

PROJET DE VILLE

Mémoire présenté à l'OCPM par

RAYSIDE LABOSSIÈRE

Octobre 2022



Mémoire sur le Projet de ville 2050

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation Réflexion 2050
Le 6 octobre 2022

Rédaction

Rayside Labossière

Contact

Louis Fauchard
louis.fauchard@rayside.qc.ca
514.935.6684 #1018

Ève Grenier
eve.grenier@rayside.qc.ca
514.935.6684 #1009

Crédits photographiques

Couverture: Valérie Mahaut, Université de Montréal (2018)

À moins d'indication contraire, les photographies du document ont été produites par Rayside Labossière.

TABLE DES MATIÈRES

1	Sommaire	02
2	Rayside Labossière	04
3	Échelles intermédiaires	06
4	Sites excédentaires	07
	Une vocation publique pour les domaines institutionnels patrimoniaux	07
	Des processus complexes à faciliter	08
5	Inclusion et équité	09
6	Milieux de vie complets	10
	Une planification des équipements collectifs en amont	10
	Vers une nouvelle manière de penser les équipements collectifs	11
	La fiducie d'utilité sociale comme moyen innovant de développer des milieux de vie	12
	Tisser les milieux autour des Civic Commons	13
7	Petites et grandes opportunités à saisir	14
	Planifier le Grand Est	14
	Les villages industriels	16
7	Rapport au fleuve	17
8	Accords de bénéfices à la communauté	18
9	Conclusion et recommandations	20

1 SOMMAIRE

Un préambule vers le plan d'urbanisme et de mobilité

Tout l'intérêt d'un Projet de ville 2050 s'inscrit dans la démarche plus large de refonte du plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal (PUM). Les documents du Projet de ville servent, en quelque sorte, de préambule du PUM. Sur le modèle de la planification stratégique, le Projet de ville présente une vision se déclinant dans la détermination de variables et de scénarios souhaités pour Montréal en 2050.

La refonte du PUM est un exercice collectif très attendu et mobilisateur. Il s'agit du troisième exercice du genre à la Ville de Montréal. Le dernier plan d'urbanisme date de 2004. À l'époque déjà, Rayside Labossière et des organismes partenaires avaient organisés des activités de mobilisation et de consultation par la biais de la Table d'aménagement Centre-sud (TACS) afin de s'exprimer sur le futur plan d'urbanisme.

Les enjeux des prochaines années sont immenses et multiples. Il s'agit maintenant de planifier la transition. Essentiellement, l'ambition du Projet de ville 2050 est de s'extraire des tendances qu'imposent le statu quo. Il s'agit alors de s'entendre sur une autre trajectoire qui mènera vers un autre scénario de l'urbanisme et la mobilité de Montréal à l'année 2050. Le succès de la transition oblige la Ville à se donner les moyens d'agir, au moyen de stratégies nouvelles à la hauteur (réglementaires, fiscales, logistiques, etc.). C'est un outil de transformation. Le défi est grand étant donné la puissance de l'inertie naturelle de nos systèmes et la portée à long terme des objectifs d'un plan à l'horizon 2050. Comment allier de grands objectifs généraux à des aboutissements concrets pour la population montréalaise ?

Les projections des besoins anticipés

Les outils de planification permettent d'organiser la transition de façon proactive plutôt que de simplement réagir aux perturbations futures. Une variable déterminante est l'arrivée de nouvelles populations et de nouveaux logements car le développement des milieux de vie résilients dépassent la simple somme de projets immobiliers. Il s'agit de prévoir, au sein d'un contexte spatial très limité, tous les services et équipements collectifs complémentaires qui tissent la vie sociale et communautaire d'un quartier, d'un voisinage. La Ville se doit de prioriser et d'orienter le développement en amont.

Les scénarios démographiques présentent un ordre de grandeur de cette population qui vivra à Montréal. Il ne faut pas oublier qu'on planifie au service de la population actuellement présente sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Quels sont les besoins aujourd'hui ? Qui seront les Montréalaises et Montréalais de demain ? Quels seront leurs comportements ?

En une génération, l'institut de la statistique du Québec prévoit 388 000 nouveaux résidents répartis sur le territoire de la Ville de Montréal et ses 19 arrondissements¹. Cette estimation a été revue à la baisse au regard des nouvelles tendances démographiques². D'ici 2050, Montréal accueillera en moyenne 11 500 personnes supplémentaires par année, imposant de nouveaux besoins en logement (+6 000 ménages par année), en services publics et en espaces collectifs de qualité sur son territoire. L'ampleur du défi est majeure. Les ressources physiques, matérielles et énergétiques sont limitées. Le contexte économique est ponctué de crise. Voilà où réside essentiellement la nécessité d'une planification urbaine rationnelle, solidaire et responsable. Heureusement, l'ambition des représentants de la société civile ne manque pas dans l'atteinte d'un Montréal résilient.

¹ Institut de la statistique du Québec (2020). « Projections démographiques. Scénarios personnalisés pour la Ville de Montréal - Scénario de référence »,

² Institut de la statistique du Québec (2022). « Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066 », Bulletin sociodémographique, [En ligne], vol. 26, no 4, juillet, L'Institut, p. 1-11. [statistique.quebec.ca/fr/fichier/mise-a-jour-2022-perspectives-demographiques-quebec-regions-2021-2066.pdf]



2 RAYSIDE LABOSSIÈRE

Poursuivant la vocation sociale de son fondateur, Rayside Labossière participe à l'élaboration de projets architecturaux et urbains qui visent à améliorer le cadre de vie des Montréalais, peu importe leur profil socio-économique. Depuis sa fondation, la firme se consacre à la production de bâtiments établissant une nouvelle harmonie entre l'édifice, le quartier et l'occupant et participe à la réalisation de dossiers sur la transformation des milieux qui tiennent compte des besoins de la population. L'équipe joue un rôle qui dépasse bien souvent celui du professionnel et accompagne les individus et les groupes dans toutes les sphères du développement de projets porteurs pour la communauté.

D'ailleurs, la plupart des projets du bureau sont directement liés au milieu social et communautaire : centres de la petite enfance, locaux pour des organismes communautaires, logements sociaux, réfections d'écoles, etc. L'équipe croit profondément que les questions d'aménagement, de développement social et d'action communautaire sont non seulement fondamentales, mais complémentaires.

Par sa participation à plusieurs comités de développement local et lieux de concertation, l'équipe de Rayside Labossière est fortement liée aux réseaux de planification et de revitalisation urbaine à Montréal et particulièrement dans les quartiers centraux. La firme est active dans plus d'une trentaine d'organismes – tables de quartier, conseils d'administration, regroupements sectoriels, comités de travail, etc. – œuvrant de près ou de loin dans le domaine de l'urbanisme social. L'implication bénévole de l'équipe auprès des groupes communautaires et des lieux de concertation est dictée par la détermination de l'équipe à améliorer la qualité des milieux de vie, dont ceux où la défavorisation est importante. La firme a par ailleurs joué un rôle fondamental en amenant des institutions publiques à s'impliquer dans plusieurs dossiers phares du développement de quartiers montréalais.

Depuis l'an 2000, la firme a contribué à hauteur de près de trois millions de dollars au développement social de Montréal, soit plus ou moins l'équivalent de la totalité de ses bénéfices.

L'équipe travaille avec différents outils urbanistiques, comme la cartographie, pour amener les acteurs de développement issus du milieu social et communautaire à s'approprier les enjeux de transformation des quartiers centraux et à jouer un rôle de premier plan dans les projets qui changent le visage de leur milieu. La pratique de Rayside Labossière s'appuie en ce sens sur la reconnaissance du rôle déterminant que joue l'organisation physique de la ville dans la résolution des différents enjeux urbains (sociaux, économiques, culturels, environnementaux, démocratiques, etc.).



Façade des bureaux de Rayside Labossière, 1215 rue Ontario Est

La table ronde Rayside Labossière - 6 septembre 2022

À première vue, un Projet de ville 2050 peut sembler abstrait. C'est un outil abordant des thématiques très larges à long terme ce qui est difficile à appréhender pour un certain nombre d'organisations. Néanmoins, nous croyons que ces premières réflexions sont d'intérêt pour les organisations partenaires de notre réseau. Ayant développé une expertise dans la concertation, Rayside Labossière a pris l'initiative d'organiser une table ronde sur le sujet le 6 septembre 2022. Celle-ci s'inscrit dans une longue tradition de tables rondes portant sur divers enjeux d'aménagement, de développement urbain, de design et d'architecture.

L'objectif premier de ce type d'exercice est d'équiper les organismes en présentant la démarche du Projet de ville et en l'inscrivant dans le contexte de la refonte du PUM 2050. Le second est de stimuler une réflexion collective et de mobiliser en vue des consultations publiques de l'OCPM. La formule est la suivante : une partie de la rencontre servait à expliquer le contenu du Projet de ville et à mettre en avant des concepts ou des idées qui serviront de point de départ aux discussions. La seconde partie prévoit des échanges entre les divers acteurs de la société civile qui sont invités. Finalement, la formule inclut du vin et du fromage, propices aux échanges un peu plus informels.

Une trentaine d'acteurs et actrices de la société civile se sont présentés à la table ronde, représentant une diversité de disciplines, de milieux, de réalités et de quartiers de Montréal. Des représentants de l'arrondissement Ville-Marie et de la Ville de Montréal ont joué un rôle d'observateurs.

Liste des participantes :

Victor Balsis (AmiEs du courant Sainte-Marie) · Billy Walsh (Association des Sociétés de développement commerciale de Montréal) · Christopher McCray et Karim Nesta (Association pour la mobilité active de Ville-Marie) · Laurence Delaunoy (Atelier habitation Montréal) · Jean-François Gosselin (CDEC Montréal-nord) · Anaïs Légaré Morasse et Sandrine Veillette (Chambre de commerce du Montréal métropolitain) · Éric Michaud et Samuel Vanzin (Comité logement Ville-Marie) · Marie-Josée Vaillancourt (Entremise) · Catherine Lussier (FRAPRU) · Marie-Anne Marchand (PME MTL Centre Est) · Stéphane Couture, Marc-André Fortin et George Herrera (Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent) · Cameron Charlebois (Table de concertation du quartier des Grands Jardins) · Maryse Chapdelaine (Table de quartier Peter-McGill) · Gaëlle Guillaume (Table de quartier de Saint-Michel - Vivre Saint-Michel en Santé) · Thomas Heinrich, Maya Jain et Gabriel Townsend Darriau (Value Collective) · Guillaume Longchamps et Christophe Ripeau (Ville de Montréal) · Gaëlle Guillaume (Vivre Saint-Michel en Santé) · Denys Caron et Martin Vinette (Voies culturelles des faubourgs)



Discussions et échanges dans les bureaux de Rayside Labossière

Le profil multidisciplinaire du groupe a favorisé la formulation d'enjeux complexes et de solutions innovantes. Or, les opinions exprimées dans le présent mémoire représentent celles de Rayside Labossière, appuyés et complétés par les discussions de la table ronde. Elles n'engagent aucunement les personnes, et encore moins les organisations, qui ont participé à l'exercice. Certains des éléments présentés n'ont pas été mis à débat lors de la table ronde ou ne font pas l'objet d'un consensus.

3 ÉCHELLES INTERMÉDIAIRES

Le triptyque métropole-quartier-bâtiment présenté dans le Projet de ville traduit un concept intéressant de réflexion de la ville à plusieurs échelles. Il ouvre à la perspective de pistes d'actions mieux orientées vers chaque type de milieu et permet de vulgariser à la fois les enjeux locaux et métropolitains.

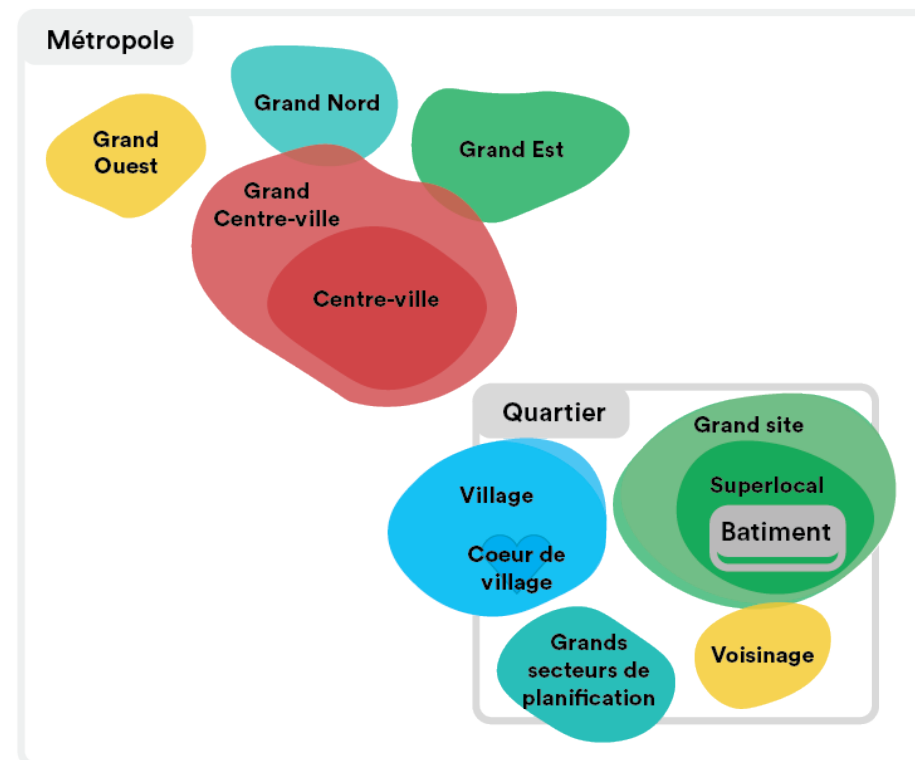
Toutefois, l'idée de réduire la Ville à ces trois grandes échelles entraîne un risque de sursimplification laissant de côté une multitude d'enjeux difficilement associables au bâtiment, au quartier ou à la métropole. Parmi cet éventail d'échelles intermédiaires, on retrouve des secteurs administratifs comme les arrondissements, dont la structure de gouvernance et les enjeux distincts sont indissociables de la planification du territoire, ou les sites excédentaires, qui n'appartiennent souvent à aucun quartier mais sont des potentiels imposant une planification particulière.

Sur le plan des limites plus sensorielles, on retrouve de grands secteurs comme le Grand Centre-ville ou le Grand Est de Montréal, dont la planification intégrée va bien au-delà du quartier mais mérite une attention plus particulière que la planification de la métropole dans son sens large. La question des échelles impose également celle des entre-lieux, ces secteurs qui n'appartiennent de façon claire à aucun territoire. Ces sites, souvent sous-utilisés, représentent pourtant des potentiels de planification qui doivent faire partie intégrante de la planification à l'échelle locale et métropolitaine.

L'échelle de voisinage, plus rapprochée que celle du quartier, est également une échelle intangible qui mérite des réflexions approfondies. Par exemple, un quartier est composé d'un ensemble de points d'ancrages qui soutiennent les initiatives collectives et le sentiment d'appartenance. Cet esprit de "village" sous-tend l'existence ou la planification d'un cœur, où se concentrent les activités et se rassemblent les personnes. Ce cœur est alimenté par un ensemble d'espaces formels et informels, allant des commerces de proximité aux espaces publics en passant par les tiers-lieux, qui consolident et alimentent la vie de proximité et l'esprit de communauté.

Sortir du triptyque proposé par la Ville prend toute son importance au moment de s'intéresser à certains enjeux particuliers, qui se doivent d'être adressés à travers cet éventail d'échelles. Par exemple, l'analyse de la mobilité à chacune de ces échelles impose de penser différemment la mobilité, mais surtout de planifier l'arrimage entre ces différents réseaux. Alors que la pandémie et le télétravail remettent en question la prévalence à tout prix de l'axe de transport travail-domicile, la mobilité doit être réfléchiée à travers l'ensemble des réseaux et destinations qui sont au cœur du quotidien des résident.e.s.

En somme, approfondir la question d'échelles révèle donc une multitude d'enjeux, dont les plus prioritaires pour nous seront abordés dans les sections suivantes.



Rapport et superposition des échelles de réflexion

4 SITES EXCÉDENTAIRES

Une vocation publique pour les domaines institutionnels patrimoniaux

Les bâtiments et lieux patrimoniaux ne sont pas seulement objets de mémoire. Ils définissent notre identité collective actuelle et sont autant de reflets de notre singularité comme métropole francophone en Amérique, ancien fleuron industriel et ville de culture mondialement reconnue. À l'échelle des quartiers, le patrimoine renvoie en général au sentiment d'appartenance à l'endroit et à l'esprit du lieu. Les sites excédentaires ont été au cœur du développement des quartiers de Montréal et ont participé activement à la dynamique sociale, culturelle, économique et institutionnelle de la ville.

Les grands ensembles institutionnels excédentaires représentent un défi particulier en termes de conservation de patrimoine bâti, d'usages, de paysage et d'histoire. Ces grands ensembles emblématiques sujets à changer de vocation sont visés par des mesures de protection qui cherchent à protéger l'intégrité des sites même s'ils changent de mains. Dans le contexte actuel, il s'avère extrêmement important de protéger les grands ensembles comme l'Hôtel-Dieu de Montréal, l'Institut des sourdes, l'ancien Hôpital de la Miséricorde et l'ancien hôpital Royal-Victoria. Il est primordial d'en préserver l'intégrité tout en s'assurant que les reconversions assureront le maintien de ces sites dans les sphères publique, sociale, communautaire et/ou institutionnelle. Ces sites doivent maintenir un usage qui permet de s'ouvrir au public et à la communauté. Souvent laissés à l'abandon ou sous-utilisés, ces sites se détériorent à grande vitesse. Il est important de prévoir rapidement des transitions pour éviter la perte de sites à haute valeur patrimoniale.

Malgré la spécificité de chaque site excédentaire, nous proposons une démarche permettant de développer une vision multiéchelle d'ensemble pour l'ensemble des sites excédentaires (et plus particulièrement des sites excédentaires hospitaliers) et même de l'ensemble des sites publics de toute nature soit élaborée. Cette vision doit être le fruit d'une réflexion collective et inclusive. Le développement des terrains publics devra ainsi tenir compte des éléments de vision définis par l'instance et les projets devront également être évalués qualitativement par celle-ci.



Projet de la Communauté Saint-Urbain pour la requalification du site de l'Hôtel-Dieu de Montréal, 2021

Des processus complexes à faciliter

La transformation d'un site excédentaire représente une entreprise longue et complexe. La spéculation, la valeur des terrains, les imprévus, les exigences patrimoniales, le transfert de propriété, l'état des bâtiments, l'appui de la communauté, le montage financier sont autant de défis à relever pour créer un projet de qualité. Un cadre innovant doit donc être élaboré par la ville, en collaboration avec les instances gouvernementales provinciale et fédérale, pour les reconversions de sites excédentaires. Le cadre doit prendre en compte la complexité des projets. La Ville devrait également identifier des personnes clés permettant de faciliter les différentes discussions et processus.

Vu la nature publique des sites, la transformation des immeubles hospitaliers excédentaires — et de façon générale de tout site public — devra se faire selon un processus clair et transparent et des mécanismes devront aussi être mis en place afin de permettre à la population de s'exprimer à l'égard de l'avenir de ces grandes propriétés. Ce processus de planification est essentiel, mais n'a pas à être lourd. En ce sens, il faut évaluer s'il est préférable qu'il y ait une seule ou plusieurs entités responsables (par exemple, par territoire), dans l'optique de conserver une certaine souplesse.

Par ailleurs, il apparaît essentiel que l'évaluation des projets se fasse sur une base qualitative et pas uniquement financière. Il convient d'abord de définir des critères et des balises de développement qui incluent des objectifs sociaux et des considérations locales, avant de lancer quelque appel d'offres que ce soit. La rentabilité sociale à long terme doit primer sur le discours de la rentabilité monétaire à court terme de ces éléments patrimoniaux d'importance. À ce titre, le développement des sites excédentaires peut être un levier intéressant pour atteindre les objectifs fixés en matière de création de logements pour familles et de logements sociaux.

Encore une fois, quelques modèles et exemples montréalais, québécois et étrangers pourraient être explorés, où l'appel d'offres a été élaboré suite à une démarche inclusive et une analyse approfondie des besoins du quartier dans lequel le projet en question devait se développer. En Suède, par exemple, les propriétés publiques sont transformées selon un processus innovateur : sur la base de critères bien précis et audacieux (p. ex. : usages en fonction des besoins, nombre de logements sociaux, etc.), un appel d'offres est lancé, mais le prix est fixé d'avance par le gouvernement. Les propositions des développeurs se font uniquement sur une base qualitative (qui peut faire le meilleur projet pour ce prix, qui aura le programme le plus intéressant, qui préservera le mieux le patrimoine, qui fera le projet le plus vert, etc.). L'entité responsable du processus de transfert accompagne ensuite le lauréat tout au long du développement du projet.

Recommandations :

1. Que les sites excédentaires soient dédiés à des usages qui servent l'intérêt de la collectivité ;
2. Que les sites excédentaires assurent le maintien d'usages public, social, communautaire et/ou institutionnel ;
3. Qu'une vision concertée de l'ensemble des sites excédentaires soit élaborée ;
4. Que des discussions concertées des différentes instances gouvernementales entraînent la création d'un cadre innovant pour la reconversion des sites vacants ou désuets ;
5. Qu'un processus clair et transparent soit mis sur pied pour la reconversion des sites excédentaires ;
6. Que l'évaluation des projets se fasse sur une base qualitative et non uniquement financière ;
7. Que les églises et les écoles soient incorporées dans la liste des monuments excédentaires.

5 INCLUSION ET ÉQUITÉ

Le Projet de ville a l'ambition de couvrir l'entièreté du territoire montréalais. En refléter les réalités multiples est un défi majeur pour un plan d'urbanisme. Historiquement orienté autour du centre-ville, puis intégrant le rapport ville-montagne, le Projet de Ville tente aujourd'hui d'étendre la réflexion aux quartiers périphériques de l'île de Montréal.

Comment s'assure-t-on d'une équité matérielle et financière entre les quartiers ?

Des quartiers "en marge" - mentionnons entre autres Saint-Michel et Montréal-Nord - vivent des problématiques complexes et multiples qui justifient qu'un effort supplémentaire leur soit attribué. Déserts alimentaires, faible qualité du domaine public, déficit d'accessibilité en transport en commun, offre culturelle réduite, sentiment d'insécurité : très souvent ces enjeux urbains sont à la fois causes et conséquences de dynamiques d'appauvrissement croissants.

Les enjeux spécifiques à ces quartiers ne doivent pas être traités en silos. Comme l'a mentionné un des participants à la table ronde Rayside Labossière, il existe des vases communicants entre les effets de gentrification des quartiers centraux et la migration des populations plus défavorisées vers les espaces urbains périphériques. La perte de loyers abordables et la nature des emplois offerts repoussent les ménages en dehors des quartiers centraux. Ce phénomène contribue à l'appauvrissement relatif des quartiers qui accueillent cette population. On parlait auparavant d'effet "trou de beigne", on assiste désormais à un véritable effet de surenchère, l'effet "crémage sur le beigne". Comment faire pour que l'évolution d'un certain quartier n'affecte pas négativement les quartiers périphériques ?

Chaque quartier a ses lacunes. La stratégie préconisée serait de cibler un certain nombre de points à combler, et de les corriger en investissant des efforts supplémentaires. Il s'agirait aussi de mieux partager les efforts entre les quartiers dans un principe de déconcentration. La mixité sociale vise à planifier un accès aux ménages les plus précaires partout, dans tous les quartiers, notamment ceux qui prennent de la valeur. Une approche mur à mur, qui traiterait les quartiers plus ou moins fortunés avec le même niveau d'investissement, ne ferait qu'accentuer les inégalités entre les quartiers. Comment faire pour ne pas concentrer spatialement les zones de pauvreté et les zones de richesse ? La transition écologique ne peut avoir lieu sans développement social. Les efforts doivent être mieux répartis pour mener vers plus d'équité et d'inclusion.

Recommandations :

8. Que des objectifs de mixité sociale soient atteints dans tous les quartiers en offrant des logements et des services publics adaptés aux ressources des ménages moins favorisés ;
9. Que les moyens mis en place soient répartis de manière équitable afin de renverser l'appauvrissement de certains quartiers périphériques en s'ajustant à leurs enjeux spécifiques ;
10. Que les lacunes propres aux secteurs défavorisés matériellement et financièrement soient qualifiées afin de les corriger dans un premier temps.

3 MILIEUX DE VIE COMPLETS



Kiruna, White Arkitekter

Une planification des équipements collectifs en amont

L'augmentation anticipée de la population en raison du nombre important de grands projets immobiliers impose une réflexion en amont sur la planification des services collectifs, dont la présence est essentielle au développement de quartiers complets. Il est en effet nécessaire que le développement de Montréal passe à la fois par une réponse dynamique aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques, tout en créant activement une ville désirable et des quartiers où les gens veulent habiter.

Or, il convient de souligner que la notion de services collectifs s'étend au-delà des écoles et des espaces verts, et comprend plus largement l'ensemble des espaces intérieurs et extérieurs, des équipements et des services à la population relevant des divers paliers gouvernementaux.

La vision de quartiers intergénérationnels implique par exemple de planifier les services permettant à la population âgée de demeurer dans son domicile, comme des points de services de CLSC. D'autre part, des milieux de vie intégrés imposent la planification d'équipements collectifs à l'échelle locale, comme des espaces de rencontre partagés, des locaux communautaires ou des cuisines collectives. La question de la gestion du bruit et l'accès à la lumière naturelle nous apparaissent comme primordiaux pour décliner cette vision d'espaces intergénérationnels.

Plusieurs quartiers comportent des lacunes importantes en termes d'espaces, de services et d'équipements collectifs dédiés à la population en général, et aux familles en particulier. Le rattrapage qui s'impose alors doit se faire rapidement et de façon concertée, en commençant par le maintien des propriétés publiques dans le domaine public. Dans le cas des nouveaux quartiers et surtout des sites excédentaires de propriété publique, comme l'ancien hippodrome, une occasion s'impose de réserver d'ores et déjà des sites pour les équipements collectifs et de planifier le développement du secteur en conséquence.

Vers une nouvelle manière de penser les équipements collectifs

La mutualisation des espaces, nommée dans le Projet de ville (p. 119), est un élément clé de la planification des équipements collectifs, particulièrement en milieu dense. Les espaces mutualisés offrent d'abord des avantages pour absorber le fardeau fiscal en constante augmentation, alors que de nombreux organismes communautaires peinent à assumer la hausse de leur loyer. Plus encore, ils créent des espaces dynamiques de rassemblement, de loisirs et de culture. Une mixité verticale des bâtiments, comme la construction au-dessus d'une école, permettrait en effet d'absorber les coûts fonciers tout en inscrivant l'école directement dans un milieu de vie mixte.

Au moment de réfléchir les milieux de vie en fonction des équipements collectifs, les écoles se distinguent comme des potentiels importants de points d'ancrage pour la vie communautaire du quartier. Le Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur a déjà identifié ce potentiel dans son Guide de planification pour les établissements scolaires primaires, en 2020, nommant même le partage des espaces entre l'école et le quartier comme une "occasion pour l'école", qui pourra "y développer sa mission éducative, tant en termes d'espace disponible que d'apports pédagogiques". Le Ministère positionne aussi "l'école ouverte sur le quartier" comme un potentiel "levier de développement urbain".

La planification de ces écoles implique toutefois des défis particuliers. Par exemple, la mutualisation des espaces nécessite des modes de gestion innovants et une construction adaptée des bâtiments afin d'assurer un accès restreint à certains locaux de l'école pour le grand public. Le financement demeure également un enjeu important, alors que les budgets d'acquisition de terrains pour les Centres de services scolaire ne sont pas ajustés en fonction de la localisation de la future école. Ainsi, dans un marché immobilier enflammé, il devient d'autant plus difficile d'offrir ce service à la communauté. Les normes liées aux cours et aux bâtiments scolaires limitent également les possibilités de densification (par exemple, cour sur le toit ou mutualisée avec un parc public).

Il s'avère donc impératif que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès du Ministère de l'Éducation afin qu'il revoit ses programmes et considère les particularités régionales dans la répartition de son financement et de ses services.

Les services collectifs et les équipements publics selon une définition élargie :

- parcs et boisés
- places publiques
- agriculture urbaine
- domaine public
- services de santé et services sociaux
- service de transport collectif et infrastructures de transport actif
- équipements culturels, sportifs et ressources communautaires
- écoles
- CPE et garderies
- espaces partagés, espaces de socialisation et tiers-lieux
- commerces de proximité essentiels et abordables
- services gouvernementaux



École polyvalente, résidence étudiante et cuisine centrale mutualisés, Philéas Architecture, Paris, 2013

La fiducie d'utilité sociale comme moyen innovant de développer des milieux de vie

Une fiducie d'utilité sociale (FUS) est une propriété affectée à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'une personne morale ou physique. Son affectation, ses fiduciaires, ses règles de gouvernance et sa durée sont déterminés par son acte constitutif, qui ne peut ensuite être modifié que par un tribunal¹. Le conseil des fiduciaires, qui est composé de personnes nommées pour administrer le patrimoine de la FUS, est donc dans l'obligation de maintenir la vocation de la FUS et de la gérer en conséquence. Elle peut être utilisée dans plusieurs contextes, comme la préservation écologique ou l'agriculture, mais aussi le logement social et communautaire ou la planification des équipements collectifs et des espaces publics.

Par exemple, lors de la planification des nouveaux quartiers ou des sites excédentaires, une FUS pourrait être constituée afin d'y verser les terrains qui seront dédiés aux espaces publics et aux équipements collectifs. La vocation de cette FUS serait d'appuyer la réalisation d'un milieu de vie complet, en adéquation avec la planification du territoire et les objectifs locaux. Les terrains réservés seraient ainsi placés à l'abri de toute spéculation ou hausse de valeurs. La FUS aurait le mandat de se départir des espaces au fur et à mesure que chaque projet serait prêt à être implanté. La FUS ne développerait pas elle-même toutes ces fonctions. Elle s'assurerait de leur présence et appuierait leur réalisation en cédant gratuitement ou en revendant à juste prix tous les terrains. Lorsque son patrimoine serait entièrement liquidé, sa vocation serait accomplie et la FUS prendrait fin.

Recommandations :

11. Que les équipements et services collectifs soient systématiquement planifiés en amont de tout projet de densification ;
12. Que des groupes de travail soient mis en place dans chaque grand secteur en développement pour discuter et planifier en amont des besoins du quartier et des équipements collectifs souhaités ;
13. Que des représentations soient faites pour soutenir le financement et la création d'écoles de façon innovante en milieu urbain dense et planifier l'implantation des équipements collectifs dans un sens large en considérant l'augmentation anticipée de la population d'ici 2050.

¹ Marchand, M. (2021), « Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes ». Montréal : Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS)

Tisser les milieux autour des Civic Commons

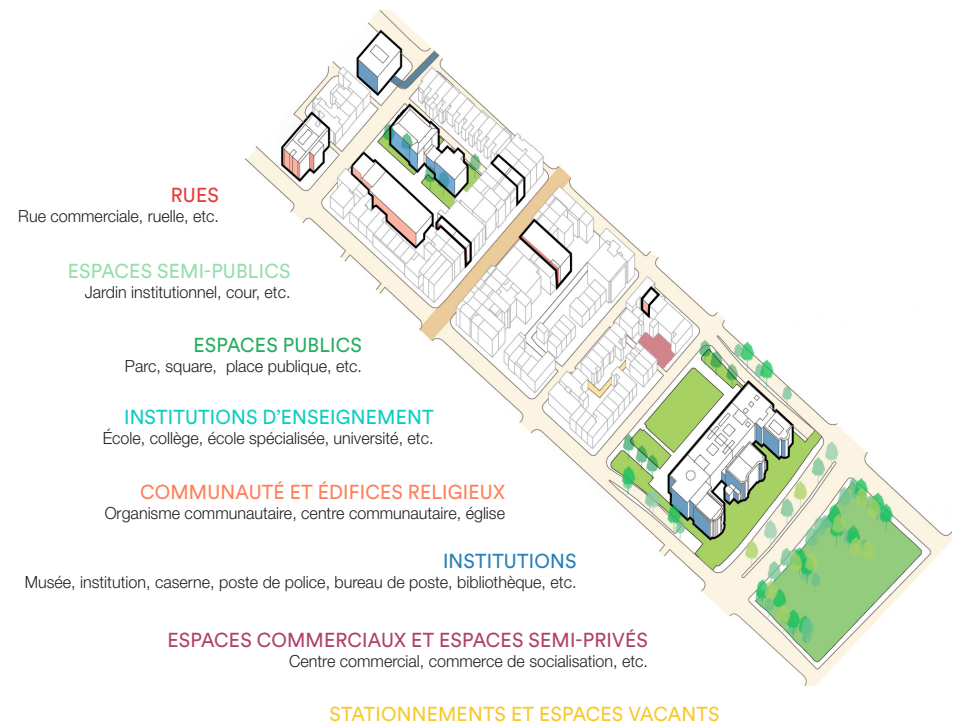
Les Civic Commons (les “Communs”) sont l’ensemble des espaces de socialisation susceptibles d’être appropriés par la communauté. Ils représentent une infrastructure stratégique d’expression, de réalisation et de rencontre. Ils agissent comme outils de cohésion sociale, surtout pour les populations transitoires et vulnérables. Ils constituent un tissu d’opportunités civiques, sociales et économiques.

Fondamentaux pour renforcer l’identité d’appartenance aux quartiers, les civics commons sont également le support de la cohabitation sociale. Que ça soit dans des quartiers existants ou des nouveaux quartiers, ce réseau d’espaces doit constituer le squelette de milieux de vie inclusifs. Les Civic Commons participent à une mise en commun d’opportunités d’interaction sociale. Ne se limitant pas aux seuls espaces publics, ils sont le lieu d’occasions spontanés et d’animation naturelle dans les espaces privés ou semi-publics. La vie civique qui prend place s’étend aux cours, aux ruelles, aux grands jardins, aux hall d’université, à la ville intérieure, aux parvis d’édifices religieux, aux centres communautaires, aux bibliothèques, aux bureaux de postes, aux terrasses, aux épiceries, aux cafés, aux salons de coiffure. La liste est longue. Souvent, les rues agissent comme colonne vertébrale qui connecte les Civic Commons entre eux, tout en étant un lui-même à part entière.

Les interfaces entre les espaces de cette série, entre les espaces intérieurs et extérieurs, constituent des espaces d’opportunités stratégiques pour tisser la ville de manière sensible. L’inventaire, la qualification et la cartographie des Civic Commons à l’échelle d’un quartier ou d’un voisinage révèle une dimension nouvelle à la ville. Le traitement et la qualité de leur aménagement des Civic Commons et des parcours qui les relie doivent veiller à enrichir les rapports sociaux au sein des communautés.

Recommandations:

14. Que le Projet de ville mette de l’avant l’approche des Civic Commons afin d’enrichir la cohésion sociale et briser l’isolement dans les quartiers ;
15. Que le PUM planifie une diversité de typologies pour les nouveaux espaces publics et traite avec sensibilité leur interface avec les espaces privés, institutionnels, commerciaux et communautaires ;
16. Que le réaménagement des rues et ruelles soutienne le réseau de Civic Commons et suivent des critères de conception similaire aux places publiques.



STATIONNEMENTS ET ESPACES VACANTS

VILLE INTÉRIEURE

Typologies de Civic Commons dans le quartier des Grands Jardins

6 PETITES ET GRANDES OPPORTUNITÉS À SAISIR

Planifier le Grand Est

Comment parler d'un Projet de ville Montréal 2050 sans aborder l'avenir de l'Est de Montréal ? L'Est de Montréal amorce sa transition. Les vieux villages ont évolué mais ont gardé leur essence. La notion de village prend tout son sens quand on l'applique à Pointe-aux-Trembles par exemple. Elle se manifeste dans la mixité de ses usages, dans sa rue principale et dans la diversité des équipements collectifs et des espaces publics. Cette mosaïque de village pose les bases de la revitalisation du Grand Est de Montréal.

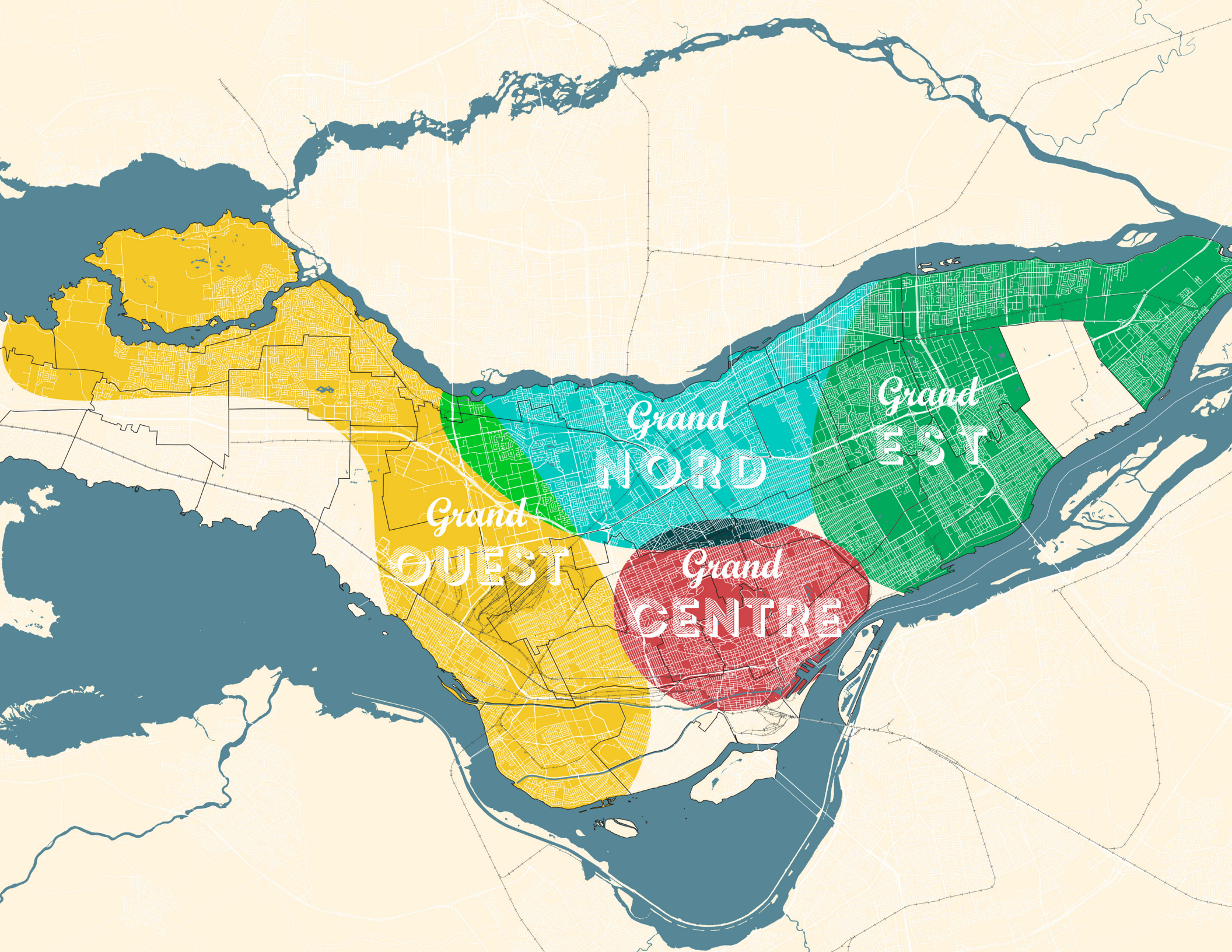
Une des orientations que nous souhaitons mettre en avant est la mise en réseau d'une trame verte et bleue pour l'Est. La campagne ILEAU s'inscrit dans cette vision à long terme (<https://ileau.ca/actualite/2019/ileau-journal-metro>). Le déploiement d'une trame verte et bleue combinée est une idée forte pour structurer le territoire immense, artificialisé et désarticulé. Il est question de transformer notre rapport à l'eau et au fleuve pour repenser les milieux de vie et de travail. Les traces des anciens ruisseaux, les espaces verts actuellement non accessibles et la conception intégrée de projets de transport urbains composent les fondements d'un parcours paysager de grande envergure. À l'image du Grand Parc de l'Ouest, il est raisonnable d'articuler l'hypothèse d'un Grand Parc de l'Est à l'horizon 2050. Celui-ci s'appuierait sur la protection du golf métropolitain d'Anjou et sa mise en commun avec le parc-nature du Bois-d'Anjou. La mise en œuvre de ce projet complexe devrait être un des gestes phares du nouveau PUM 2050 et un leg pour l'Est à l'horizon 2050.

Dans le même esprit, parlons du REM de l'Est. Le déploiement d'axes de transport structurants présente une solution de mobilité et un outil de mutualisation des usages. Les caractéristiques du territoire du Grand Est et les infrastructures routières existantes encouragent un recours aux déplacements en automobile individuelle. La situation résulte en une circulation dense sur les routes et à la présence de nombreux obstacles physiques aux déplacements alternatifs. Pensons notamment aux enjeux de sécurité et de confort liés aux passages sous les autoroutes, au temps de trajet en autobus, à la fréquence des trains ou à l'expérience de marche le long des boulevards. En ce sens, la connexion du Grand Est au centre-ville serait un grand pas vers un soulagement de la pression sur le réseau routier.

Le REM de l'Est est également un outil propice à la mise en réseau des services collectifs et communautaires. Il s'agit de développer de nouvelles centralités ajustées et intégrées aux milieux existants. En planifiant de manière cohérente et sensible aux milieux, les stations du REM peuvent combler un grand nombre de besoins des communautés du Grand Est. Étant donné l'ampleur des besoins, il serait judicieux de réfléchir à la planification des abords des stations en lot, afin d'en répartir la charge. Par exemple, une station pourrait être vouée comme zone d'emploi comprenant des espaces partagés et une autre plutôt de nature récréative. Les notions autour du chrono urbanisme et de la temporalité sont des leviers supplémentaires. La planification des stations ne doit pas se faire en silos mais plutôt en réseau afin de multiplier les capacités d'agir. Ainsi, le futur REM de l'Est serait non seulement une solution de transport métropolitain pendulaire mais aussi un outil de mobilité locale afin de mettre les quartiers de l'Est en commun.

Recommandations:

17. Que le Projet de ville établisse une vision stratégique pour l'Est de Montréal, incluant un projet de transport collectif structurant et connecté au centre-ville ;
18. Qu'une trame verte et bleue soit aménagée dans l'Est ;
19. Que des aménagements urbains soient intégrés autour des futures stations et le long du tracé



Grand
QUEST

Grand
NORD

Grand
CENTRE

Grand
WEST

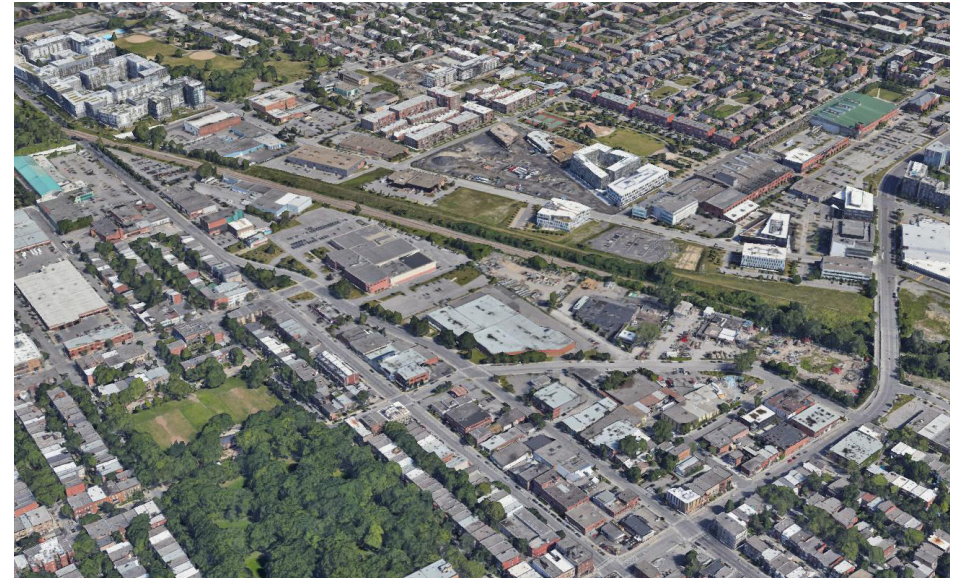
Les villages industriels

Quelles places pour les emplois industriels dans les quartiers qui transitent vers le résidentiel ?

Le nombre de secteurs en transition qui voient migrer les emplois industriels vers la périphérie est croissant. La tendance que l'on commence à observer concerne de plus en plus souvent des secteurs de petite taille, les grandes industries ayant déjà amorcé leur migration il y a bien longtemps (Lachine, Bois-Franc, Griffintown, Molson) même s'il en reste encore quelques-unes (Laganière, JTI-Macdonald). Les opportunités apparaissent donc moins évidentes à première vue.

Des premiers indicateurs laissent entrevoir des transformations dans l'est du Plateau (à l'est de D'Iberville et au nord de Rachel) et dans Bordeaux-Cartierville (rue Hamon à proximité de la gare Bois-de-Boulogne). Bien souvent, ils sont le long de corridors ferroviaires d'une part, et adjacents à des secteurs résidentiels d'autre part. Ils étaient occupés par des ateliers, des centres de distribution, souvent des entrepôts, parfois des usines qui vont quitter à moyen-long terme. La démarche du Projet de Ville doit traiter de l'avenir de ces secteurs avant que la pression du développement urbain à l'emporte pièce ne s'en préoccupe. Il faut savoir concilier un niveau tolérable de nuisances pour éviter de repousser constamment les secteurs d'emplois.

Selon nous, les orientations du plan d'urbanisme et de mobilité doivent guider la planification de véritables villages industriels. Nous entendons par là le maintien d'un certain nombre d'emplois (accompagné de mesures de mitigation) dans les milieux de vie. Cette orientation passe entre autre par la mise en réserve dès maintenant d'une partie des terrains libérés pour la réalisation intégrée de projets d'équipements collectifs, d'espaces publics, ou de projets de logements sociaux quand le temps viendra. Cette initiative s'inscrit en amont de la spéculation foncière et de l'insertion de projets immobiliers résidentiels. Un village industriel doit encourager la persistance d'entreprises à forte densité d'emploi en présentiel (nombre de travailleurs au pied carré) et son intégration dans des milieux de vie offrant des solutions de logements adaptés au profil des employés de ces entreprises. La construction de logements sociaux et abordables dans les villages industriels est une mesure de lutte contre l'étalement urbain des emplois et des ménages plus précaires.



Secteur d'emplois Plateau-Est, Google Earth, 2019

Recommandations:

20. Que la répartition des densités d'emploi sur l'île de Montréal soit planifiée et que les catégories de zonage soient mises à jour afin d'éviter d'éviter l'étalement des secteurs industriels et de bureau en dehors de l'île de Montréal ;
21. Que les composantes de villages industriels soient explorées pour améliorer la qualité de vie dans les milieux de vie et d'emplois ;
22. Que des représentations soient faites auprès du Ministère des Transports lors de projets de réaménagement du réseau autoroutier afin de faciliter le verdissement et la sécurité de ces infrastructures ;
23. Que les projets à fort bénéfice social soient permis à proximité d'emprises ferroviaires dans le respect d'un niveau tolérable de nuisances.

7 RAPPORT AU FLEUVE

La création de corridors verts entre les grands parcs et les espaces publics est une idée du Projet de ville qu'il convient de saluer, l'accessibilité aux espaces verts montréalais étant un enjeu pour plusieurs résident.e.s. Plus encore, la place centrale réservée à la biodiversité annonce une consolidation un déploiement du réseau vert montréalais qui aura un impact tant à l'échelle de la métropole qu'à l'échelle locale. Ces trames bleues et vertes contribueront à rapprocher la nature des milieux de vie, tout en offrant à Montréal un legs durable et structurant.

Pour l'atteinte de ce grand objectif, la Ville note comme défi la création et l'aménagement de points de contacts avec l'eau, attendus depuis longtemps par de nombreuses communautés locales. Le caractère insulaire de Montréal fait en effet partie intégrante de son identité. Lors d'un grand événement de concertation organisé le 1er juin dernier par le Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud (CAGPCS), le fleuve et son accès se sont d'ailleurs distingués comme des éléments rassembleurs et identitaires pour la population locale. En plus d'applaudir les nombreux accès visuels prévus au PPU des Faubourgs, des participant.e.s ont rappelé l'importance de la mise en valeur et de l'accessibilité de l'île Sainte-Hélène, grand espace public à proximité du Centre-Sud. Cette considération soulève l'importance de réfléchir l'accessibilité aux grands parcs et la connectivité des trames vertes et bleues au-delà des limites de l'île de Montréal et de réfléchir la mobilité de manière innovante afin d'intégrer les grands espaces verts comme l'île Sainte-Hélène à la vie de proximité des quartiers. Notons que réfléchir la mobilité en fonction des lieux de loisirs et d'accès au fleuve a également été soulevée lors de la Table ronde de Rayside Labossière.

Malgré tous les efforts des documents de planification à l'échelle plus locale, comme les PPU, un point d'accès à l'eau s'avère une aspiration plus difficile à atteindre pour plusieurs secteurs, dont le Centre-Sud. Comme tous les autres secteurs séparés du fleuve par les activités ferroviaires et portuaires, le Centre-Sud se retrouve confronté aux enjeux de gouvernance des berges qui impliquent une multitude d'acteurs allant jusqu'à l'échelle fédérale. Ces difficultés sont source de frustrations pour plusieurs membres de la communauté locale et de la société civile, qui se butent constamment à ces enjeux de gouvernance alors qu'ils tentent d'imaginer un futur pour leur quartier.

Lors de la Table ronde organisée par Rayside Labossière, des participant.e.s appelaient à ce que la Ville de Montréal prenne des actions drastiques en ce sens, de manière à recréer le lien entre les quartiers et le fleuve.

Notons que, faute de pouvoir y développer des points d'accès physiques au fleuve, les efforts de mise en valeur des points d'accès visuels se multiplient, grâce notamment à l'adoption du PPU des Faubourgs. Le site de l'ancienne brasserie Molson, en processus de requalification par le consortium formé du Groupe Sélection, de Montoni et du Fonds de solidarité FTQ, accueillera par exemple le parc Sohmer ainsi qu'un parcours actif liant le site au Vieux-Montréal, ouvrant ainsi les abords du fleuve à la population pour la première fois depuis plusieurs décennies.

Recommandations:

- 24.** Qu'une réflexion d'ensemble sur le redéveloppement des berges pour développer une identité forte et collective misant sur la nature de Montréal soit menée en amont ;
- 25.** Qu'une structure de gouvernance paramunicipale ou paragouvernementale soit mise sur pied pour mener à bien la conception, le financement et la réalisation du projet des berges ;
- 26.** Que la cohabitation entre les résidents actuels et les usages variés du redéveloppement des rives soient planifiés adéquatement ;
- 27.** Que la mobilité soit planifiée en fonction de l'accès aux lieux de loisirs et aux accès au fleuve;

8 ACCORDS DE BÉNÉFICES À LA COMMUNAUTÉ

Explorer un rapport nouveau au zonage

La discussion autour d'une nouvelle vision de planification urbaine combinée à la planification du transport ouvre de nouvelles perspectives. Rayside Labossière suggère d'explorer un autre rapport à la réglementation et aux normes de zonage avec le modèle des Community Benefits Agreements, qui laisse une plus grande place à la négociation d'accords qui bénéficient aux communautés. Il prend ses distances de l'approche traditionnelle en préconisant une plus grande élasticité. Le concept se traduit en français par : "Accord de bénéfice à la communauté"(ABC). Les modalités générales à l'encadrement des ABC seraient déterminées dans une "Charte ABC".

L'objectif de ces accords est de partager les bénéfices d'investissements structurants dans un secteur quand ceux-ci attribuent mécaniquement une plus-value économique aux terrains à proximité (changement d'usage, revitalisation, nouvelle station de transport). Le potentiel de développement immobilier est lié (dans la majorité des cas) à la réglementation (zonage, densité, hauteur, usages). Il cherche à évaluer les paramètres potentiels d'un projet qui irait au-delà de ce que la réglementation permet actuellement. Selon cette logique, une modification réglementaire temporaire (octroi de dérogations) ou permanente (modification des règlements d'urbanisme) est un moment stratégique qui définit le potentiel foncier supplémentaire qui sera alors permis. Ce développement supplémentaire permis bénéficie aux promoteurs, mais la charte, et l'accord particulier qui l'accompagne, établit les règles entourant ce développement supplémentaire pour établir un partage de cette plus-value.

Dès lors, une "Charte ABC" devra fournir, en amont, la base d'un accord entre la société civile et la Ville de Montréal (arrondissements et ville-centre), coordonnées par les différentes tables de quartier concernées. Ainsi, tous les nouveaux projets immobiliers se verraient imposer des conditions diverses qui dépassent l'encadrement des formes urbaines et des usages. Les avantages peuvent être fournis par le promoteur lui-même, ou un ABC peut exiger que le promoteur impose des dispositions à ses locataires, fournisseurs et entrepreneurs. Le grand avantage est de permettre aux représentants de la société civile (via dans la majorité des cas, la table de quartier) de participer aux discussions concernant la transformation des milieux de vie.

En règle générale, les ABC établissent des objectifs précis, abordant un certain nombre d'enjeux sociaux et urbains :

- en termes de mixité (ex. application du règlement pour une métropole mixte, en imposant la construction d'unités sur le site du projet)
- en termes de services et espaces collectifs
- en termes de services de proximité accessibles (ex. restrictions possibles pour les grandes surfaces, avantages pour les petites entreprises et les commerces locaux abordables, etc.)
- en termes de programmes d'employabilité (recrutement local, formation, qualité des emplois offerts)
- en termes d'espaces publics et semi-publics, d'espaces verts et d'espaces récréatifs
- en termes de normes de stationnement
- en termes de développement durable, qualité d'aménagement, qualité architecturale et patrimoine urbain
- en termes d'accessibilité universelle et de mesures issues de l'approche ADS+
- en termes de méthodes de gouvernance.

Le modèle de contrat de l'ABC permet que chaque « charte » soit particulièrement ajustée aux besoins de la communauté, à la taille et au type de développement proposé et au pouvoir de négociation relatif des groupes communautaires et du promoteur.

Le choix et la précision des paramètres mis en jeu résident dans la collaboration active du réseau communautaire local, dans les mains des différentes tables de quartier. Un facteur important repose également sur les ressources limitées des tables de quartier, dont les énergies de collaboration et les ressources en mobilisation varient énormément d'un territoire à l'autre, et d'une station à l'autre. Ainsi, l'initiative de l'administration municipale est cruciale. Elle doit premièrement établir un nouveau mécanisme (Charte ABC) et le mettre à disposition des tables de quartier. Ce mécanisme devra énumérer les secteurs en planification, les projets majeurs et les axes de transport à l'étude afin de prévoir un périmètre autour desquels la négociation d'ABC est exigée. Cette mesure pourrait notamment s'appliquer aux abords des futures stations du REM de l'Est.

Le modèle des ABC est similaire à celui du règlement pour une métropole mixte dans son fonctionnement. Néanmoins, une des issues de la négociation serait plus stricte. Par exemple, il serait possible d'obliger la construction des unités de logement social sur le site du projet, plutôt que de permettre le recours à une compensation financière. L'objet de ces accords étend la formule à d'autres composantes que l'inclusion de logement social, abordable et familiale. Certains de ces bénéfices font actuellement l'objet d'une réglementation, mais beaucoup ne le sont pas.

Par ailleurs, la proposition de cette mesure s'inspire d'expériences montréalaises telles que le Comité d'accompagnement des grands projets en Centre-Sud (à l'initiative de la CDC Centre-Sud et de Rayside Labossière), la démarche concernant le site Louvain Est (à l'initiative de Solidarité Ahuntsic), le site de Lachine Est (l'initiative de Concert'Action Lachine) et des démarches à propos du site de l'ancien hippodrome Blue Bonnets. Les bénéfices communautaires qu'on observe dans ces expériences sont principalement issues de négociations entre la société civile, les autorités municipales et les promoteurs de projets à l'occasion de programmes particuliers d'urbanisme. La formalisation des ABC dans le Projet de ville permettrait de systématiser cette approche et de l'étendre entre autres aux projets de transport structurant. La participation aux négociations d'ABC peut éliminer les surprises dans le processus d'approbation du développement et permettre aux développeurs de

travailler avec une coalition unifiée plutôt que d'avoir à engager les organisations communautaires une par une.

Un ABC permet également de pallier certains enjeux de défiance envers les développeurs privés. Un ABC garantit que les promesses d'un promoteur concernant les avantages de son projet pour la communauté sont légalement exécutoires par des dispositifs réglementaires. Les promoteurs qui présentent un projet font souvent des promesses qui ne sont jamais inscrites dans les documents d'approbation du projet, et même lorsqu'elles le sont, elles peuvent ne pas être surveillées et appliquées par les autorités compétentes. En créant un mécanisme d'application ou en élargissant la catégorie des parties qui peuvent faire respecter ces promesses, les ABC peuvent rendre l'application beaucoup plus facile.

En outre, le recours aux ABC permet aux communautés les plus touchées par les projets de développement économique de participer au processus de planification et de veiller à ce que les avantages du développement profitent aux communautés existantes. En mettant de l'avant les bénéfices établis pour la communauté, la Ville et les futurs promoteurs sont susceptibles de recevoir un plus haut niveau d'acceptabilité sociale des hypothèses de développement, directement ou indirectement. L'idée de base reste la même : co-construire un programme commun en fonction des dérogations réglementaires anticipées sur le territoire afin de faire bénéficier les communautés des avantages du potentiel de développement supplémentaire qui sera alors permis. En conclusion, plus le potentiel de développement supplémentaire est grand, plus grands sont les bénéfices pour la communauté.

Recommandations:

28. Que le Projet de ville formalise les Accords de bénéfices à la communauté (ABC) afin que le recours à cette approche soit systématique et s'étende entre autres aux projets de transport structurant.

9 CONCLUSION

Nous croyons que le Projet de ville représente un point de départ crucial pour réfléchir à l'avenir des milieux de vie et d'emplois à Montréal. Autant les ambitions de transition écologique, d'équité territoriale et d'inclusion sociale sont à saluer. Elles exigent maintenant de se donner les moyens d'orchestrer ce grand virage. Ainsi, voici les recommandations issues de notre réflexion sur l'urbanisme et de la mobilité de Montréal à l'horizon 2050 :

1. Que les sites excédentaires soient dédiés à des usages qui servent l'intérêt de la collectivité ;
2. Que les sites excédentaires assurent le maintien d'usages public, social, communautaire et/ou institutionnel ;
3. Qu'une vision concertée de l'ensemble des sites excédentaires soit élaborée ;
4. Que des discussions concertées des différentes instances gouvernementales entraînent la création d'un cadre innovant pour la reconversion des sites vacants ou désuets ;
5. Qu'un processus clair et transparent soit mis sur pied pour la reconversion des sites excédentaires ;
6. Que l'évaluation des projets se fasse sur une base qualitative et non uniquement financière ;
7. Que les églises et les écoles soient incorporées dans la liste des monuments excédentaires.
8. Que des objectifs de mixité sociale soient atteints dans tous les quartiers en offrant des logements et des services publics adaptés aux ressources des ménages moins favorisés ;
9. Que les moyens mis en place soient répartis de manière équitable afin de renverser l'appauvrissement des quartiers périphériques en s'ajustant à leurs enjeux spécifiques ;
10. Que les lacunes propres aux secteurs défavorisés matériellement et financièrement soient qualifiées afin de les corriger dans un premier temps.
11. Que les équipements et services collectifs soient systématiquement planifiés en amont de tout projet de densification ;
12. Que des groupes de travail soient mis en place dans chaque grand secteur en développement pour discuter et planifier en amont des besoins du quartier et des équipements collectifs souhaités ;
13. Que des représentations soient faites pour soutenir le financement et la création d'écoles de façon innovante en milieu urbain dense et planifier l'implantation des équipements collectifs dans un sens large en considérant l'augmentation anticipée de la population d'ici 2030.
14. Que le Projet de ville mette de l'avant l'approche des Civic Commons afin d'enrichir la cohésion sociale et briser l'isolement dans les quartiers ;
15. Que le PUM planifie une diversité de typologies pour les nouveaux espaces publics et traite avec sensibilité leur interface avec les espaces privés, institutionnels, commerciaux et communautaires ;
16. Que le réaménagement des rues et ruelles soutienne le réseau de Civic Commons et suivent des critères de conception similaire aux places publiques.
17. Que le Projet de ville établisse une vision stratégique pour l'Est de Montréal, incluant un projet de transport collectif structurant et connecté au centre-ville ;
18. Qu'une trame verte et bleue soit aménagée dans l'Est ;
19. Que des aménagements urbains soient intégrés autour des futures stations et le long du tracé
20. Que la répartition des densités d'emploi sur l'île de Montréal soit planifiée et que les catégories de zonage soient mises à jour afin d'éviter d'éviter l'étalement des secteurs industriels et de bureau en dehors de l'île de Montréal ;

- 21.** Que les composantes de villages industriels soient explorées pour améliorer la qualité de vie dans les milieux de vie et d'emplois ;
- 22.** Que des représentations soient faites auprès du Ministère des Transports lors de projets de réaménagement du réseau autoroutier afin de faciliter le verdissement et la sécurité de ces infrastructures ;
- 23.** Que les projets à fort bénéfice social soient permis à proximité d'emprises ferroviaires dans le respect d'un niveau tolérable de nuisances.
- 24.** Qu'une réflexion d'ensemble sur le redéveloppement des berges pour développer une identité forte et collective misant sur la nature de Montréal soit menée en amont ;
- 25.** Qu'une structure de gouvernance paramunicipale ou paragouvernementale soit mise sur pied pour mener à bien la conception, le financement et la réalisation du projet des berges ;
- 26.** Que la cohabitation entre les résidents actuels et les usages variés du redéveloppement des rives soient planifiés adéquatement ;
- 27.** Que la mobilité soit planifiée en fonction de l'accès aux lieux de loisirs et aux accès au fleuve;
- 28.** Que le Projet de ville formalise les Accords de bénéfices à la communauté (ABC) afin que le recours à cette approche soit systématique et s'étende entre autres aux projets de transport structurant.

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES

Annexe 1 : Document de présentation à la table ronde Rayside Labossière (6/09/2022)

Annexe 2 : Mémoire déposé dans le cadre de la consultation sur la Stratégie centre-ville renouvelée (1/08/2022)

RAYSIDE LABOSSIÈRE

TABLE RONDE SUR LE PROJET DE VILLE

06 SEPTEMBRE 2022



PLAN DE SÉANCE | TABLE RONDE SUR LE PROJET DE VILLE

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| 1. Arrivée et explications | 16H00 |
| 2. Présentation des enjeux | 16H30 |
| 3. Échanges | 17H00 |
| 4. Vin et fromage thématique | 18H00 |

RAPPEL DE LA DÉMARCHE

PROJET DE VILLE , UN PRÉAMBULE AU PUM

+ UNE DÉMARCHE TRÈS ATTENDUE :
C'EST LA TROISIÈME FOIS QUE LA VILLE
DE MONTRÉAL SE DOTE D'UN PLAN
D'URBANISME

1992 : 1^{ER} PLAN D'URBANISME

2004 : 2^{EME} PLAN D'URBANISME

2024 : 3^{EME} PLAN D'URBANISME (ET DE MOBILITÉ) ?

+ UN EXERCICE DE PROJECTION POUR
PRÉPARER LE PLAN D'URBANISME ET DE
MOBILITÉ



**Plan
d'urbanisme
et de mobilité
2050**

**Règlements
d'urbanisme des
arrondissements**

2019

2020

2021

2022

2023-2024

Diagnostic
+ Ateliers à l'interne

Ateliers avec la société
civile

Parution du
Projet de Ville

Consultation publique
de l'OCPM

Parution du
PUM 2050

+ OCPM

**Date limite
pour contribuer :
6 octobre 2022**

RAPPEL DE LA DÉMARCHE | QUOI ET QUEL INTÉRÊT ?

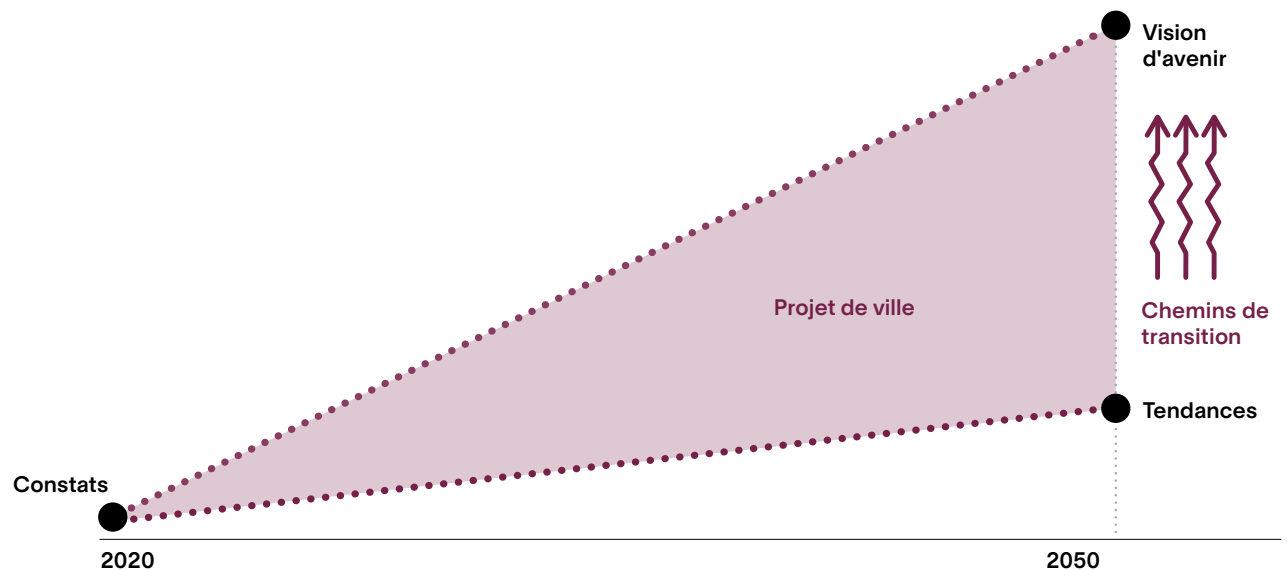
+ UN P.U.M., QU'EST-CE QUE C'EST ?

Un document préparé par la Ville de Montréal pour **planifier à très long terme**
Le Projet de Ville sert de préambule au prochain **Plan d'urbanisme et de mobilité** dont
l'adoption est prévue en 2024

Un **grand cadre** pour transformer l'aménagement du territoire et la mobilité
Des **chemins de transitions** et des **scénarios** en dehors des trajectoires normales



Chemins de transition



RAPPEL DE LA DÉMARCHE | QUOI ET QUEL INTÉRÊT ?

+ POURQUOI ON DEVRAIT S'Y INTÉRESSER ?

Comment allier de grands **objectifs** généraux à des **aboutissements** concrets ?

Quelles stratégies **règlementaires** ? quelles stratégies **fiscales** pour encourager les bons comportements et dissuader les mauvais ?

Comment intégrer les **particularités** des quartiers éloignés et centraux ?

Comment agir sur des **considérations collectives** très larges (mobilité, iniquités, mixité sociale, etc.) ?

+ SCÉNARIOS DE PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES* (ESTIMATIONS 2050)



+ **345 000** nouveaux résidents

(+12 000 chaque année)



+ **182 000** nouveaux ménages

(+5 350 chaque année)

*Source : Institut de la statistique du Québec (2020). Scénarios personnalisés pour la Ville de Montréal, scénario de référence. *Estimations ajustées en 2021 par Rayside Labossière.*

RAPPEL DE LA DÉMARCHE

APPROCHE ET CONSIDÉRATIONS

+ QU'EST-CE QUE ÇA VEUT DIRE SUR _____ ?

l'achat local

Voici les sphères de la vie urbaine sur lesquelles le Plan d'urbanisme agit :



le sentiment d'appartenance

la fiscalité et le financement des villes

l'usage de l'automobile

l'itinérance

les atouts naturels et paysagers

les vieux villages historiques

les artères commerciales

les quartiers industriels

les grandes infrastructures logistiques

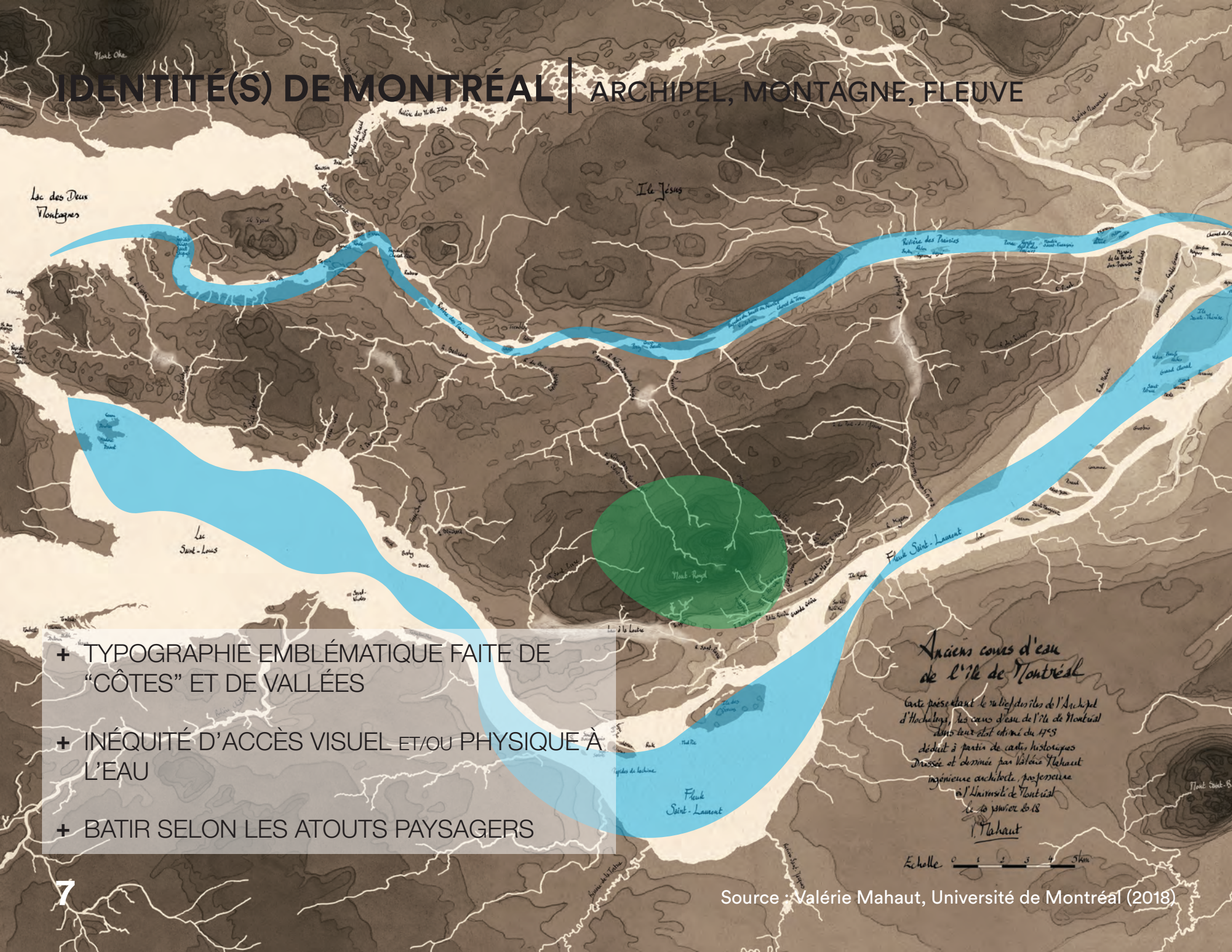
les zones d'emploi

le climat en été et en hiver

...

Source : OCPM (n.d.). Le guide du plan d'urbanisme.

IDENTITÉ(S) DE MONTRÉAL | ARCHIPEL, MONTAGNE, FLEUVE



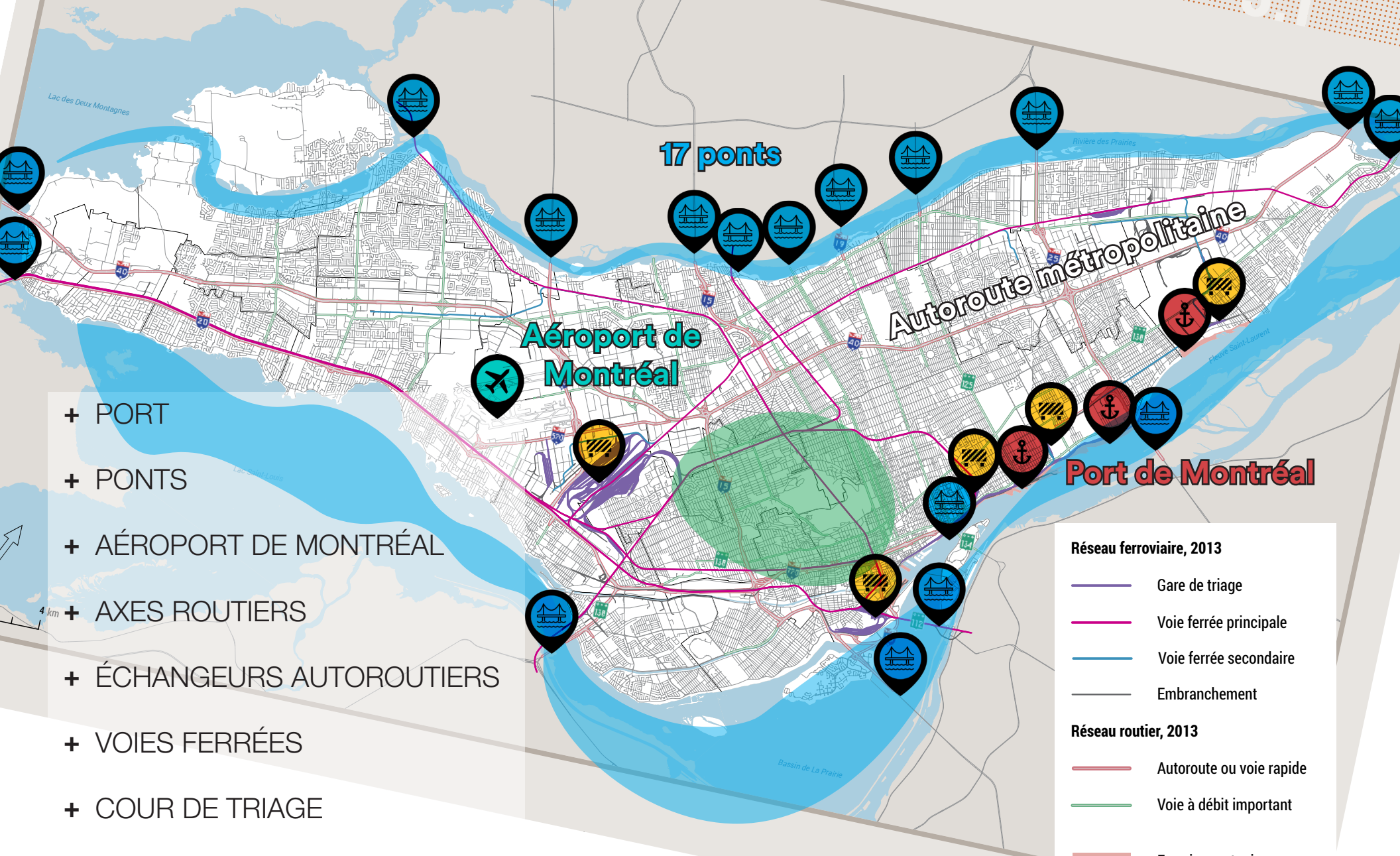
- + TYPOGRAPHIE EMBLÉMATIQUE FAITE DE "CÔTES" ET DE VALLÉES
- + INÉQUITÉ D'ACCÈS VISUEL ET/OU PHYSIQUE À L'EAU
- + BATIR SELON LES ATOUS PAYSAGERS

Anciens conus d'eau de l'île de Montréal
Carte présentant le relief des îles de l'Archipel d'Hochelaga, les conus d'eau de l'île de Montréal dans leur état originel du 17^{es} siècle déduit à partir de cartes, historiques, massées et dessinées par l'histoire d'habitat ingénierie architecte, professeur à l'Université de Montréal le 10 janvier 2018
V. Mahaut

Echelle 0 1 2 3 4 5 km

Source : Valérie Mahaut, Université de Montréal (2018)

IDENTITÉ(S) DE MONTRÉAL | INFRASTRUCTURES LOGISTIQUES



8 Source : Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2015). Figure 3.1. Réseau ferroviaire et routier à fort débit

TROIS ÉCHELLES | ILLUSTRATIONS ISSUES DU PROJET DE VILLE

Quartier



Batiment
(et ses abords)



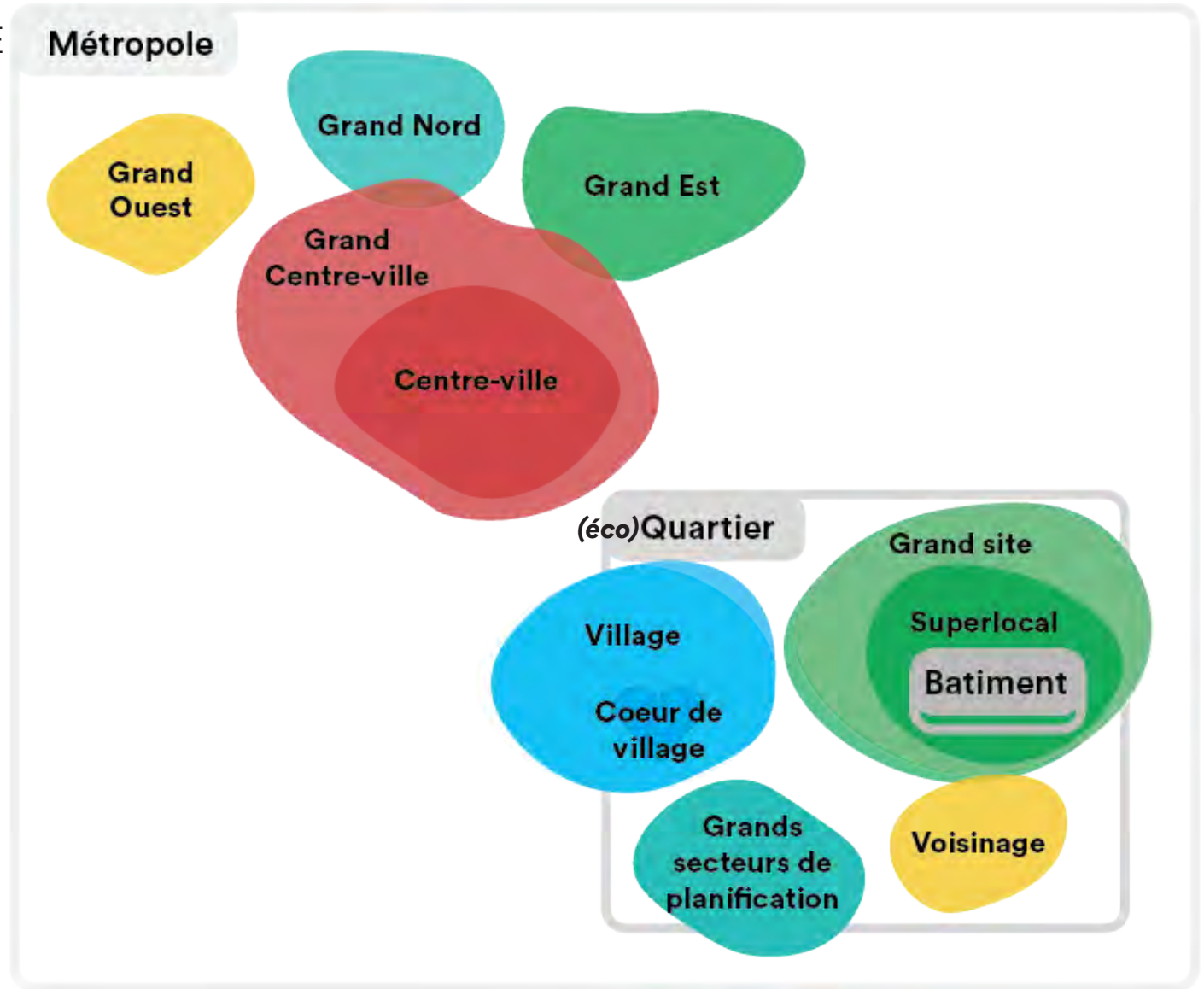
- + VISUELS POUR LANCER LA DISCUSSION
- + COMMENT LES ATTEINDRE ?
- + COMMENT REPRÉSENTER TOUTES LES RÉALITÉS DES QUARTIERS CENTRAUX ET ÉLOIGNÉS ?



Métropole

ÉCHELLES INTERMÉDIAIRES | SENTIMENT D'APPARTENANCE

- + LA NOTION DE VILLAGE
- + LA PLANIFICATION DES GRANDS SITES ET DES GRANDS ENSEMBLES
- + COMMENT PRÉVOIR UNE COHÉRENCE DU NIVEAU MACRO AU SUPERLOCAL ?
- + COMMENT ARRIMER LES OUTILS ADMINISTRATIFS À CES ÉCHELLES SENSORIELLES ?

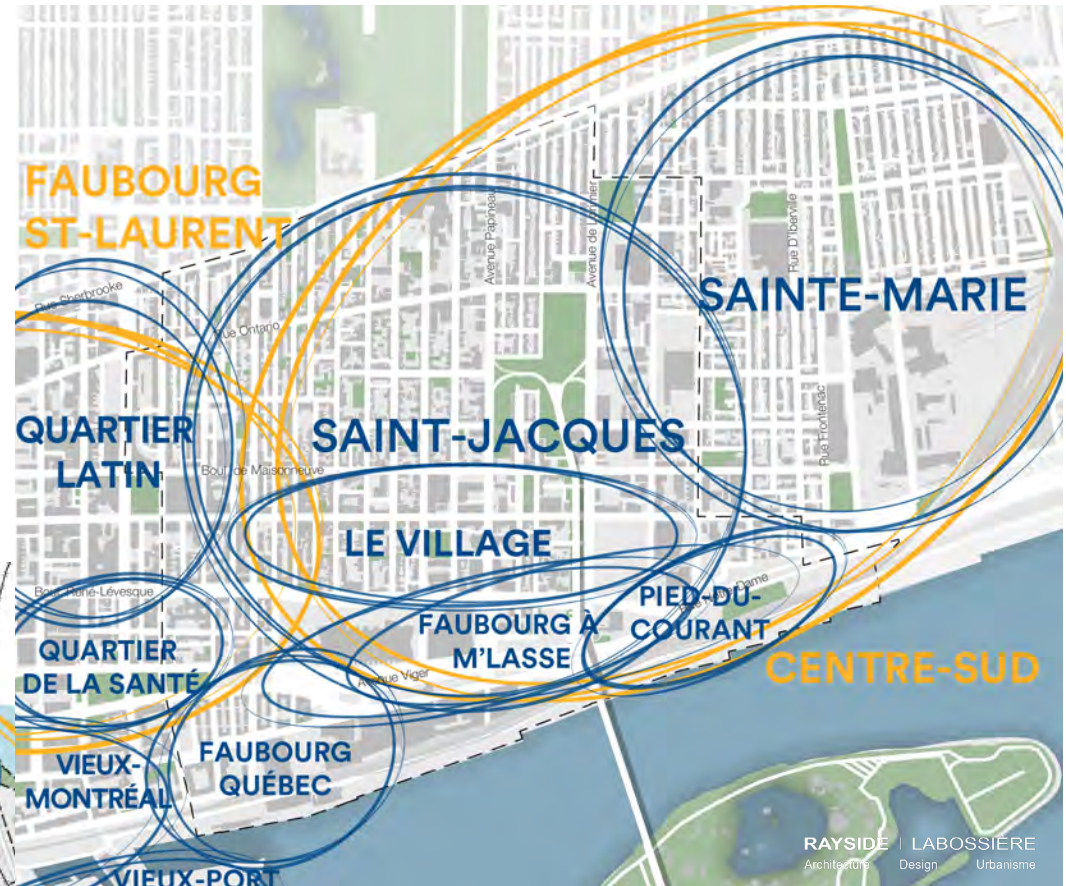
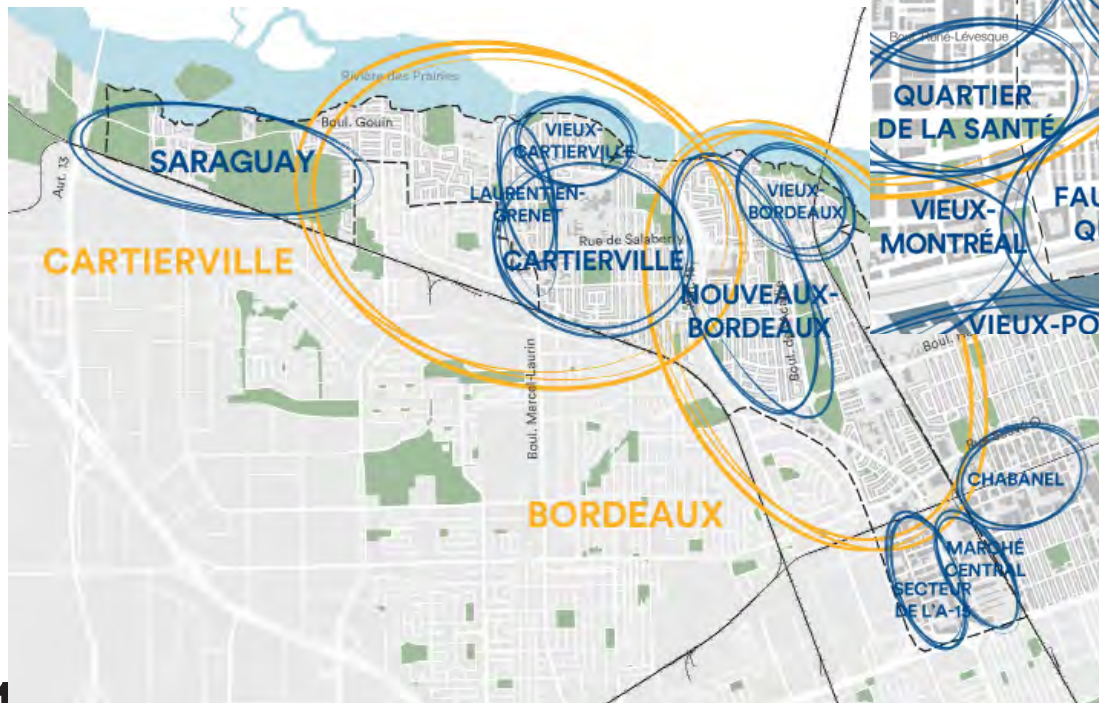


ÉCHELLES INTERMÉDIAIRES

SENTIMENT D'APPARTENANCE

- + COMMENT LA POPULATION NOMME SON QUARTIER ?
- + UNE VARIÉTÉ DE NOMS D'USAGES
- + UN EXERCICE SOCIO-URBANISTIQUE

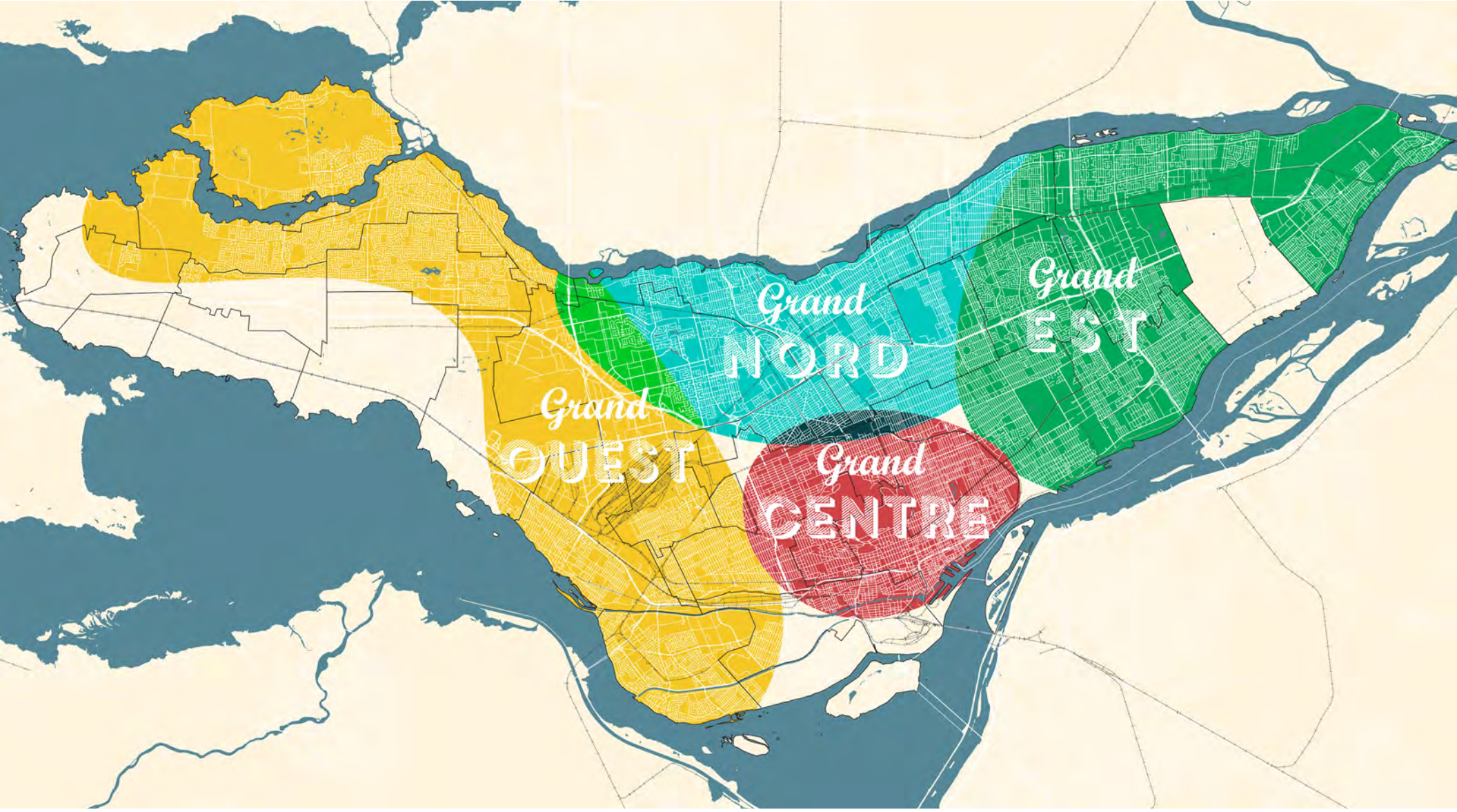
Bordeaux-Cartierville



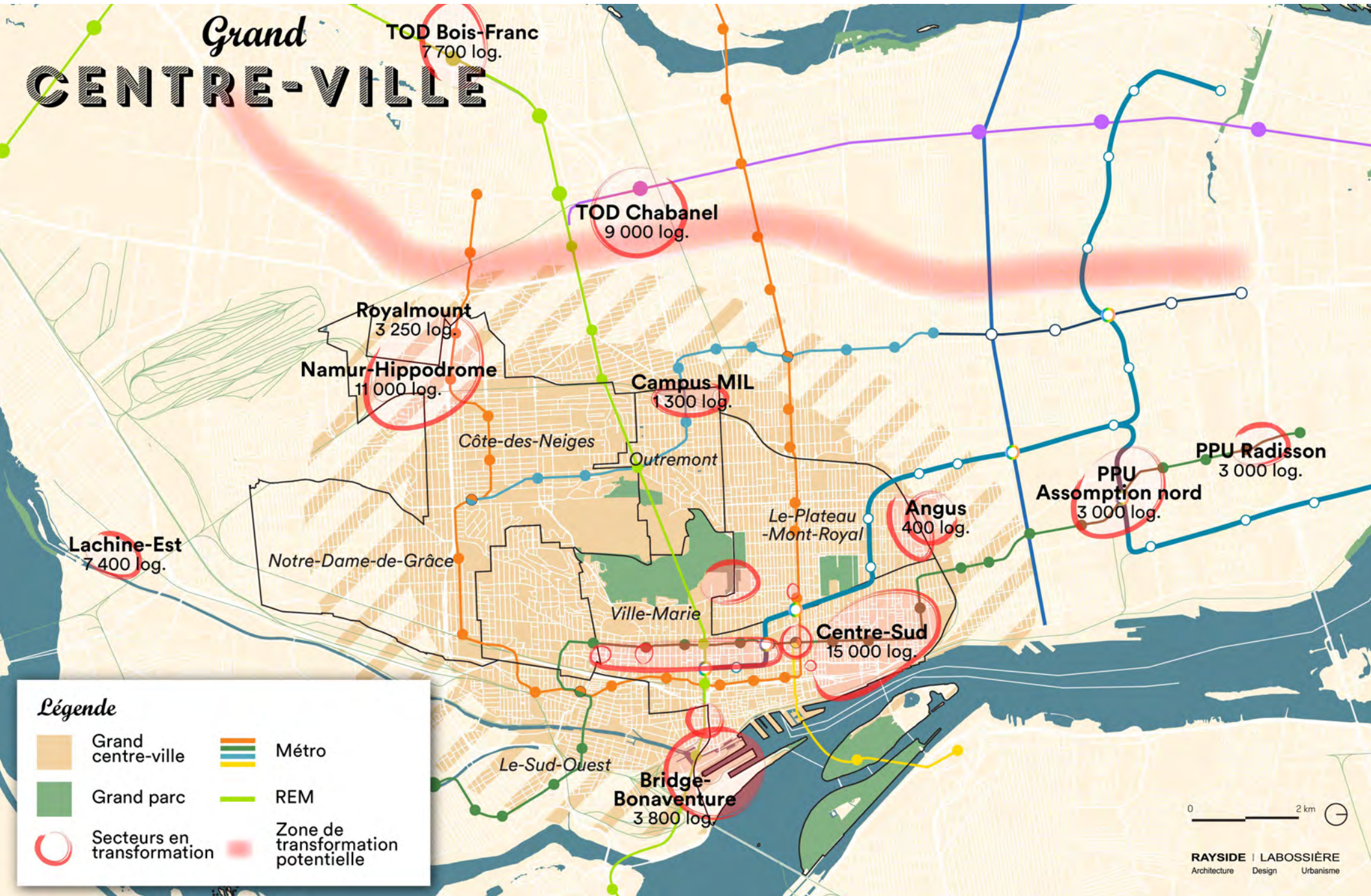
Sud-est de Ville-Marie

GRANDES VISIONS

UNE STRATÉGIE COHÉRENTE À CHAQUE TERRITOIRE



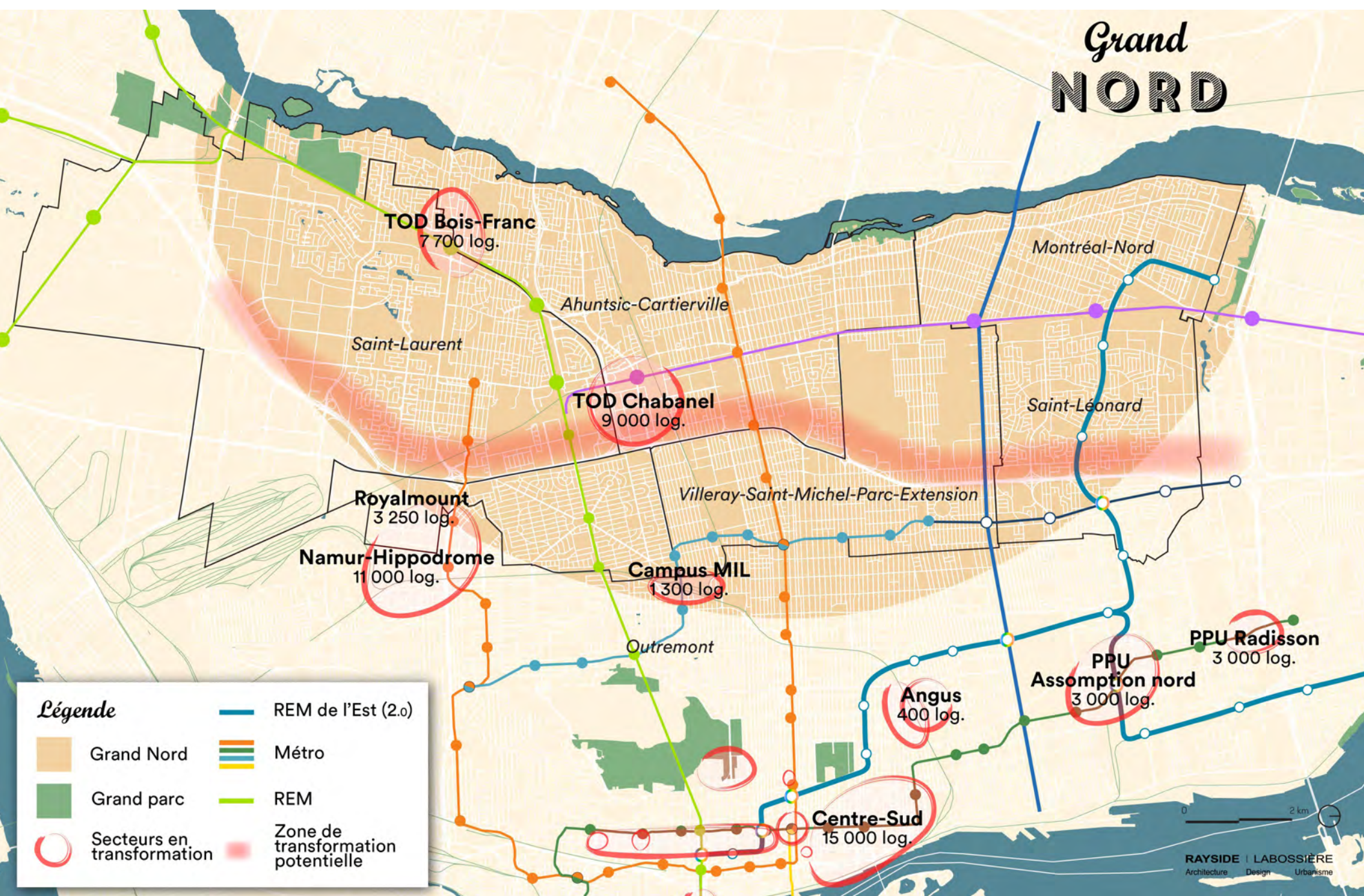
Grand CENTRE-VILLE



Grand OUEST



Grand NORD



Légende

- Grand Nord
- Grand parc
- Secteurs en transformation
- Zone de transformation potentielle
- REM de l'Est (2.0)
- Métro
- REM

0 2 km

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

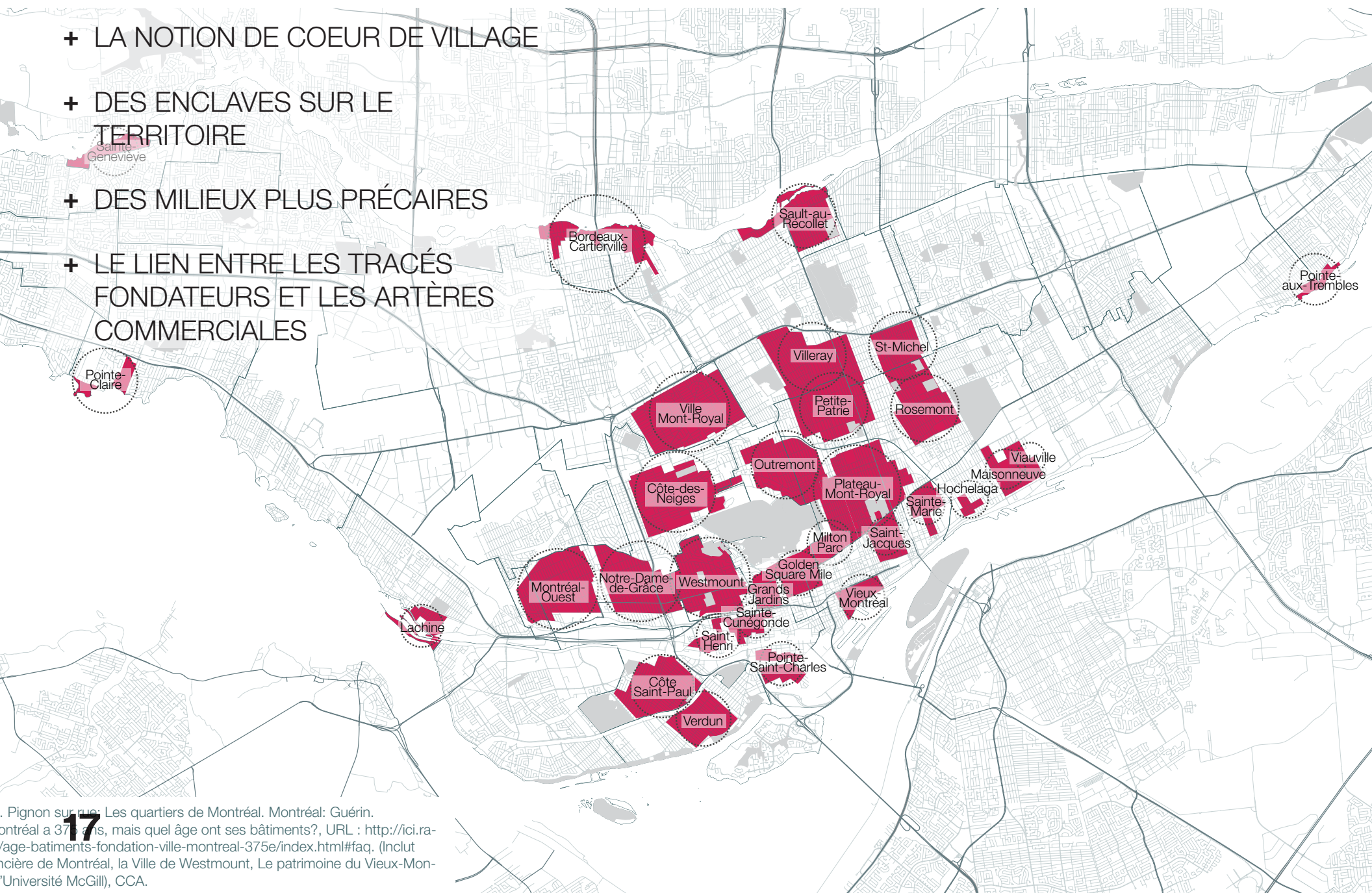
CONCEPTS EN VRAC | VIEUX VILLAGES HISTORIQUES DE L'ÎLE

+ LA NOTION DE COEUR DE VILLAGE

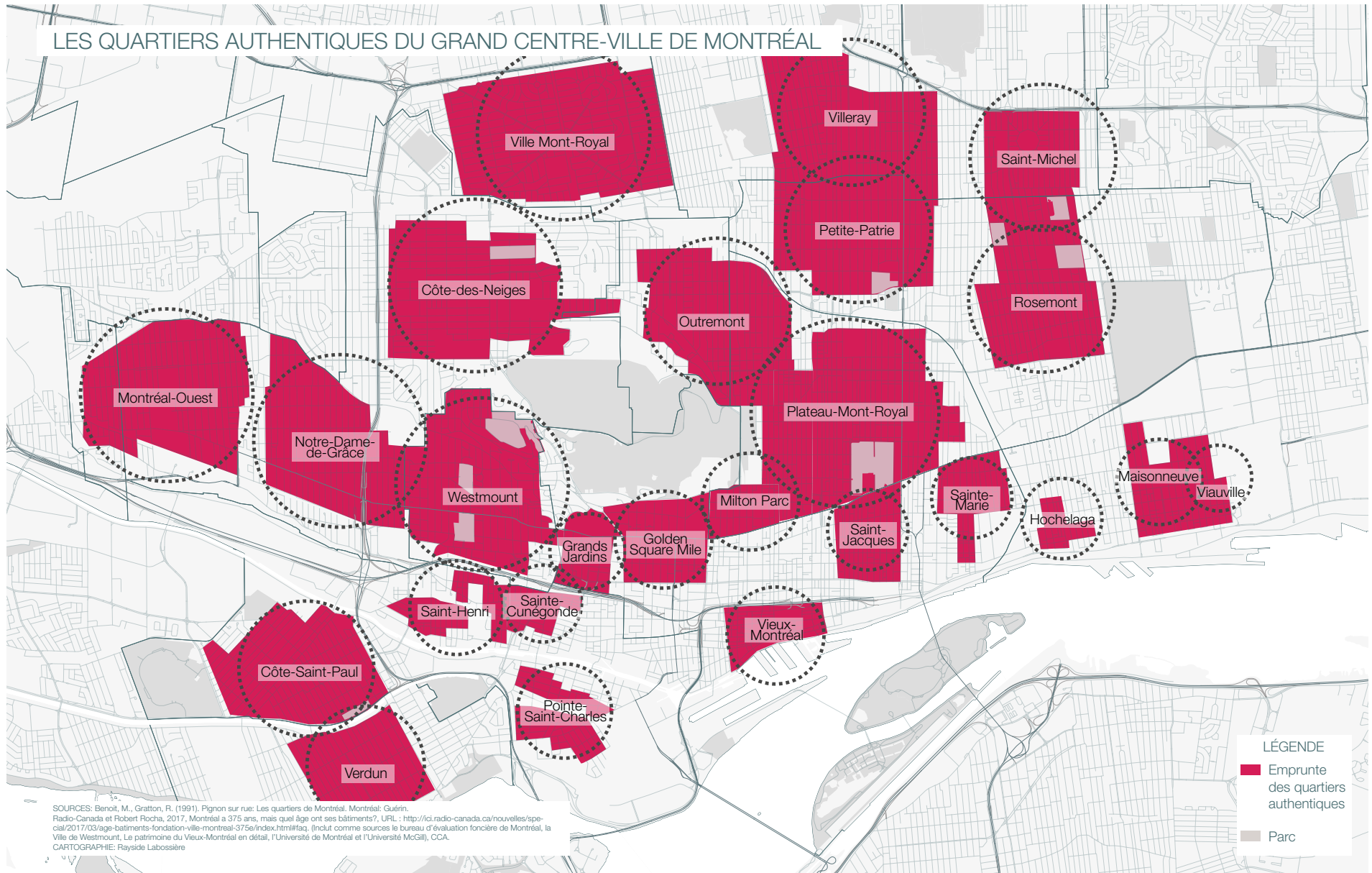
+ DES ENCLAVES SUR LE TERRITOIRE

+ DES MILIEUX PLUS PRÉCAIRES

+ LE LIEN ENTRE LES TRACÉS FONDATEURS ET LES ARTÈRES COMMERCIALES



CONCEPTS EN VRAC | VIEUX VILLAGES DU GRAND CENTRE-VILLE



CONCEPTS EN VRAC | VILLE RÉSILIENTE ET INCLUSIVE

- + MIXITÉ DE LOGEMENTS ET DE FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
- + UNE OFFRE DE LOGEMENT ACCESSIBLE
- + POLYVALENCE ET FLEXIBILITÉ DES ESPACES
- + LA RECETTE DES ANCIENS VILLAGES

Quartier complet et résilient

Définition large des services collectifs

Mise en réserve des terrains stratégiques en amont du développement

Trame d'espaces publics intérieurs et extérieurs (civic commons)

Fonctions collectives

parcs et boisés

places publiques

agriculture urbaine

domaine public

service de transport collectif et infrastructures de transport actif

équipements culturels, sportifs et ressources communautaires

écoles

CPE et garderies

services de santé et services

sociaux

espaces partagés, espaces de socialisation et tiers-lieux

commerces de

proximité essentiels et abordables

services gouvernementaux

CONCEPTS EN VRAC | NOUVELLES ZONES D'EMPLOI

Plateau Est
(secteur D'Iberville)

- + LA NOTION DE VILLAGE INDUSTRIEL
- + AVENIR DES SECTEURS D'EMPLOI RATTRAPÉS PAR L'URBANISATION
- + PROXIMITÉ DES MILIEUX RÉSIDENTIELS

**Quelques secteurs
industriels auxquels
réfléchir**

Chabanel
Laganière
Plateau Est
Bois-de-Boulogne
Assomption
Longue-Pointe

...

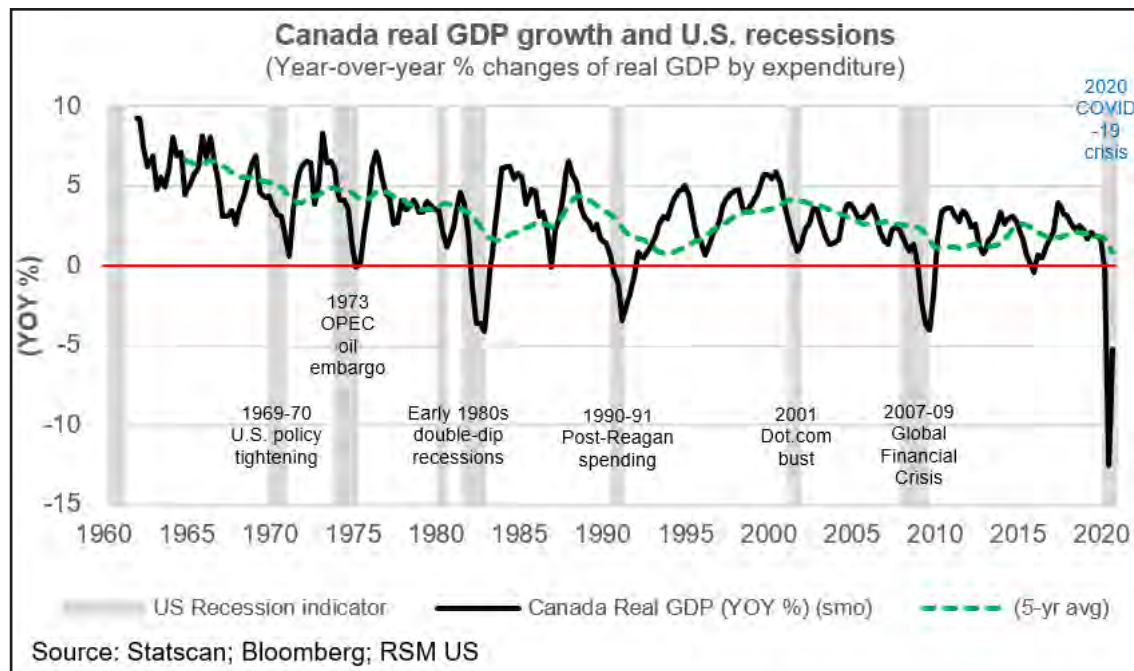
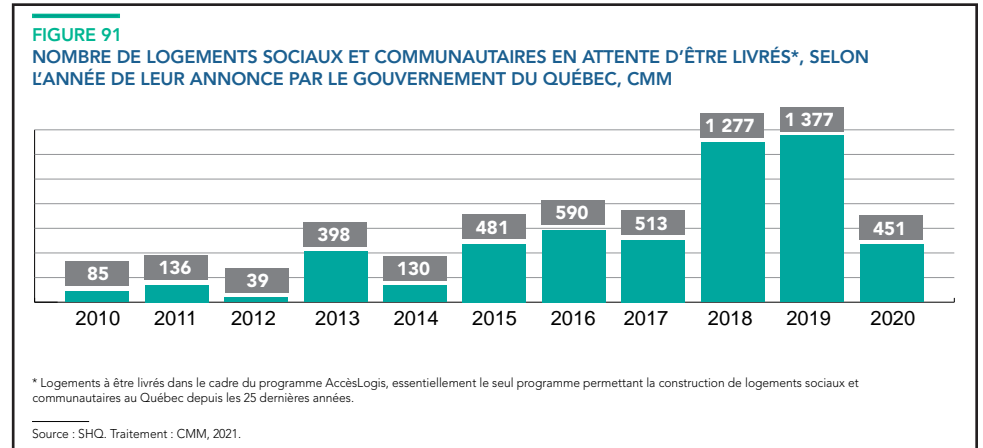
Bois-de-Boulogne
(secteur Bordeaux)



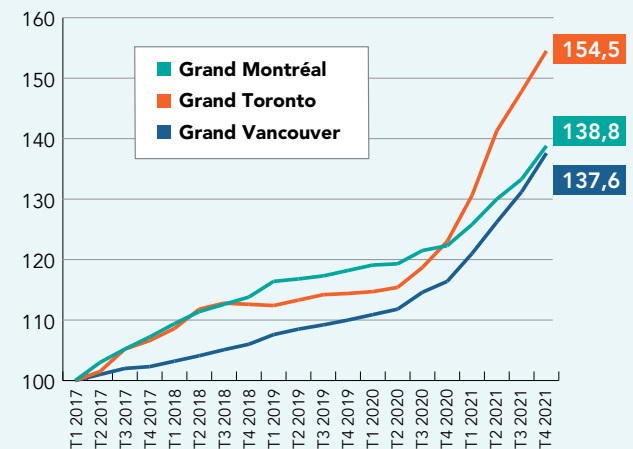
CONCEPTS EN VRAC

FINANCES, MACROÉCONOMIE ET FISCALITÉ

- + LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOCIALE = UNE RESPONSABILITÉ COLLECTIVE
- + SE DOTER DE MOYENS POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS (ÉCOFISCALITÉ)
- + L'INCERTITUDE DU CLIMAT ÉCONOMIQUE ET LA FLUCTUATION DES CYCLES
- + PROJETS MIS EN ATTENTE OU ANNULÉS



INDICES DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS (100 = T1, 2017)



Source : Statistique Canada, *Indice des prix de la construction de bâtiments*. Traitement : CMM, 2022.

CONCEPTS EN VRAC | AVANTAGES SUR LES ACCORDS COMMUNAUTAIRES

- + OBJECTIF = FOURNIR LA **BASE D'UNE ENTENTE ENTRE LA SOCIÉTÉ CIVILE ET LA VILLE DE MONTRÉAL** (ARRONDISSEMENTS ET VILLE CENTRE) QUI SERAIT COORDONNÉE PAR LES DIFFÉRENTES TABLES DE QUARTIER CONCERNÉES PAR DES INVESTISSEMENTS STRUCTURANTS (EX: NOUVELLE STATION DE TRANSPORT)
- + S'APPUIE SUR LE MODÈLE DES ACCORDS SUR LES AVANTAGES COMMUNAUTAIRES (AAC) (EN ANGLAIS; **COMMUNITY BENEFITS AGREEMENT – CBA**) À QUELQUES DIFFÉRENCES PRÈS

Imposer des conditions au développement

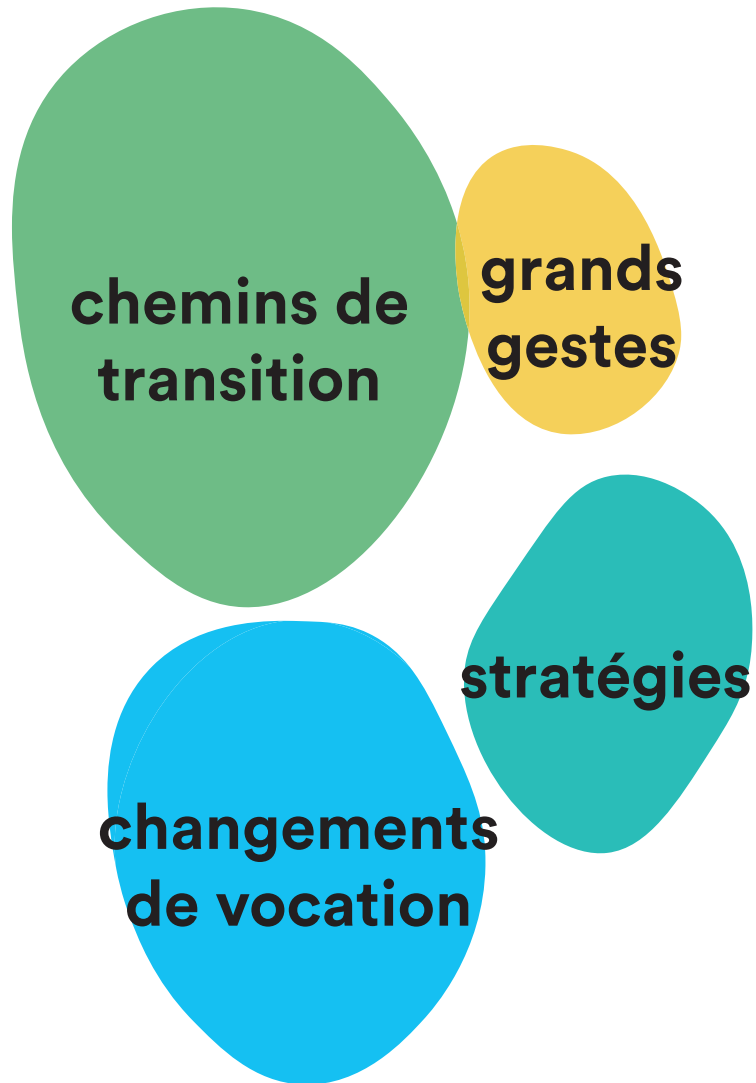
Élaborer un programme commun

Établir un partage de la plus-value

- + NÉGOCIATION DÉFINIE EN FONCTION DU NIVEAU DE DÉROGATIONS RÉGLEMENTAIRES ANTICIPÉES POUR **FAIRE BÉNÉFICIER LA COMMUNAUTÉ DES AVANTAGES DU POTENTIEL SUPPLÉMENTAIRE QUI SERA ALORS PERMIS**
- + CETTE IDÉE PRÉSUME QUE L'ÉVOLUTION ET LES PRÉCISIONS PLUS CONCRÈTES DE SES PARAMÈTRES RÉSIDENT DANS LA **COLLABORATION ACTIVE DES DIFFÉRENTES TABLES DE QUARTIER**

DISCUSSION | TABLE RONDE SUR LE PROJET DE VILLE

+ QU'EST-CE QUE ÇA VEUT DIRE SUR _____ ?



l'achat local

le sentiment d'appartenance

la fiscalité et le financement des villes

l'usage de l'automobile

l'itinérance

les atouts naturels et paysagers

les vieux villages historiques

les artères commerciales

les quartiers industriels

les grandes infrastructures logistiques

les zones d'emploi

le climat en été et en hiver

...



MERCI ET BONNE DISCUSSION !

Pour plus d'informations : info@rayside.qc.ca

STRATÉGIE CENTRE-VILLE

Mémoire présenté à l'OCPM par

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Urbanisme

Août 2022



Mémoire sur la Stratégie centre-ville

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
Le 1er août 2022

Rédaction

Rayside Labossière

Contact

Ève Grenier
eve.grenier@rayside.qc.ca
514.935.6684 #1009

Ron Rayside
info@rayside.qc.ca
514.935.6684

Crédits photographiques

Couverture: Hussein Abdallahh

À moins d'indication contraire, les photographies du document ont été produites par Rayside Labossière.

TABLE DES MATIÈRES

1	Sommaire	02
2	Rayside Labossière	03
3	La Stratégie renouvelée	04
4	La résilience du centre-ville	05
5	Le territoire du grand centre-ville	06
6	Milieus de vie	08
7	Quartier complet	09
8	Grands ensembles patrimoniaux	11
9	Conclusion et recommandations	13

1 SOMMAIRE

Rayside Labossière s'était prononcé il y a cinq ans lors des consultations entourant la Stratégie centre-ville. Alors que la Ville renouvelle sa Stratégie, il nous semble essentiel de nous prononcer à nouveau afin d'assurer une adaptation de la stratégie au contexte montréalais évolutif et réitérer plusieurs demandes qui sont selon nous essentielles au développement d'un centre-ville inclusif, diversifié et vivant.

L'accessibilité et l'abordabilité des logements étant de plus en plus fragilisée, il nous semble d'abord primordial que la Stratégie aborde plus directement cette question et propose des mesures constructives et structurantes. D'autre part, la considération du centre-ville comme milieu de vie implique de le réfléchir en tant que quartier complet, qui comprend un ensemble de services, de commerces et d'emplois. Devant l'augmentation importante de la population qui peut être anticipée pour les années à venir, la planification en amont de ces services est essentielle. Finalement, les grands ensembles patrimoniaux représentent des potentiels inégalés pour le grand centre-ville. Or, chaque année passée dans l'inaction accélère leur état de détérioration et le temps presse pour prendre des actions concertées pour leur mise en valeur au service de la communauté.

En somme, la Stratégie représente une opportunité d'adresser ces enjeux de taille pour le centre-ville et se doit d'inclure les recommandations présentées en conclusion de ce mémoire.



Le cadre bâti du quartier des Faubourgs , Axel R-D, 2015

2 RAYSIDE LABOSSIÈRE

Poursuivant la vocation sociale de son fondateur, Rayside Labossière participe à l'élaboration de projets architecturaux et urbains qui visent à améliorer le cadre de vie des Montréalais.es, peu importe leur profil socio-économique. Depuis sa fondation, la firme se consacre à la production de bâtiments établissant une nouvelle harmonie entre l'édifice, le quartier et l'occupant et participe à la réalisation de dossiers sur la transformation des milieux qui tiennent compte des besoins de la population. L'équipe joue un rôle qui dépasse bien souvent celui du professionnel et accompagne les individus et les groupes dans toutes les sphères du développement de projets porteurs pour la communauté.

D'ailleurs, la plupart des projets du bureau sont directement liés au milieu social et communautaire : centres de la petite enfance, locaux pour des organismes communautaires, logements sociaux, réfections d'écoles, etc. L'équipe croit profondément que les questions d'aménagement, de développement social et d'action communautaire sont non seulement fondamentales, mais complémentaires.

Par sa participation à plusieurs comités de développement local et lieux de concertation, l'équipe de Rayside Labossière est fortement liée aux réseaux de planification et de revitalisation urbaine à Montréal et particulièrement dans les quartiers centraux. La firme est active dans plus d'une trentaine d'organismes – tables de quartier, conseils d'administration, regroupements sectoriels, comités de travail, etc. – œuvrant de près ou de loin dans le domaine de l'urbanisme social. L'implication bénévole de l'équipe auprès des groupes communautaires et des lieux de concertation est dictée par la détermination de l'équipe à améliorer la qualité des milieux de vie, dont ceux où la défavorisation est importante. La firme a par ailleurs joué un rôle fondamental en amenant des institutions publiques à s'impliquer dans plusieurs dossiers phares du développement de quartiers montréalais.

Depuis l'an 2000, la firme a contribué à hauteur de près de trois millions de dollars au développement social de Montréal, soit plus ou moins l'équivalent de la totalité de ses bénéfices.

L'équipe travaille avec différents outils urbanistiques, comme la cartographie, pour amener les acteurs de développement issus du milieu social et communautaire à s'approprier les enjeux de transformation des quartiers centraux et à jouer un rôle de premier plan dans les projets qui changent le visage de leur milieu. La pratique de Rayside Labossière s'appuie en ce sens sur la reconnaissance du rôle déterminant que joue l'organisation physique de la ville dans la résolution des différents enjeux urbains (sociaux, économiques, culturels, environnementaux, démocratiques, etc.).



Façade des bureaux de Rayside Labossière, 1215 rue Ontario Est

3 LA STRATÉGIE RENOUVELÉE

La Ville de Montréal dévoilait en 2017 son plan d'action de la Stratégie centre-ville, qui avait été alimenté plus tôt la même année par une consultation menée par l'OCPM. Rayside Labossière avait d'ailleurs participé à cette consultation et émis de nombreuses recommandations, notamment sur les milieux de vie, la mobilité, les sites excédentaires, l'accès aux berges et la gouvernance.

Cinq ans et une pandémie plus tard, la Ville réitère sa démarche afin de renouveler la Stratégie, cette fois avec un horizon 2030. Elle compte ainsi « renforcer les efforts vers une économie verte et inclusive » et « susciter la collaboration et la mobilisation de tous les acteurs autour d'une vision concernant l'avenir du centre-ville » (p. 25). Ce dernier aspect souligne l'importance d'un processus consultatif ouvert, accessible et démocratique, qui saura rejoindre tou.te.s les acteur.trice.s du centre-ville dans leur diversité, tant du milieu des affaires que du milieu communautaire en passant par la population locale.

Afin d'établir cette nouvelle stratégie, la Ville de Montréal a d'abord publié un document présentant les défis et les chantiers de travail qui guideront l'élaboration de la stratégie renouvelée. Ce document, soumis dans le cadre de la présente consultation, trace d'abord un portrait du centre-

ville comme milieu économique et culturel. On y voit le profil d'un secteur structurant à l'échelle métropolitaine, mais aussi d'un lieu habité et vivant qui fait face à certains défis en termes de logements. S'appuyant sur une démarche collaborative ayant permis de définir cinq « pistes inspirantes pour le renouveau du centre-ville », le document présente des éléments de vision pour la stratégie renouvelée ainsi que six thématiques clés sur lesquelles celle-ci sera appuyée. Ces six thématiques, qui structureront les recommandations émises dans le présent mémoire, sont les suivantes :

1. Haut lieu économique, de savoir et d'innovation
2. Des milieux de vie diversifiés et vivants
3. Des parcours de mobilité conviviaux, inclusifs et sobres en carbone
4. Un centre-ville vibrant qui se démarque pour sa vitalité culturelle et créative en toute saison
5. Un patrimoine à la fois unique et valorisé
6. Une forme urbaine au cadre bâti distinctif et de qualité

Chaque thématique, ou chantier, présente quelques défis ainsi que des exemples d'engagements de la Ville qui seront adressés à travers les sections suivantes.

4 LA RÉSILIENCE DU CENTRE-VILLE

La période pandémique a eu un impact certain sur le centre-ville, dont la section 3 du document de la Stratégie décrit bien les composantes. À travers les contrecoups sur plusieurs secteurs économiques, le centre-ville demeure un lieu actif et attractif. Bien que ce soit déjà mentionné dans la Stratégie, nous tenons à souligner et appuyer que cette situation est grandement tributaire du fait que le centre-ville de Montréal est un lieu habité, et que ses résident.e.s ont su entretenir et alimenter cette vitalité. Le centre-ville présente une particularité en ce fait qu'il est à la fois un milieu de vie qu'on souhaite riche et à échelle humaine, et le cœur économique et culturel de la métropole de la province. Les réflexions doivent donc permettre de concilier ces deux niveaux de développement, soit la considération du centre-ville comme un milieu non seulement attractif à l'échelle métropolitaine mais aussi comme un secteur composé de divers quartiers et voisinages. À travers les développements du centre-ville et les enjeux qu'il pourrait avoir à traverser dans les années à venir, le développement de cet esprit de proximité doit être vu comme une richesse montréalaise.

Ceci représente certes un important défi qui, s'il est relevé, peut mener à la réalisation de l'un des plus intéressants exemples internationaux de centre-ville habité et de ville durable. Le centre-ville est un regroupement de différents milieux de vie ayant chacun sa personnalité propre. Chaque milieu de vie devrait constituer un quartier complet avec du logement abordable, des services, des équipements et commerces adaptés, des espaces verts et publics variés et inclusifs, et un lieu d'emploi. Les exemples inspirants pour la mise en œuvre des projets ne seront sans doute pas tous québécois, mais différentes initiatives de métropoles européennes et même américaines au cœur habité peuvent certainement nous guider vers des moyens de mise en œuvre et même des modes de gouvernances facilitateurs de changement.

Mentionnons que cette idée de proximité renvoie également aux notions d'inclusion et d'accessibilité, peu visibles dans la Stratégie proposée. Par exemple, l'intégration au chantier 3 de la mobilité du quotidien amènerait également la considération des populations dans toute leur diversité, et implique la création d'espaces accessibles pour tou.te.s. Ceux-ci sont particulièrement essentiels dans les secteurs à fort achalandage comme le centre-ville. Un engagement de la Ville en ce sens dans la Stratégie affirmerait le caractère d'inclusion et d'accessibilité du secteur.



Arrondissement de Ville-Marie

5 LE TERRITOIRE DU GRAND CENTRE-VILLE

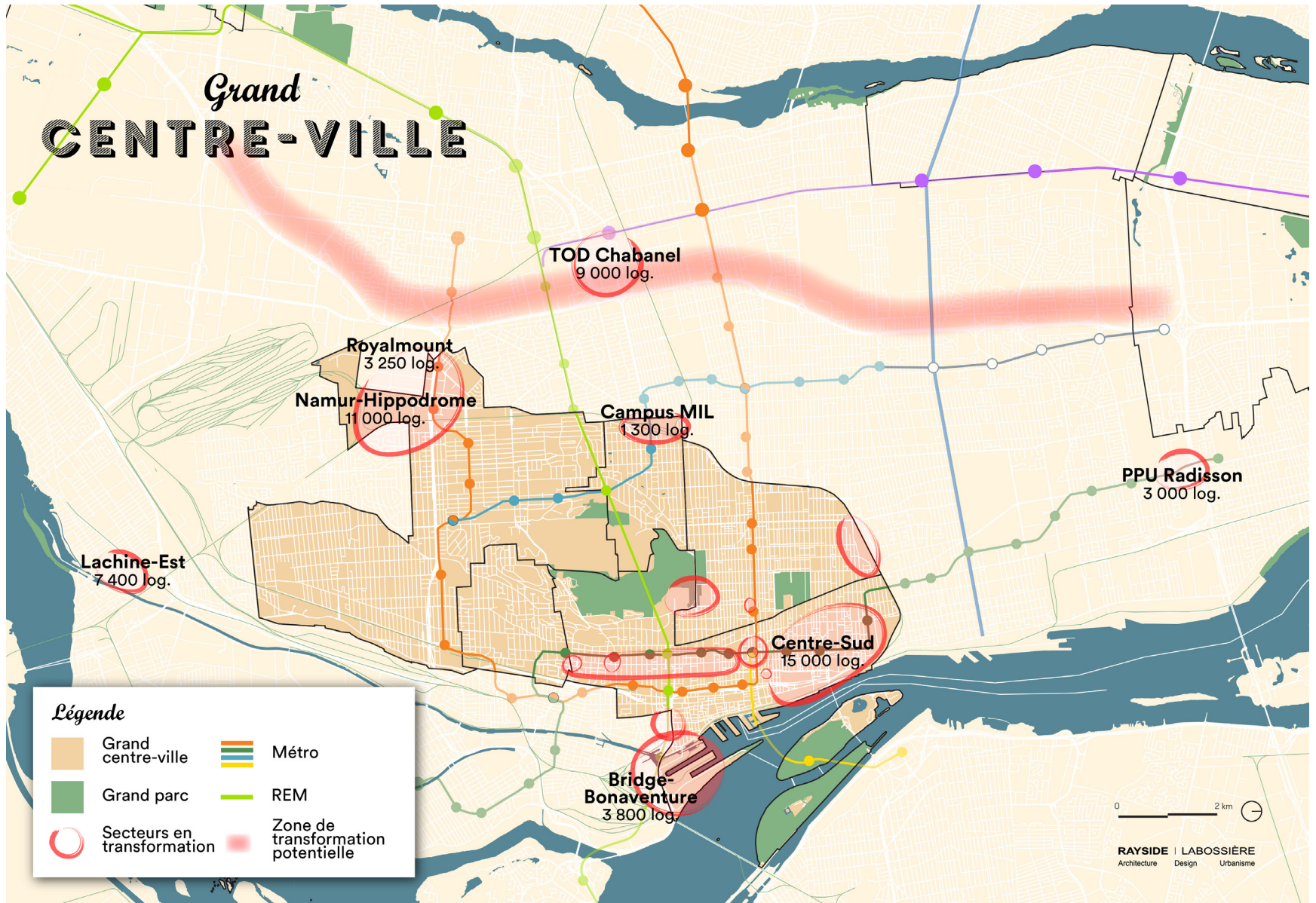
La nouvelle Stratégie centre-ville réfléchit le territoire au-delà de la considération du centre-ville comme étant limité à l'arrondissement Ville-Marie. Nous faisons en effet valoir depuis longtemps l'importance de réfléchir la ville de Montréal à l'échelle du grand centre-ville. Englobant toutes les grandes institutions universitaires et de santé et l'ensemble du mont Royal au nord, le grand centre-ville comprend également l'intégralité du Plateau-Mont-Royal et une bonne partie du quartier de La Petite-Patrie. En plus de ces quartiers centraux denses ayant une vitalité économique et culturelle. Nous considérons que le grand centre-ville doit comprendre certains grands sites excédentaires dont le développement affectera la dynamique du centre-ville dans son ensemble. Des sites comme Bridge-Bonaventure et le secteur Namur-Hippodrome doivent donc être pris en considération dans les réflexions de planification stratégique. D'autre part, ce grand centre-ville est aussi entouré d'une zone d'influence comprenant des projets d'envergure ayant un impact sur le grand centre-ville, comme le PPU Lachine-Est ou le TOD Chabanel.

En effet, d'importants changements attendent le grand centre-ville dans les années à venir. Notons par exemple le cas du Centre-Sud, voué à voir sa population augmenter de 58,9 % d'ici 2035¹. En comptant seulement les grands projets planifiés dans le grand centre-ville, ce sont 34 350 nouveaux logements qui sont prévus dans le secteur dans les années à venir. En y ajoutant les grands projets prévus dans sa zone d'influence, ce décompte passe à plus de 62 650 logements. Cette population ajoutée implique un ensemble de réflexions essentielles, entre autres au niveau des milieux de vie, de la mobilité et des services collectifs.

¹ Ce chiffre est tiré d'une projection démographique effectuée par Rayside Labossière à partir de données recueillies auprès des promoteurs des grands projets du secteur. En additionnant tous les projets prévus dans le secteur du Centre-Sud actuellement, l'arrivée de 23 931 personnes est à anticiper.



Site de l'ancien hippodrome



6 MILIEUX DE VIE

Protection du parc locatif

Besoin de base universel, se loger convenablement devient de plus en plus difficile, et ce, particulièrement pour les familles et pour les moins nantis de notre société. Actuellement, la dépendance des municipalités aux impôts fonciers entraîne la standardisation des unités construites : des condominiums de petite taille au coût relativement élevé. Le portrait établi dans la Stratégie centre-ville corrobore clairement cette situation. La proportion de logements locatifs (particulièrement ceux de grandes tailles) diminue donc sans cesse, alors que les besoins pour ce type de logements demeurent. Ce développement effréné de condominiums a pour effet de contribuer à la hausse des valeurs foncières, lesquelles ont connu une augmentation fulgurante dans les dernières années.

Or, aucun mécanisme ne permet actuellement de protéger efficacement le parc locatif et les maisons de chambre. Il existe bien, dans certains arrondissements, un moratoire sur la transformation de logements locatifs en condominiums, mais la transformation de logements locatifs en propriété indivise permet de contourner facilement le moratoire.

Néanmoins, quelques arrondissements ont récemment fait preuve de volonté politique en utilisant les outils urbanistiques à leur disposition pour éviter que le marché privé ne décide de l'offre sur leur territoire. C'est le cas de l'arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve, qui a adopté un Plan d'action pour l'inclusion des logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels et de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, qui a décidé de protéger les espaces de création du Mile-End de la conversion.

À l'instar de ces arrondissements, tous les milieux de vie devraient pouvoir compter sur de tels outils pour préserver une proportion de logements accessibles pour les ménages à revenu modeste et les familles.

Résidences étudiantes

De plus, pour assurer un logement pour tous, la Stratégie centre-ville devrait inclure un volet pour assurer le développement de résidences pour étudiants. En effet, actuellement, le nombre de places en résidences étudiantes offertes par les universités montréalaises est insuffisant. Le manque de résidences étudiantes a pour effet de rendre plus difficile le droit à l'éducation pour les étudiant.e.s issus de milieux à revenu faible ou modeste qui éprouvent de la difficulté à se loger dans le marché privé, ainsi que d'exercer une pression à la hausse sur le prix des logements (et notamment des grands logements) dans le parc de logements locatifs privé pour l'ensemble de la population. La Stratégie centre-ville pourrait se positionner clairement sur les besoins en résidences étudiantes et privilégier des stratégies de mise en œuvre permettant un développement de ce type de projet.

Salubrité des logements

Par ailleurs, un nombre trop élevé de propriétaires de terrains et d'immeubles à logements négligent leur propriété, soit dans une logique de spéculation foncière, soit uniquement par déresponsabilisation. De nombreux logements habités sont donc insalubres et la rénovation représente souvent une opportunité pour le propriétaire de hausser drastiquement les loyers, ou même, de vendre les unités sous forme de copropriété. Plusieurs locataires au revenu modeste ont ainsi dû quitter leur demeure et chercher avec peine un nouveau toit. La situation est même devenue dramatique au niveau des maisons de chambres.

Dans ce contexte, la Stratégie centre-ville devrait mettre de l'avant l'adoption de plans d'intervention en matière de développement de logements sociaux et de lutte à la pauvreté adaptés aux quartiers défavorisés du centre-ville. La Stratégie centre-ville devrait aussi mettre en place des programmes incitatifs pour l'entretien adéquat des immeubles, de façon à assurer le maintien des ménages occupants dans leur unité, après les travaux. Par exemple : des taxes progressives, l'aide par un crédit d'impôt pour la rénovation ou la décontamination, etc. D'autre part, les terrains qui demeurent vacants ou sous-utilisés devraient être taxés davantage, afin de limiter la spéculation qui rend difficile le développement de projets variés.

7 QUARTIER COMPLET

Une gouvernance ouverte et partagée

Bien que la Stratégie centre-ville identifie deux secteurs dont elle souhaite accompagner le développement (Bridge-Bonaventure et les Faubourgs), elle ne précise pas la nature de cet appui. Il convient selon nous, dans les deux cas, de mener des processus de conception et de planification inclusifs, puisque les citoyens et la société civile doivent être des acteurs de premier plan dans le développement de ces secteurs. Pour le secteur des Faubourgs, des mécanismes prévus au PPU incluent déjà des suivis structurés et réguliers des grands projets en collaboration avec la communauté locale et la société civile. L'accompagnement du développement de ce secteur mentionné dans la Stratégie doit selon nous passer par la mise en place et le soutien de ces mécanismes.

Une densité bien pensée

Il faut soulever l'importance de densifier certaines parties de l'arrondissement, afin de consolider les milieux de vie, favoriser la prospérité des artères commerciales et des services de proximité et surtout, de répondre à la demande en matière de logements diversifiés. Le quartier Sainte-Marie, le sud du quartier Saint-Jacques, le Faubourg-aux-Récollets, le secteur Bridge-Wellington et le sud-ouest du quartier Peter McGill présentent un potentiel de développement évident. Néanmoins, la crainte de la « gentrification » est élevée chez certains organismes et acteurs locaux. Aussi, le développement devrait se faire dans une optique de respect de la population locale et de préservation de la mixité sociale qui caractérise le centre-ville montréalais.

La densité ne doit pas être réfléchiée en termes de verticalité, mais en termes de qualité de l'environnement. Ce sont des espaces de qualité et des typologies résidentielles innovantes qui doivent être favorisés pour permettre une intégration harmonieuse à la forme urbaine des quartiers centraux. Ainsi, le principe de densité doit être jumelé à la qualité et la convivialité de l'environnement bâti. Il revient aux professionnels de l'aménagement de réfléchir à des projets intégrés aux contextes social et bâti pour créer un quartier accueillant et animé.

Nous croyons qu'il faut éviter la construction de tour de très haute densité en dehors du centre des affaires. De plus, rappelons toute construction doit s'assurer de préserver les vues sur le mont Royal identifiées par le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

Des milieux de vie complets et des équipements collectifs planifiés

Une densification de ces secteurs doit également être accompagnée de l'aménagement de services, d'équipements collectifs et d'infrastructures (parc, école, etc.) qui favoriseront un milieu de vie complet. Il est nécessaire que le développement du centre-ville de Montréal passe à la fois par une réponse dynamique aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques, tout en créant activement une ville désirable, un quartier où les gens veulent habiter. La mention dans la Stratégie des défis que représentent l'ajout d'écoles et d'espaces verts dans un contexte de rareté et de coût élevé des terrains (p. 29) nous semble en ce sens amplement justifiée. En effet, plusieurs quartiers du centre-ville comportent des lacunes importantes en termes d'espaces, de services et d'équipements collectifs dédiés à la population en général, et aux familles en particulier.

Par exemple, le quartier Peter McGill comptera bientôt une école primaire publique sur son territoire, et un centre communautaire municipal, ce qui demeure insuffisant par rapport aux besoins de la population. On y compte également que très peu d'espaces verts publics et d'installations sportives pour les jeunes d'âge scolaire. De plus, malgré la construction dans ce quartier de milliers de nouveaux logements au cours de la dernière décennie, une infime proportion de ceux-ci ont été des logements sociaux, ou des grands logements abordables pour familles. Aussi, une telle thématique, qui vise à améliorer la qualité de vie des citoyens du centre-ville, doit impérativement être accompagnée selon nous d'engagements visant à protéger la population à faible ou modeste revenu de la gentrification et à assurer son maintien dans son milieu de vie.

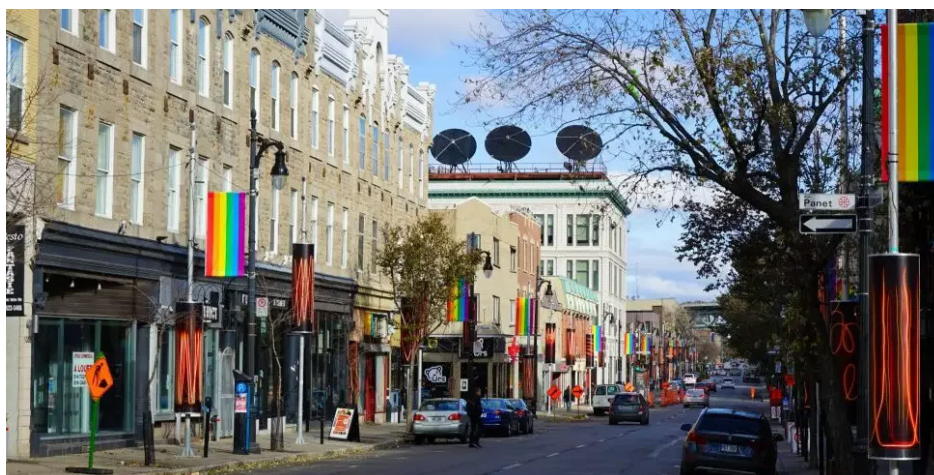
L'augmentation anticipée de la population en raison du nombre important de grands projets immobiliers impose une réflexion en amont sur la planification des services collectifs, dont la présente est essentielle au développement de quartiers complets. Or, il convient de souligner que la notion de services collectifs s'étend au-delà des écoles et des espaces verts et comprend plus largement l'ensemble des espaces intérieurs et extérieurs, des équipements et des services à la population relevant des divers paliers gouvernementaux. Ainsi, devant une augmentation importante de la population, les services de santé, services sociaux, commerces de proximité, infrastructures de transport actif et espaces de socialisation se doivent également d'être planifiés en amont.

Des artères commerciales dynamiques

Les artères commerciales constituent généralement les colonnes vertébrales des milieux de vie et leur vitalité est intrinsèquement liée à la qualité de vie des quartiers qui les bordent. Toutefois, de nombreux commerçants localisés sur ce type d'artères peinent à rentabiliser leur entreprise en raison des coûts exorbitants des loyers commerciaux. Aucun mécanisme de contrôle des coûts des loyers n'existe. La Stratégie centre-ville devrait identifier des mesures afin de protéger la vitalité des artères commerciales des hausses de loyer excessives.

D'une part, dans le cas de l'arrondissement de Ville-Marie, la vocation locale entre en conflit avec la vocation régionale des artères du centre-ville et rend difficile la consolidation de la vie de quartier. Cette situation est particulièrement difficile pour les commerces qui offrent des services de première nécessité pour les résidents (fruiterie, boulangerie, quincaillerie, etc.). D'un autre côté, les artères commerciales sont souvent l'un des plus importants « employeurs » locaux d'un quartier et permettent à des milliers de ménages de vivre et de travailler dans leur milieu de vie.

Parce qu'elles participent grandement au dynamisme économique de Montréal et qu'elles consolident la vitalité des quartiers, les artères commerciales doivent être valorisées concrètement dans les mesures mises de l'avant par la Stratégie centre-ville.



Rue Sainte-Catherine, par Queerintheworld.com

Des artères commerciales dynamiques

Le centre-ville de Montréal jouit déjà d'une importante mixité des fonctions. Pourtant, certains secteurs d'emplois tendent à se transformer rapidement en secteurs résidentiels. La présence d'emplois de qualité dans les quartiers limitrophes au cœur des affaires et notamment des emplois dans les domaines de la production, de la transformation et de la création sont assurément un atout pour le dynamisme de ces quartiers.

Bien qu'une offre commerciale de bureau de catégorie constitue un atout pour le centre-ville, il convient que des mesures soient prises pour assurer la rétention de secteurs d'emploi déjà existants et pour inciter différents types d'employeurs à venir s'établir au centre-ville. Les résidents actuels doivent pouvoir bénéficier des nouveaux emplois.

Puisque l'accès à un emploi de qualité est fondamental dans l'équilibre de la vie des résidents montréalais, la préservation et le développement de lieux d'emplois diversifiés au cœur des quartiers sont importants et méritent d'être intégrés à la Stratégie centre-ville.

Il est important de soutenir l'implication des grands employeurs dans le milieu local et de s'assurer de créer les conditions propices à l'embauche locale et en premier lieu, l'offre de logements adaptée à la situation des employés. Trop souvent, les jeunes et les ménages à revenu modeste n'ont pas les moyens d'habiter près de leur emploi au centre-ville. Il faut arrimer davantage le dossier de l'habitation à celui du développement économique.

De la même manière, les établissements collégiaux et universitaires, lesquels sont nombreux dans le grand centre-ville, pourraient participer davantage à la dynamique économique locale en arrimant les formations et stages des étudiants aux besoins des entreprises avoisinantes. Ainsi, la rétention de jeunes ménages en ville serait possiblement facilitée (encore une fois, si l'offre de logements et de services est adaptée à leurs besoins et moyens). Puisque Montréal jouit d'une importante réputation comme ville étudiante, il est tout indiqué de miser sur cette force pour permettre aux entreprises locales de prospérer et même pour développer l'entrepreneuriat au centre-ville.

8 GRANDS ENSEMBLES PATRIMONIAUX

Une vocation publique pour les domaines institutionnels patrimoniaux

Les bâtiments et lieux patrimoniaux ne sont pas seulement objets de mémoire. Ils définissent notre identité collective actuelle et sont autant de reflets de notre singularité comme métropole francophone en Amérique, ancien fleuron industriel et ville de culture mondialement reconnue. À l'échelle des quartiers, le patrimoine renvoie en général au sentiment d'appartenance à l'endroit et à l'esprit du lieu. Les sites excédentaires ont été au cœur du développement des quartiers du centre-ville de Montréal et ont participé activement à la dynamique sociale, culturelle, économique et institutionnelle du centre-ville.

Les grands ensembles institutionnels excédentaires représentent un défi particulier en termes de conservation de patrimoine bâti, d'usage, paysager et historique. Ces grands ensembles emblématiques sujets à changer de vocation sont visés par des mesures de protection qui cherchent à protéger l'intégrité des sites même s'ils changent de mains. Dans le contexte actuel, il s'avère extrêmement important de protéger les ensembles comme l'Hôtel-Dieu, l'Institut des sourdes, l'ancien Hôpital de la Miséricorde et l'ancien hôpital Royal-Victoria. Il est primordial d'en préserver l'intégrité tout en s'assurant que les reconversions assureront le maintien de ces sites dans les sphères publique, sociale, communautaire et/ou institutionnelle. Ces sites doivent maintenir un usage qui permet de s'ouvrir au public et à la communauté. Il est important de prévoir ces transitions pour éviter la perte de sites à haute valeur patrimoniale. La rentabilité sociale à long terme doit primer sur la rentabilité monétaire à court terme de ces éléments patrimoniaux d'importance.

À ce titre, le développement des sites excédentaires peut être un levier intéressant pour atteindre les objectifs fixés en matière de création de logement pour familles et de logements sociaux.

Malgré la spécificité de chaque site excédentaire, nous proposons une démarche permettant de développer une vision multiéchelle d'ensemble pour l'ensemble des sites excédentaires (et plus particulièrement des sites excédentaires hospitaliers) et même de l'ensemble des sites publics de toute nature soit élaborée. Cette vision doit être le fruit d'une réflexion collective et inclusive. Le développement des terrains publics devra ainsi tenir compte des éléments de vision définis par l'instance et les projets devront également être évalués qualitativement par celle-ci.



Site de l'Hôtel-Dieu

Des processus complexes à faciliter

La transformation d'un site excédentaire représente une entreprise longue et complexe. La spéculation, la valeur des terrains, les imprévus, les exigences patrimoniales, le transfert de propriété, l'état des bâtiments, l'appui de la communauté, le montage financier sont autant de défis à relever pour créer un projet de qualité. Un cadre innovant doit donc être élaboré par la ville, en collaboration avec les instances gouvernementales provinciale et fédérale, pour les reconversions de sites excédentaires. Le cadre doit prendre en compte la complexité des projets. La ville devrait également identifier des personnes clés permettant de faciliter les différentes discussions et processus.

Vu la nature publique des sites, la transformation des immeubles hospitaliers excédentaires — et de façon générale de tout site public — devra se faire selon un processus clair et transparent et des mécanismes devront aussi être mis en place afin de permettre à la population de s'exprimer à l'égard de l'avenir de ces grandes propriétés. Ce processus de planification est essentiel, mais n'a pas à être lourd. En ce sens, il faut évaluer s'il est préférable qu'il y ait une seule ou plusieurs entités responsables (par exemple, par territoire), dans l'optique de conserver une certaine souplesse.

Par ailleurs, il apparaît essentiel que l'évaluation des projets se fasse sur une base qualitative et pas uniquement financière. Il convient d'abord de définir des critères et des balises de développement qui incluent des objectifs sociaux et des considérations locales, avant de lancer quelque appel d'offres que ce soit.

Encore une fois, quelques modèles et exemples montréalais, québécois et étrangers pourraient être explorés, où l'appel d'offres a été élaboré suite à une démarche inclusive et une analyse approfondie des besoins du quartier dans lequel le projet en question devait se développer.

En Suède, par exemple, les propriétés publiques sont transformées selon un processus innovateur : sur la base de critères bien précis et audacieux (p. ex. : usages en fonction des besoins, nombre de logements sociaux, etc.), un appel d'offres est lancé, mais le prix est fixé d'avance par le gouvernement. Les propositions des développeurs se font uniquement sur une base qualitative (qui peut faire le meilleur projet pour ce prix, qui aura le programme le plus intéressant, qui préservera le mieux le patrimoine, qui fera le projet le plus vert, etc.). L'entité responsable du processus de transfert accompagne ensuite le lauréat tout au long du développement du projet.

Les églises et les écoles

La Stratégie centre-ville devrait aller plus loin en faisant l'inventaire des églises et des écoles à protéger en les inscrivant au document. Cela permettrait d'éviter de perdre des bâtiments qui ont été au cœur de la vie des quartiers montréalais. De plus, la Stratégie centre-ville devrait se prononcer par rapport à un processus qui devrait être adopté quand vient le temps de reconverter une église sur cette liste.

8 CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Voici les recommandations issues de notre réflexion sur la Stratégie centre-ville :

- 1.** Que le développement de projets mixtes, qui comprennent des unités pour familles avec enfants ainsi que des logements locatifs, soit privilégié ;
- 2.** Que des moyens soient proposés afin d'encourager l'entretien adéquat des immeubles de façon à maintenir la population en place ;
- 3.** Que la Stratégie se positionne sur la question des résidences étudiantes et planifie des stratégies de mise en œuvre pour la création de ce type de projet ;
- 4.** Que la Stratégie mette en place des programmes incitatifs pour l'entretien adéquat des immeubles, de façon à assurer le maintien des ménages occupants dans leur unité ;
- 5.** Que la Stratégie encourage la création de logements sociaux et communautaires sur le territoire et non le recours à la compensation financière en vertu du RMM ;
- 6.** Que le développement se fasse dans une optique de respect de la population locale et de préservation de la mixité sociale ;
- 7.** Que des représentations soient faites pour soutenir le financement et la création d'écoles de façon innovante en milieu urbain dense ;
- 8.** Que l'implantation des équipements collectifs dans un sens large soit planifiée en amont en considérant l'augmentation anticipée de la population d'ici 2035 ;
- 9.** Que le soutien du développement des secteurs se fasse en collaboration avec la communauté locale et la société civile, de même qu'en cohésion avec les mécanismes déjà prévus ;
- 10.** Que la Stratégie mette de l'avant l'importance des artères commerciales et planifie des mesures pour leur mise en valeur ;
- 11.** Que des moyens soient mis de l'avant pour préserver et développer des lieux d'emplois diversifiés au cœur des quartiers ;
- 12.** Que les sites excédentaires soient dédiés à des usages qui servent l'intérêt de la collectivité ;
- 13.** Que les sites excédentaires assurent le maintien d'usages public, social, communautaire et/ou institutionnel ;
- 14.** Qu'une vision concertée de l'ensemble des sites excédentaires soit élaborée ;
- 15.** Que des discussions concertées des différentes instances gouvernementales entraînent la création d'un cadre innovant pour la reconversion des sites vacants ;
- 16.** Qu'un processus clair et transparent soit mis sur pied pour la reconversion des sites excédentaires ;
- 17.** Que l'évaluation des projets se fasse sur une base qualitative et non uniquement financière ;
- 18.** Que les églises et les écoles soient incorporées dans la liste des monuments excédentaires.

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

Montréal, le 3 novembre 2022

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
www.ocpm.qc.ca

À l'attention de Madame Leahey, présidente de commission.

Objet : Appui au mémoire de Rayside Labossière

Madame la Présidente,

La Table de concertation du quartier des Grands Jardins (Table) est un organisme à but non lucratif qui œuvre dans la portion ouest de l'arrondissement Ville-Marie et qui s'intéresse au développement urbain du quartier. À l'occasion de la présente consultation publique, la Table souhaite s'exprimer à propos du Projet de ville dans le cadre de la démarche Réflexion 2050. D'abord, la Table tient à saluer les opportunités que l'on se donne à Montréal quand il s'agit de mettre l'intelligence collective au bénéfice de vastes exercices de planification. C'est l'ambition de la consultation Réflexion 2050 qui va aboutir à terme sur la révision du plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

L'objet de la présente lettre est pour la Table de se positionner en appui des grandes conclusions exprimées dans le mémoire déposé par Rayside Labossière. Fort d'une collaboration de plusieurs années, Rayside Labossière apporte son expertise et ses outils aux différents travaux de la Table de concertation du quartier des Grands Jardins. En ce sens, les sujets abordés dans leur mémoire reflètent nombreux de nos préoccupations. Nous mettrons en évidence entre autres :

- La riche complexité des échelles intermédiaires, dont la notion de village
- La question des sites institutionnels patrimoniaux
- L'inclusion et l'équité
- Le rôle des équipements collectifs et des espaces civiques pour tisser des milieux de vie complets
- L'exploration d'accords de bénéfices à la communauté

En tentant de qualifier la nouvelle population et les trajectoires immobilières à venir et en anticipant des opportunités en amont, nous partageons, au côté de Rayside Labossière une manière nouvelle de penser Montréal pour les prochaines décennies : un Montréal qui repose sur des espaces civiques multiples, intégrés et adaptés aux réalités singulières à chaque quartier.

Nous profitons de l'occasion pour mettre en lumière les dossiers sur lesquels la Table porte son attention et qui ont mené à l'organisation d'événements de concertation qui rassemble des représentant(e)s de la communauté locale. La dernière édition de cette *table élargie Civic Commons* s'est tenue le 8 juin dernier. Elle portait sur les dynamiques de cohabitation qui gravitent autour du square Cabot et de l'université Concordia. Les discussions ont porté sur le

caractère structurant de la rue Saint-Catherine pour l'identité du quartier, sur l'intégration du campus Concordia à l'écosystème urbain, et plus largement sur l'escalade du sentiment d'insécurité dans la dernière année. À cet effet, la notion de High Street, appliqué au réaménagement de la rue Sainte-Catherine, apporte des pistes de solutions pour accentuer les traits distinctifs propres au quartier des Grands Jardins. Inspiré des rues britanniques, il s'agit d'une forme d'artère commerciale qui reflète localement son quartier, mais peut aussi conjuguer des commerces à caractère régional. Ces derniers exemples sont développés dans le mémoire de Rayside Labossière. Comme eux, nous reconnaissons la nécessité de développer cette sensibilité et d'en faire une clé pour décliner le Projet de ville à des échelles plus locales.

L'ambition que veut incarner le Projet de ville pour Montréal est plus que louable. Elle compose une politique qui ose se projeter et guider les choix d'aménagement et de mobilité dans l'avenir. Quand on se compare aux autres grandes métropoles, nous nous trouvons chanceux de mettre en débat un tel document préparatoire. Désormais, nous espérons que les grandes trajectoires et scénarios déterminés collectivement se déclineront adéquatement aux échelles plus locales et aboutiront sur des interventions concrètes.

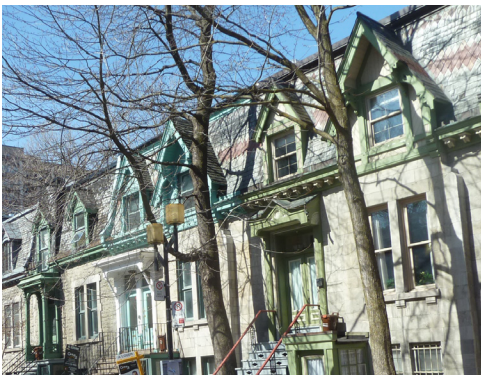
En vous remerciant pour cette opportunité de nous exprimer sur ces sujets si importants pour la communauté, nous vous offrons, Madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués.



Cameron Charlebois
Président du conseil d'administration

Personne-ressource :
Louis Fauchard
Responsable de la coordination
Table de concertation du quartier des Grands Jardins
louis.fauchard@rayside.qc.ca
514.935.6684 #1018

TABLE DE CONCERTATION DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS



LA TABLE DE CONCERTATION DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

La Table de concertation du quartier des Grands Jardins est un organisme à but non lucratif qui oeuvre dans la portion ouest de l'arrondissement Ville-Marie et qui s'intéresse au développement urbain du quartier.

Conscient de son passé prestigieux et des enjeux urbains qui entourent le développement du quartier, un groupe de travail fut créé en août 2005 et s'est mis à l'oeuvre à l'initiative du Centre Canadien d'Architecture (CCA) pour s'interroger sur l'avenir du quartier et se donner quelques pistes d'intervention. Le groupe de travail fut formé d'organisations, d'entreprises, d'institutions et de résidents actifs dans le milieu.

Officiellement fondée à l'été 2012, la Table de concertation du quartier des Grands Jardins a pour objectif de se faire la voix des préoccupations et des aspirations des résidents, commerçants, étudiants, institutions, et associations en matière de développement urbain. Elle est également un outil de médiation propice à la collaboration entre les intervenants, les acteurs et les décideurs sur des projets qui répondent aux besoins des milieux socio-économiques locaux, de manière ponctuelle ou régulière, dans le cadre d'interventions communes.

Aujourd'hui, les travaux et les réflexions de la Table servent de cadre de référence aux responsables de l'aménagement urbain à l'Arrondissement Ville-Marie, que ce soit en termes d'architecture, de nouvelles interventions concernant l'aménagement urbain, le paysage ou la création d'espaces publics de qualité. La Table effectue également une veille sur divers enjeux comme l'habitation, l'accessibilité aux services socio-communautaires, la qualité de vie et la mobilité.

TERRITOIRE DE LA TABLE DES GRANDS JARDINS



Localisé dans l'arrondissement de Ville-Marie, le Quartier des Grands Jardins est délimité par la rue Atwater à l'ouest, par la falaise Saint-Jacques au sud, la rue Bishop à l'est et incorpore l'ensemble des terrains du Grand Séminaire et du Collège de Montréal au nord de la rue Sherbrooke. Il se positionne avantageusement entre le Mont-Royal et le Canal de Lachine. Caractérisé par la présence de nombreux sites institutionnels, le quartier des Grands Jardins tient son nom de ces vastes domaines à la valeur patrimoniale indéniable. Depuis 2011, le secteur fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

D'une superficie de 0,86 km², le quartier des Grands Jardins représente près de 5 % de la superficie de l'arrondissement de Ville-Marie. Habité par près de 25 000 résidents en 2016, le quartier des Grands Jardins est l'un des secteurs les plus densément peuplés du Canada (29 000 hab/km²). Le quartier a connu une très forte croissance de sa population (28 %) entre 2011 et 2016 avec la réalisation de 20 projets résidentiels et la construction de 3 283 unités de logement.

Doté de plusieurs établissements d'enseignement (Université Concordia, Collège Dawson, Collège LaSalle et Collège Herzog), le quartier attire quotidiennement près de 50 000 étudiants, auxquelles s'ajoutent 20 000 travailleurs. Le quartier des Grands Jardins est ainsi marqué par la présence d'une importante population étudiante qui contribue à son animation.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA TABLE 2020-2021

Cameron Charlebois
Président

Glenn Castanheira
Administrateur

Phyllis Lambert
Vice-présidente

Graham Singh
Administrateur

Clarence Epstein
Secrétaire-trésorier

Henri Biard
Administrateur

André Jude
Administrateur

Jean-Yves Bourdages
Administrateur

Gideon Pollack
Administrateur

Michael Di Grappa
Administrateur

QUELQUES DOSSIERS PORTÉS PAR LA TABLE

- + Nouvelles écoles primaires
- + Réaménagement de la rue Sainte-Catherine Ouest
- + Accès au logement, aux services et aux espaces civiques
- + Pôle communautaire du Square Cabot
- + Développement immobilier du quartier
- + Mise en valeur du patrimoine et sentiment d'appartenance
- + Espaces verts
- + Relations entre la communauté et les institutions du quartier