

**SECTEUR 11 – CENTRE-SUD**

Vaste secteur occupant la majeure partie du territoire du PPU, le quartier s’est développé principalement depuis la moitié du 19<sup>e</sup> siècle jusqu’à la première guerre mondiale. Il s’agit d’un quartier résidentiel traditionnellement ouvrier dont la forme bâtie est marquée par le « plex » de 2 à 4 niveaux.



Figure 1. Plan de localisation

**HISTORIQUE**

Au début du 19<sup>e</sup> siècle, le secteur était encore agricole au nord de la rue Sainte-Catherine et déjà urbanisé au sud de celle-ci; le développement se concentrait autour des rues Panet et de la Visitation. À partir de la moitié du 19<sup>e</sup> siècle, c’est autour des axes Saint-André, de la Visitation et Papineau que le développement de la portion au nord de la rue Sainte-Catherine amorce une croissance accélérée qui culminera vers 1900.



Figure 2. Axes de développement, 1846

Si la majeure partie du territoire est occupée par des maisons ouvrières en rangée ou contigües, plusieurs bâtiments institutionnels ou industriels encore présents aujourd’hui viennent marquer le quartier. Certains ont vu leur vocation perdurer tels que l’hôpital Notre-Dame (1922) ou l’Église Saint-Pierre-Apôtre.

Toute la partie située au nord du boulevard René-Lévesque des quartiers Saint-Jacques et Sainte-Marie, ou Centre-Sud, a été préservée des grands projets de rénovation urbaine d’après-guerre, tandis qu’au sud du boulevard René-Lévesque, plusieurs projets ont entraîné la démolition à grande échelle du quartier, notamment la construction du site de Radio-Canada ou l’élargissement du boulevard Dorchester (boulevard René-Lévesque).

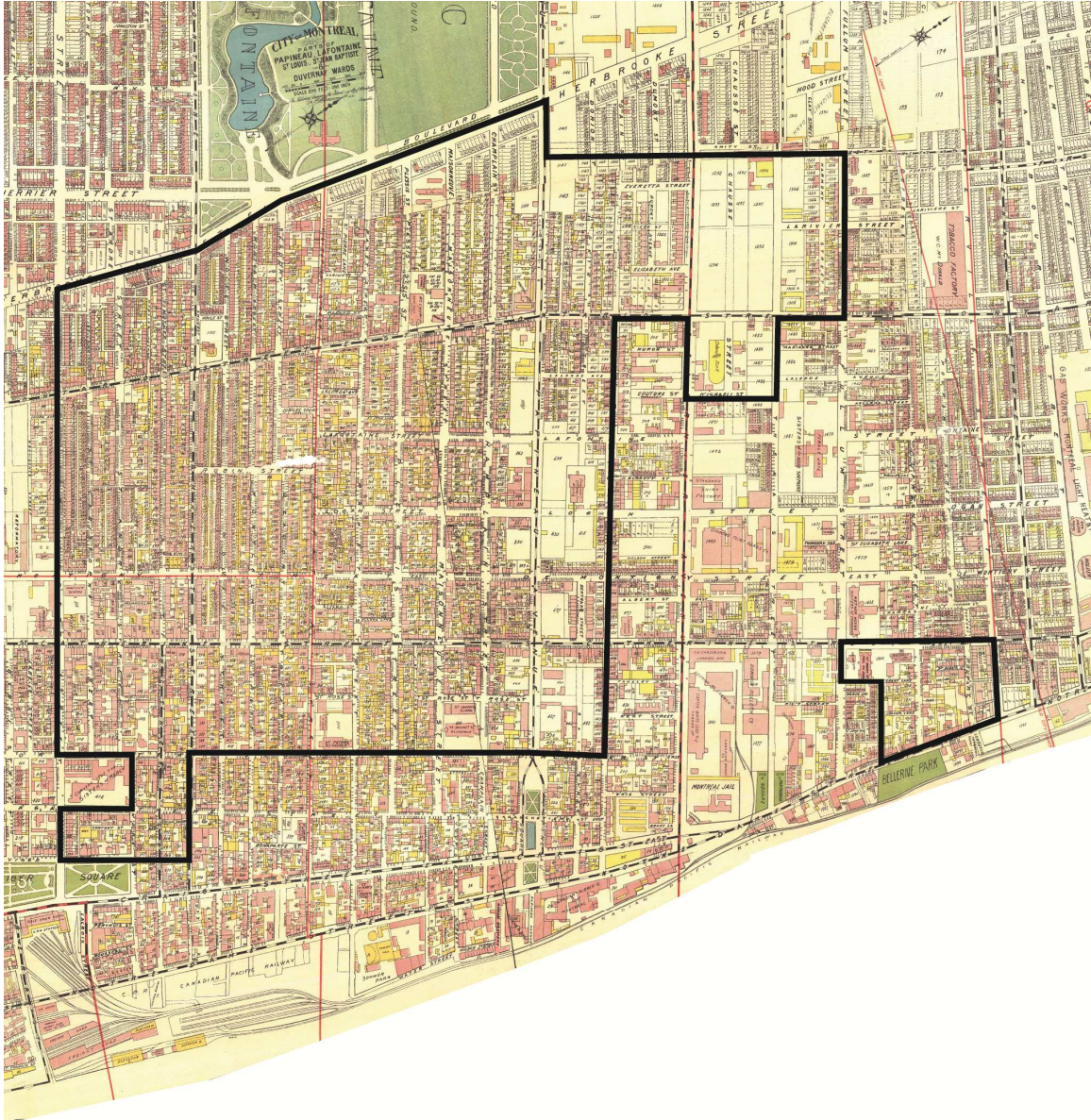


Figure 3 - Extrait carte 1907

Le secteur a tout de même fait l'objet de plusieurs projets immobiliers modernistes impliquant la démolition d'îlots ou parties d'îlot, tels que la Place-Dupuis, le siège social de TVA ou les agrandissements successifs de l'hôpital Notre-Dame.

De plus, au milieu de la décennie 1970, le quartier est victime de plusieurs incendies dévastateurs. Ces espaces laissés libres seront ensuite aménagés en espaces verts.

C'est également à cette époque que la rue Sainte-Catherine accueille ses premiers établissements destinés à une clientèle gaie. Plusieurs membres de la communauté viendront par la suite habiter le quartier adjacent et c'est ainsi que naîtra le Village (voir secteur 10 – Le Village).

Au fil des années, le quartier a su développer plusieurs particularités, principalement en lien avec le milieu culturel et le divertissement :

- La reconversion de bâtiments anciens souvent vers une vocation artistique et culturelle :
  - l'usine des conserveries Raymond (1913) qui est aujourd'hui le théâtre de l'Usine C;
  - l'ancienne bibliothèque municipale (1914) aujourd'hui l'Édifige Gaston-Miron, qui accueille bureaux et studios de répétition;
  - l'usine Grover Knitting Mills (1920) qui accueille plusieurs entreprises et ateliers d'artisans.
  - le bain Généreux (1927) transformé en musée, l'Écomusée du fier Monde.
- la constitution d'une Cité des ondes avec la concentration des bâtiments de TVA, Bell Media et CTV, auxquels s'ajoutent les sites de Télé-Québec et de Radio-Canada.
- une présence forte en termes de lieux de production et de diffusion comme le pôle Parthenais comprenant le bâtiment des Immeubles Grover et l'atelier Chat des artistes, Warner Brothers Games et la Maison du Conseil des arts de Montréal.
- la présence de salles de spectacles, bien qu'en nombre plus restreint qu'au siècle dernier.



Figure 4 - Rue Saint-Christophe, insertion de projets récents dans le tissu urbain existant. On distingue la Place Dupuis en arrière plan

## SITUATION ACTUELLE

---

Le secteur Centre-Sud comprend la presque totalité des 14 040 logements<sup>1</sup> du territoire visé par le PPU des Faubourgs, dont 72% sont locatifs. Cette proportion est en diminution puisqu'elle était de 85 % en 2001. Le nombre de ménages propriétaires, quant à lui, a plus que doublé, passant de 1 745 en 2001 à 3 915 en 2016, ce qui représente une augmentation de 124 %. Par ailleurs, malgré une hausse de 18.6% (+2 215) du nombre de logements créés entre 2001 et 2016, le nombre total de logements locatifs n'a augmenté que de 40 unités, soit 0.4%.

En ce qui concerne le loyer mensuel, celui-ci était de 839 \$ en 2016, en augmentation de 58 % depuis 2001, soit une hausse plus importante que pour l'agglomération de Montréal, qui a connu une hausse de 49 %.<sup>2</sup>

Le tissu urbain du secteur est dominé par des bâtiments contigus variant de 2 à 3 étages: il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la ville de Montréal, mais plus faible à l'échelle de l'arrondissement de Ville-Marie. Plusieurs bâtiments, résidentiels ou commerciaux, aux gabarits plus importants ont également marqué le quartier, principalement le long de l'avenue Papineau, du boulevard René-Lévesque et du boulevard de Maisonneuve.

Le secteur de la santé représente une large part des emplois présents sur le territoire : 5 770 en 2016<sup>3</sup> se répartissent à travers les sites de l'hôpital Notre-Dame, du CLSC des Faubourgs et du CLSC et GMFU de la Visitation. En 2017, l'organisme « Spectre de rue » a commencé à offrir un service d'injection supervisé.

Le quartier fait également face à de nombreux enjeux sociaux particuliers, notamment l'itinérance et les populations marginalisées. Le milieu communautaire joue d'ailleurs un rôle incontournable notamment avec les pôles socio-communautaires tels que le Centre Saint-Pierre, le Comité social Centre-Sud ou le 2187, rue Larivière, et comprend également de nombreux services d'hébergement adapté et d'intervention *in situ*.

### **Réglementation d'urbanisme**

- Usages : l'affectation du secteur est majoritairement résidentielle bien que certaines portions au sud de la rue Sainte-Catherine soient mixtes et que celle de l'hôpital Notre-Dame soit institutionnelle.
- Forme urbaine : pour l'ensemble du secteur, les hauteurs maximales dont de 16 mètres et 3 étages et les densités maximales sont limitées à un coefficient d'occupation du sol de 3. Les hauteurs et densité sont plus élevées à l'ouest de la rue Amherst où des surhauteurs de 65 mètres sont autorisées ainsi que des densités maximales de 6.

## PRINCIPAUX ENJEUX

---

Le secteur présente l'avantage d'être à la fois relativement abordable et de profiter de la proximité du centre-ville. Toutefois, les coûts des logements y ont considérablement augmenté au cours des quinze dernières années tant pour les ménages propriétaires que pour les ménages

---

<sup>1</sup> Profil de quartier : Secteur des faubourgs

<sup>2</sup> Ibidem page 5

<sup>3</sup> Ibidem page 5

locataires. De plus, le bâti modeste de forte valeur patrimoniale doit faire l'objet d'une grande vigilance afin d'éviter sa détérioration.

Des réponses sont donc à apporter aux enjeux suivants :

- ⇒ Le bâti caractéristique de ce faubourg ouvrier est représentatif de l'histoire du centre-ville et mérite une préservation et une restauration;
- ⇒ Une offre de logements diversifiée est à maintenir pour éviter un impact sur le prix des loyers, qui viendrait changer la composition socio-économique du secteur.