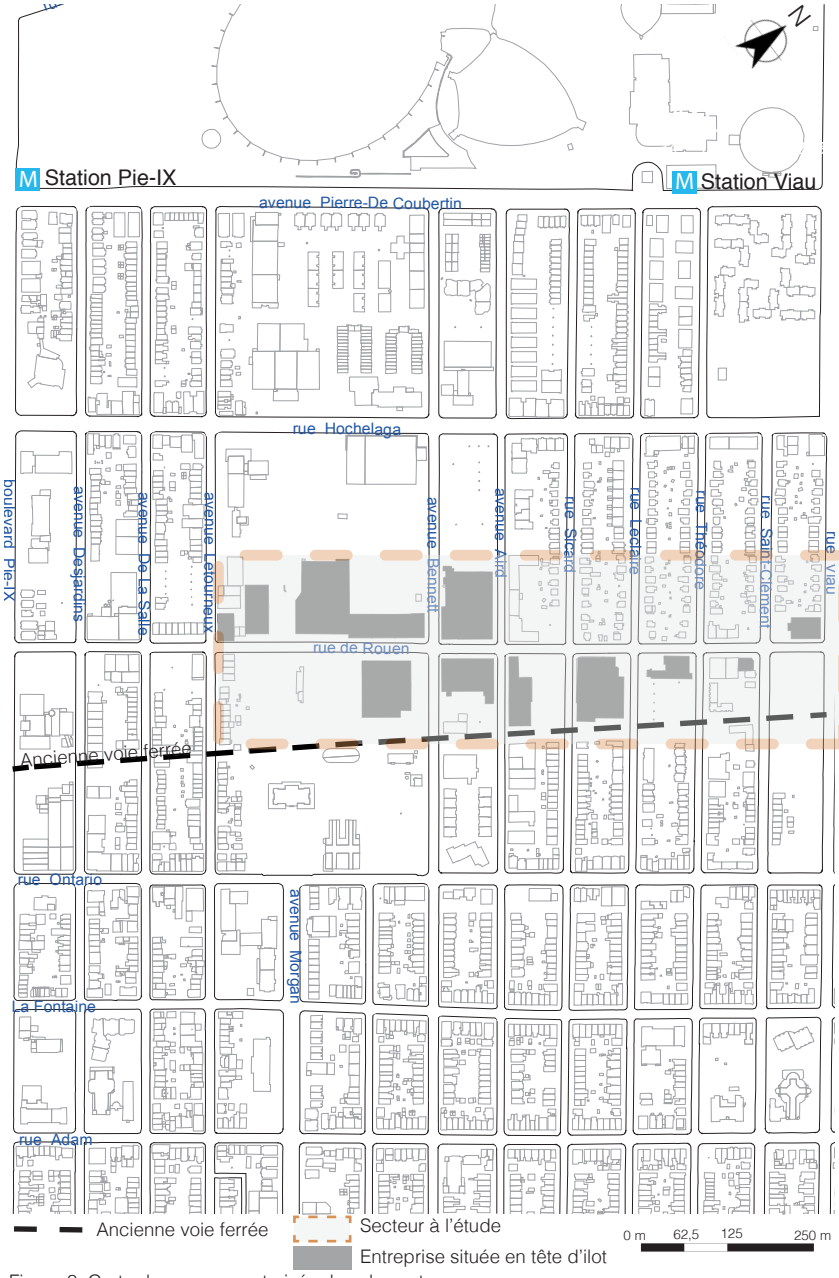

Figure 3: Carte des usages autorisés dans le secteur

Opportunités et enjeux du secteur

Opportunités

- Concentration de petites et moyennes entreprises et diversité des activités économiques : le secteur compte plus ou moins 1 200 emplois;
- Concentration importante du nombre d'emplois : même si le secteur connaît une diminution du nombre d'entreprises, il maintient encore une concentration d'emplois. On remarque une diminution des activités de fabrication ainsi qu'une tertiarisation de l'emploi;
- Bonne valeur marchande des immeubles : 60 $ / pi^2;
- Proximité de la rue Ontario Est possédant une offre commerciale variée;
- Proximité d'équipements collectifs structurants : le secteur de Rouen est à proximité de plusieurs institutions telles que le Stade olympique et le marché Maisonneuve;
- Distance raisonnable de marche du métro : le secteur est situé approximativement à 500 mètres de deux stations de métro (Pie-IX et Viau) permettant ainsi son accessibilité;
- Opportunité d'accroître la couverture végétale et les espaces verts du quartier : plusieurs bâtiments situés en tête d'îlot à vocation industrielle n'occupent pas le plein potentiel de leur terrain. Ainsi un fort potentiel de réaménagement est possible afin d'accroître la couverture végétale et les espaces verts du secteur et ainsi se raccorder au parc de Rouen/Bennett et au marché Maisonneuve;
- Forte densité du secteur : dans la volonté de répondre aux objectifs généraux du Plan d'urbanisme d'assurer une certaine densification de l'occupation du sol, on retrouve déjà 8 375 hab./km^2 dans le district Maisonneuve comparativement à la moyenne montréalaise de 4 668 hab/km^2 (Statistiques Canada, 2016).

Enjeux

- Bien que le secteur fût autrefois industriel, il fait aujourd'hui partie d'une zone qui a subi plusieurs transformations, si bien que le secteur est maintenant à prédominance résidentielle;
- Le tissu et la trame serrée résidentielle font en sorte que l'accès à ce secteur est plus difficile qu'ailleurs pour les camionneurs qui doivent emprunter des rues résidentielles pour se rendre aux entreprises localisées sur les têtes d'îlot de la rue de Rouen. Ceci crée des effets non négligeables sur la quiétude des milieux de vie environnants;
- Activités nuisibles et indésirables dans un milieu de vie résidentiel (construction, transport et entreposage). Bien que la réglementation n'autorise pas les entreprises avec nuisances perceptibles à l'extérieur de leur terrain, il existe encore des entreprises toujours en fonction qui se prévalent de droits acquis;
- Nuisance au niveau du bruit, des odeurs, de la poussière et du transit du camionnage;
- Un milieu de vie résidentiel environnant et une cohabitation difficile entre les fonctions industrielles et résidentielles.

En général, la construction massive d'immeubles à condominium dans le secteur augmente la densité de l'habitation. Par sa typologie, elle amène une clientèle qui possède, dans une grande proportion, une voiture. Malgré la présence du règlement d'urbanisme exigeant un minimum d'une unité de stationnement par deux logements sur le site même de la construction, un conflit reste présent concernant les automobiles excédentaires qui sont stationnées dans la rue.

En considérant les orientations de la Ville de Montréal, il est prioritaire de favoriser l'utilisation du transport en commun ainsi que le transport actif. Dans ce sens, la fréquence du transport en commun est un aspect important qu'il faudrait évaluer principalement aux heures de pointe. En tant que secteur mixte, les employés du milieu tout comme les résidents du secteur peuvent facilement utiliser le transport en commun afin d'alléger l'engorgement des espaces de stationnement.

En effet, le secteur est propice à l'utilisation du transport en commun puisqu'il est facilement accessible par deux stations de métro soit celle de Pie-IX et Viau. Enfin, même si aucune ligne d'autobus ne passe directement sur la rue de Rouen on remarque que le secteur n'est pas pour autant laissé pour compte. En effet, il est ceinturé de plusieurs lignes d'autobus qui traversent les extrémités du secteur soit sur la Hochelaga et Ontario Est.

Figure 4: Conflit entre les automobilistes résidents et ceux qui y viennent pour travailler

Figure 5: Station de métro Pie-IX et Viau

Figure 6 : La ligne 125 traverse la rue Ontario Est. Cette dernière peut facilement être empruntée par les utilisateurs de la rue Rouen

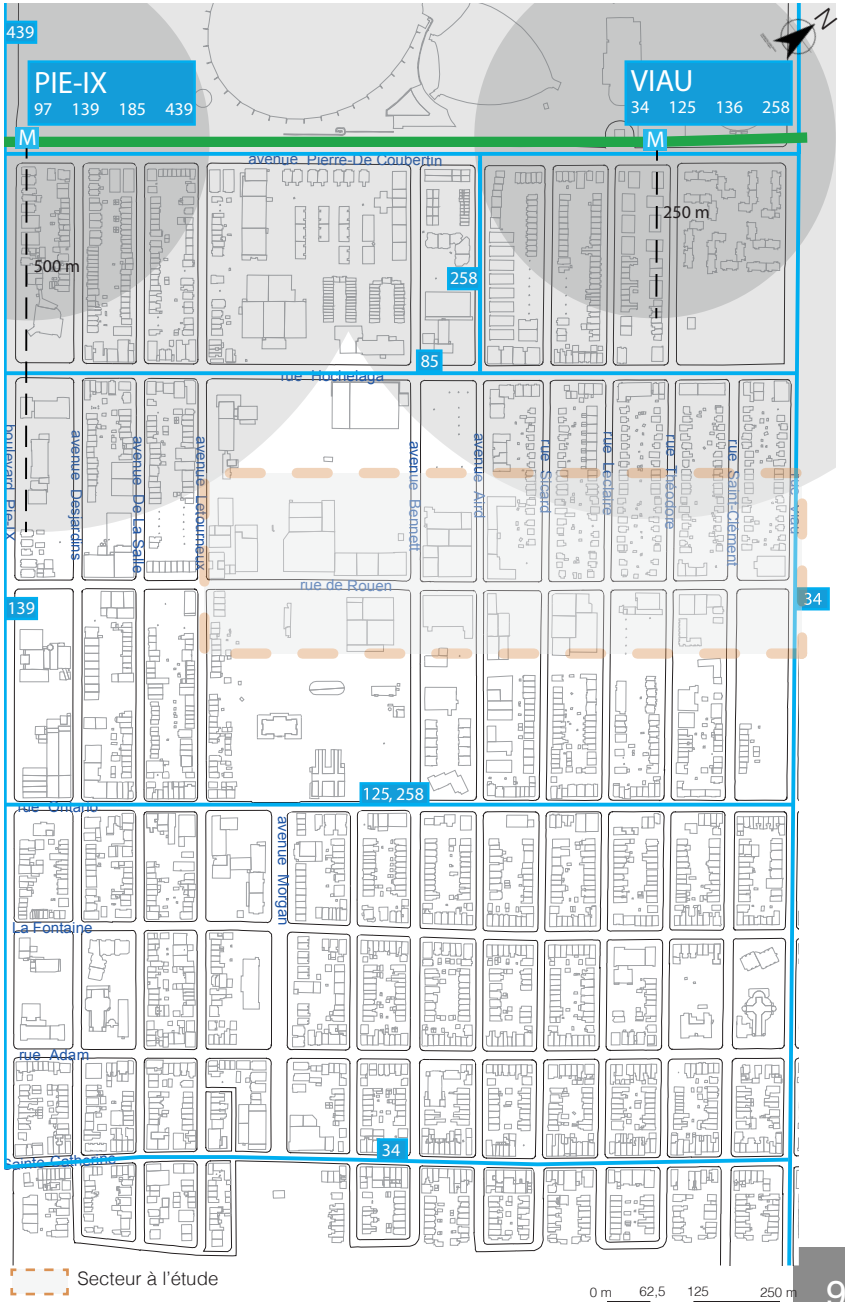

Figure 7: Réseaux de transport en commun près du secteur de Rouen

Patrimoine immobilier

La restauration et l'importance du patrimoine industriel sont une autre dimension à prendre en compte dans la requalification urbaine qui s'opère sur les zones industrielles en mutation. Les Montréalais accordent une très grande valeur au patrimoine industriel, peut-être en raison de l'importance que cette période a eu dans le développement de la ville. Les grands bâtiments industriels que nous retrouvons sur ces sites sont en quelque sorte les « cathédrales du grand siècle industriel » (Sénécal et Michel, 2002). Sans entrer dans les détails de la place du patrimoine dans la requalification des zones industrielles en mutation, mentionnons seulement que le patrimoine joue un double rôle contradictoire dans la requalification d.espaces; autant il peut être vu négativement par le promoteur comme une contrainte liée à la conservation, autant il peut être considéré comme une plus-value en terme de signification et du cadre bâti.

À cet effet, seuls deux bâtiments de cette zone sont identifiés au document d'évaluation du patrimoine de la Ville de Montréal en tant qu' immeuble significatif. Il s'agit des immeubles situés au 2251, avenue Letourneux et au 2251, avenue Aird. Ces derniers sont classés comme tels selon le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (01 - 275), aussi comme bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle. Ce n'est pas tant la qualité architecturale qui donne sa valeur à ces bâtiments plutôt que la période de grand déploiement industriel de Montréal à laquelle ils font référence et le rôle vital que jouaient les chemins de fer dans l'économie de la distribution. Par ailleurs, le 2251, avenue Letourneux a fait l'objet de plusieurs travaux de transformation au cours des dernières années afin de lui redonner son cachet d'origine avec une touche contemporaine.

Également, localisé à proximité du secteur de Rouen, on retrouve d'anciennes usines qui rappellent le passé industriel du secteur tels que l'ancienne biscuiterie Viau et l'usine de confiserie Hershey aujourd'hui converties en immeuble à condominium. Ces derniers sont également d'autres immeubles significatifs répertoriés au Plan d'urbanisme.

Figure 8: 2251, avenue Letourneux. Entreprise Dental Wings qui se spécialise dans les technologies de dentisterie numérique.

Figure 9: 2251, avenue Aird. Ancienne usine à chaussures convertie en immeuble à condominium.

Figure 10 : 4951 rue Ontario Est, Ancienne biscuiterie Viau, convertie en immeuble à condominium.

Pôle générateur de déplacements

La localisation de la rue de Rouen a l'opportunité d'être située à proximité de grands pôles de déplacement tels que les secteurs commerciaux (rue Ontario Est avec la place Simon-Valois et le marché Maisonneuve), récréatifs (Stade olympique, stade Saputo), touristiques (Biodôme, planétarium et jardin botanique), institutionnels (bain Morgan) ou d'emplois (secteurs industriels, concentrations de bureaux). Ces derniers sont susceptibles de générer des déplacements de personnes venant de l'extérieur du quartier immédiat et donc d'influencer positivement le repositionnement du territoire à l'étude.

La présence de ces équipements à une distance relativement courte des limites de la zone est positive pour le secteur de Rouen dans la mesure où il contribue au dynamisme du quartier et à la création d'un pôle d'envergure métropolitain. Une relation entre ces pôles sera un atout au dynamisme du quartier, mais également de la Ville de Montréal

Figure 11: Le site olympique représente un important lieu de destination en plus d'être un emblème du patrimoine moderne québécois. Les activités qui s'y tiennent attirent de nombreux visiteurs et plusieurs touristes.

Figure 12: Le marché Maisonneuve accueille autant de touristes que de résidents locaux qui y effectuent des achats.

Figure 13: La place Simon-Valois, au coeur de la promenade Ontario, est un lieu public qui attires les résidents du quartier.

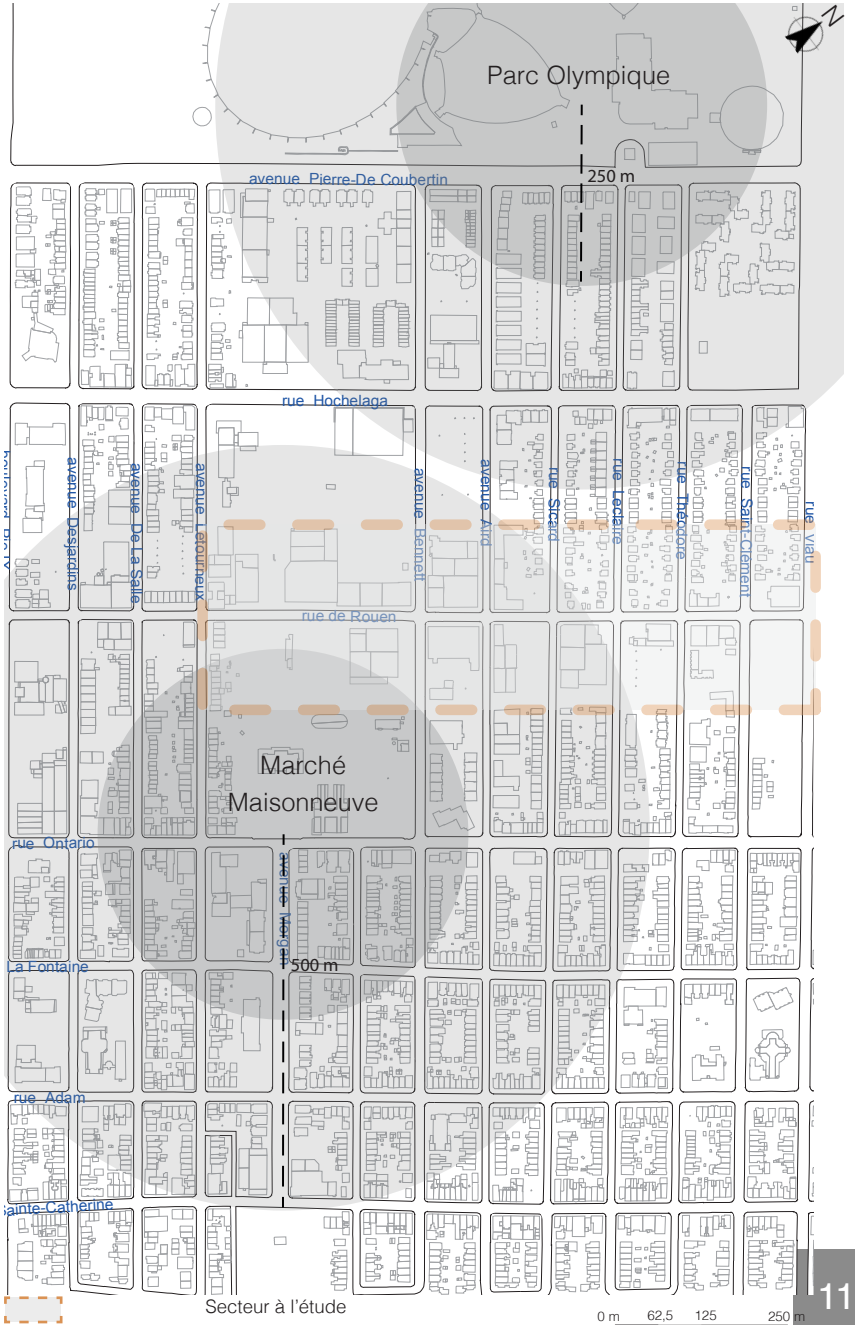

Figure 14: Pôle de déplacements.

Affectation et réglementation en vigueur

Au Plan d'urbanisme ,la majorité du secteur à l'étude est ciblé comme étant un **secteur propice au développement d'activité mixte**.

Cette catégorie d'affectation du sol est définie comme suit: « *aires diversifiées comportant une composition variée d'activité et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs incluent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois* ».

À cet égard, les usages suivants sont autorisés dans un secteur d'affectation mixte :

- logement;
- bureaux;
- commerces;
- immeuble comportant de l'industrie légère;
- équipements collectifs ou institutionnels.

Le Plan d'urbanisme prévoit la conversion d'espaces industriels dégradés et enclavés dont les possibilités de consolidation sont largement réduites par leurs interfaces difficiles avec le milieu résidentiel. Il soutient aussi la transformation à des fins d'activités mixtes de plusieurs sites, initialement voués exclusivement à des fins d'emplois, qui représentent maintenant un potentiel de développement résidentiel lié à la rareté de terrains vacants dans les secteurs résidentiels

Aussi, grâce à la valeur ajoutée par des interventions structurantes et des investissements stratégiques, d'anciens secteurs à caractère industriel, par exemple le secteur de Rouen, peuvent devenir des sites propices à un développement mixte. L'ensemble de ces sites à convertir de la couronne du centre présente des occasions de reconstruire la ville sur elle-même dans une perspective de développement durable.

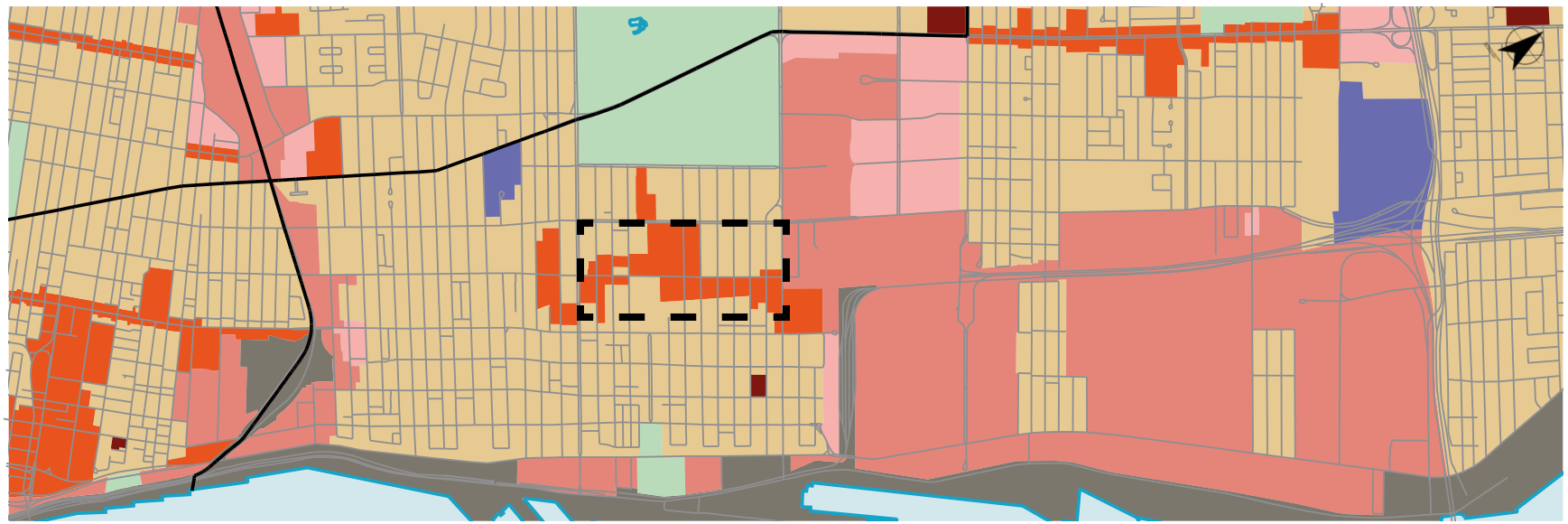

Figure 15: Carte d'affectation du sol.
Source: Ville de Montréal, 2018

Affectation et réglementation en vigueur

Dans un objectif de concordance au Plan d'urbanisme, le Règlement d'urbanisme (01-275) autorise une diversité d'usage. Toutefois, l'artère de Rouen autorise principalement l'entreposage à l'intérieur du bâtiment ainsi que l'usage industriel dit léger. Cette dernière doit cependant respecter les exigences suivantes :

- Aucune matière explosive, ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée;
- Aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doivent être perceptibles hors des limites du terrain;
- Aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain;
- Toutes les opérations y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.

Au niveau de l'arrondissement, les usages autorisés dans ce secteur sont les suivant :

C.2C: 32 Bureau

C.7A :1 Activité d'entreposage intérieur

H. Habitation

I.2C : Industrie légère compatible à d'autres activités urbaines

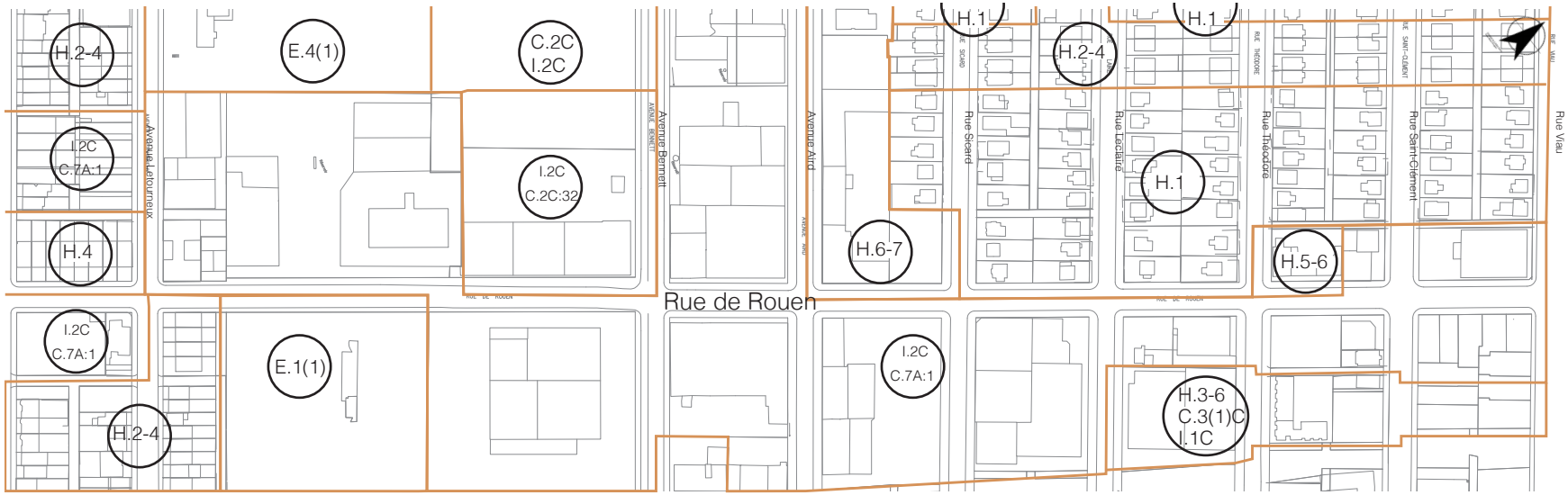

Figure 16: Carte des usages autorisés dans le secteur.

Conclusion

Cet état de la situation premettra d'établir les orientations d'aménagement afin de définir la forme ainsi que le rôle de ce tronçon de rue. Il ne s'agit pas seulement de proposer un nouvel usage pour la rue, mais plutôt de repenser la fonction de cette dernière de façon à ce qu'elle devienne un point d'ancrage dans l'arrondissement et dans la ville de Montréal. L'animation, l'innovation, les emplois selon diverses activités, la cohabitation selon les usages, la mise en valeur des espaces ainsi que celle du patrimoine seront à prioriser pour ce pôle.

Bref, la réflexion sur la rue de Rouen représente une occasion unique de consolider un pôle d'emploi qui offre des terrains à forts potentiels de développement tout en s'harmonisant avec les milieux de vie avoisinants. Il ne faut pas oublier que ce secteur est non seulement à proximité de deux stations de métro, mais également d'une artère commerciale qui a été revitalisée au fil des années et qui connaît une forte animation, soit celle de la promenade Ontario. Enfin, il s'agit d'une chance unique de réaliser un modèle d'aménagement où les entreprises ne sont pas des obstacles à la vie de quartier, mais au contraire où elles participeront de par leur qualité des aménagements, de leur architecture et de leurs activités qui s'y dérouleront.