



Le comité d'accompagnement
des grands projets
du Centre-Sud

LE QUARTIER DES LUMIÈRES
Rapport-synthèse de la
rencontre du 28 janvier 2019



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

RAPPORT-SYNTHÈSE DE LA RENCONTRE DU 28 JANVIER 2019
Le comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud

- Février 2019 -

Coordination

Rayside Labossière
CDC Centre-Sud

Rédaction
et révision

Ron Rayside
Kenny Harrouche
Xavier Santerre
Raphaëlle Rinfret-Pilon
Alexandre Savoie
Fanny Pahud

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	4
LISTE DES PARTICIPANT.E.S	5
LE COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT	7
MISE EN CONTEXTE	10
PROJET DU QUARTIER DES LUMIÈRES	12
THÈME 1: LIENS AVEC LES MILIEUX DE VIE ENVIRONNANTS	14
THÈME 2: ESPACES PUBLICS, SERVICES PUBLICS ET ÉCOLES	18
THÈME 3: OFFRE COMMERCIALE ET ZONE D'EMPLOI	22
THÈME 4: HABITATION ET LOGEMENT SOCIAL	26
CONCLUSION	29

SOMMAIRE

Le présent document propose une synthèse de la première rencontre du comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud, laquelle portait sur le projet du Quartier des Lumières du promoteur Groupe Mach.

Cette rencontre s'est tenue le 28 janvier 2019 au Centre St-Pierre et a pu bénéficier de la participation de nombreux représentant.e.s du milieu issus de domaines d'activité variés. L'objectif de cette rencontre était de fournir aux différents acteurs une information complète sur le développement du projet et d'entamer un dialogue entre la communauté, le promoteur et les autres parties prenantes impliquées afin de faire émerger des aspirations communes et de participer à la bonification du projet.

Cette rencontre s'est déclinée en trois grandes parties. Dans un premier temps, une présentation du quartier et de la démarche par le comité d'accompagnement a permis de proposer aux participant.e.s une lecture du territoire et de soulever certains des enjeux à adresser au cours des discussions. Par la suite, le promoteur a détaillé les composantes de son projet en plus d'en exposer certaines perspectives. Les participant.e.s, dont la liste complète se trouve ci-contre, ont ensuite pu faire part de leurs suggestions et de leurs préoccupations au promoteur, articulées autour des quatre thématiques qui structurent cette synthèse.

Organisation de l'événement

CDC Centre-Sud
Rayside Labossière

Rédaction

CDC Centre-Sud
Rayside Labossière

Contacts

Raphaëlle Rinfret-Pilon
raphaelle@cdccentresud.org
514.521.0467

Kenny Harrouche
kenny.harrouche@rayside.qc.ca
514.935.6684 #217

Xavier Santerre
xavier.santerre@rayside.qc.ca
514.935.6684 #222

LISTE DES PARTICIPANT.E.S

Véronique Alepin - Groupe BC2

Imane Allam - Citoyenne, commissaire parent, CSDM

Louis Allie - Groupe Mach

Alain Arsenault - CIUSSS du Centre-Sud de l'île de Montréal

Sophie Auger - Société de développement commercial (SDC) du Village

Rotem Ayalon - Centraide - Projet d'impact collectif (PIC)

Victor Balsis - Les AmiEs du courant Sainte-Marie

Éric Barbeau - Groupe Mach

Élise Béland - Ville de Montréal, Service de l'habitation

Stéphanie Bellenger-Heng - Commissaire scolaire de Ville-Marie, CSDM

François Bergeron - CDC Centre-Sud

Josette Bourque - Inter-loge

Dinu Bumbaru - Héritage Montréal

Olivier Laurent Cazaban - Groupe BC2

Yves Chartrand - Groupe d'intervention Sainte-Marie

Yvon Couillard - Groupe d'entraide à l'intention des personnes séropositives et itinérantes (GEIPSI)

Myriam Déry - Chantier de l'économie Sociale

Sylvain Duchesne - Groupe d'intervention Sainte-Marie

Danielle Dunn - Centre St-Pierre

Hélène Forest-Allard - CBC / Radio-Canada

Marie-Noëlle Foschini - Bureau de Manon Massé

Andrea Floyes - Groupe Mach

Mathieu Friedman - Groupe Immobilier Broccolini

Éric Giroux - Écomusée du fier monde

Kenny Harrouche - Rayside Labossière

Christopher S. Holmes - Groupe Mach

Claudine Khelil - Voies culturelles des faubourgs

Patrick Lamoureux - Centre-Sud debout!

Maude Landreville - Direction de la Santé Publique

Daniel Langlois - CBC / Radio-Canada

Karine Lavoie - Cirque Hors-Piste / CCCSB

Julie Leblanc - Centre d'éducation et action des femmes

Olivier Légaré - Arrondissement de Ville-Marie, DAUSE

Daniel Léonard - Groupe Information Travail

Marie-Noëlle L'Espérance - En marge 12-17 / CCCSB

Daphnée Le Templier - Culture Montréal

Robert Manningham - Atelier Habitation Montréal

Eric Michaud - Comité logement Ville-Marie

Agathe Moreau - Sentier Urbain

Fanny Pahud - Rayside Labossière

Christelle Perrine - Faubourgs Ontario

Christian Perron - PME MTL Centre-Ville

Cécile Poirier - Ville de Montréal, Service de l'habitation

Olivier Rinfret - Office de consultation publique de Montréal

Raphaëlle Rinfret-Pilon - CDC Centre-Sud

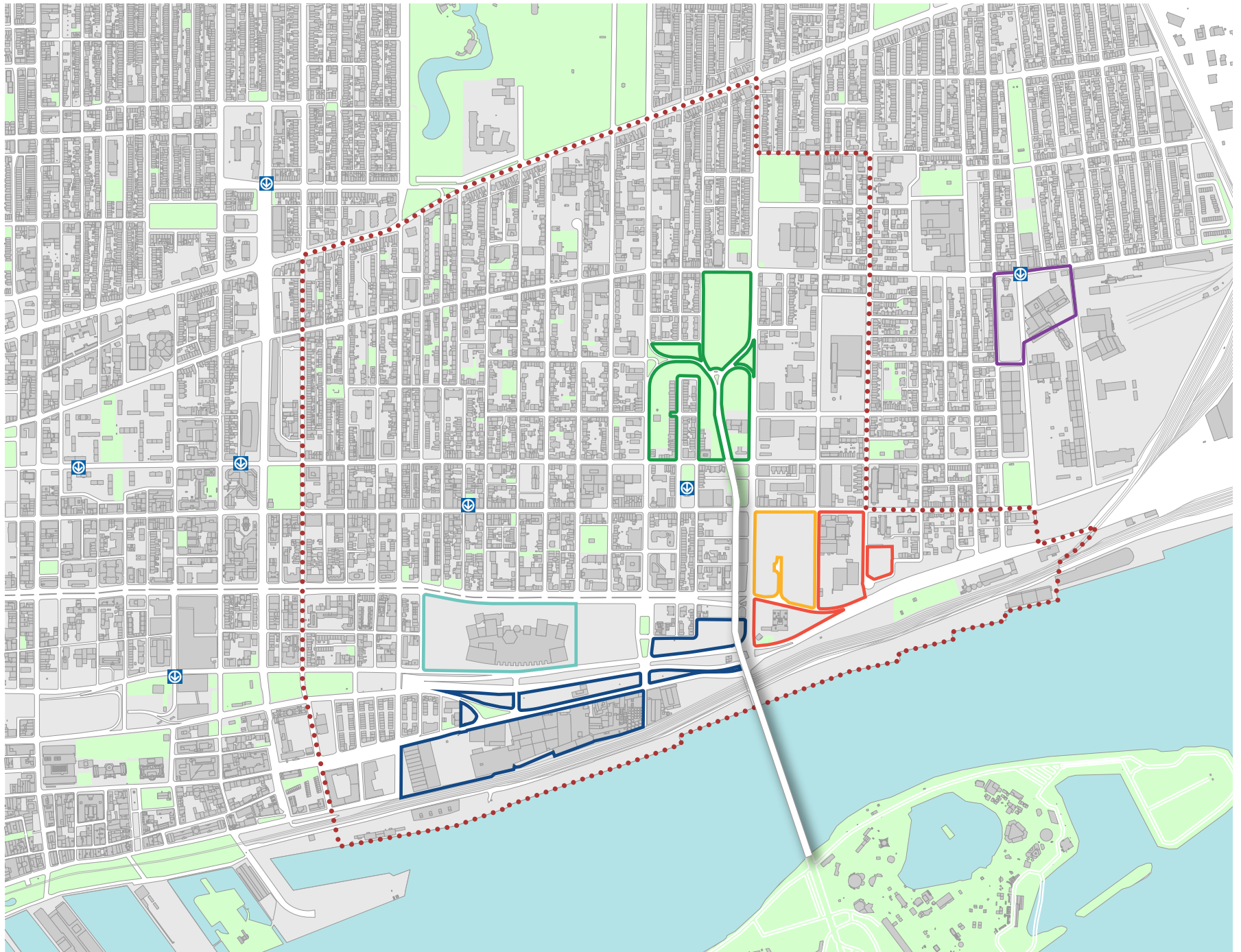
Christophe Ripeau - Arrondissement Ville-Marie

Xavier Santerre - Rayside Labossière

Alexandre Savoie - CDC Centre-Sud

Catherine Simard - Centraide - Projet d'impact collectif (PIC)

Alain Tassé - Groupe CDH



Les grands projets du Centre-Sud et le périmètre d'intervention du PPU des Faubourgs

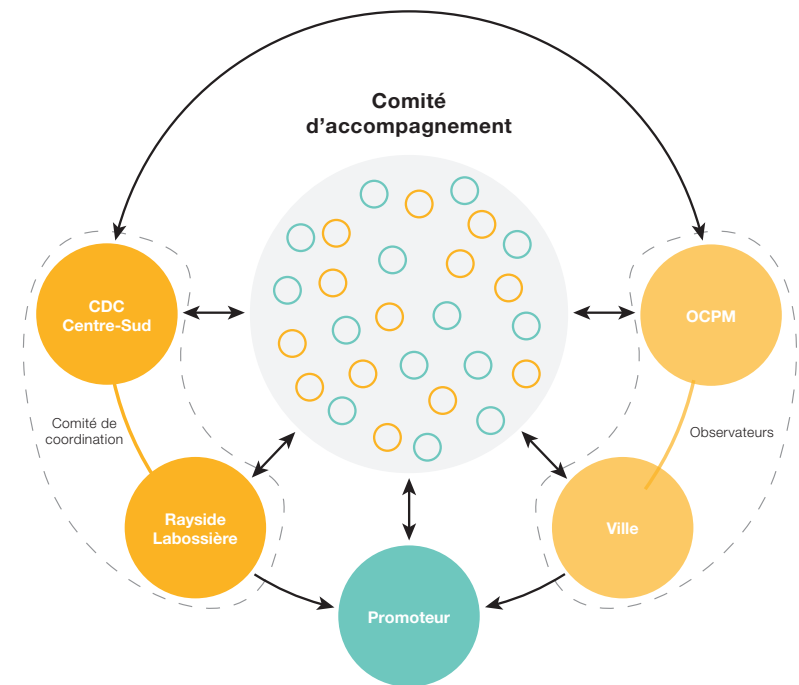
LE COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT

Le comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud a été créé suite à la démarche de planification stratégique de la Table de développement social du Centre-Sud. Il se veut une réponse au souhait collectif que le quartier soit planifié et adapté selon la diversité des besoins de la population. Le sud-est de l'arrondissement de Ville-Marie vivra au cours des prochaines années des transformations majeures et un redéveloppement qui, nous le souhaitons, sera inclusif et positif pour la population existante.

La mise en place du comité est une avenue que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud et son partenaire Rayside Labossière ont décidé d'explorer pour ouvrir un dialogue avec les acteurs de développement publics et privés qui agissent sur le territoire. Durant ce processus d'échange avec les promoteurs, la CDC Centre-Sud entretiendra des liens étroits avec les représentants de la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Service aux Entreprises (DAUSE) pour assurer une saine circulation de l'information et éviter le dédoublement. De plus, des représentant.e.s de la DAUSE participeront à titre d'observateur.trice.s aux rencontres de comité.

Concrètement, le comité réunit une quarantaine d'acteur.trice.s de la société civile, issu.e.s de divers horizons tels l'habitation, l'environnement, l'employabilité, le développement économique, les communautés LGBTQ+, la santé, etc. Les rencontres seront l'occasion d'ouvrir des dialogues constructifs sur des sujets qui font consensus avec les promoteurs et qui prendront en compte la réglementation existante.

Le comité se veut un lieu d'échange qui permettra au promoteur d'être en contact avec des acteurs ayant une connaissance fine du quartier, de ses forces et des besoins des populations diverses qui le composent. Nous souhaitons pouvoir discuter lors de ces rencontres des projets en développement pour les bonifier afin que leur développement ait un effet positif sur la qualité de vie de la population et que le sud du quartier soit une réelle extension au quartier existant.



GRANDS PROJETS ET DÉVELOPPEURS DU CENTRE-SUD

- Quartier des Lumières (Groupe Mach)
- Brasserie Molson (Groupe Sélection et Montoni)
- Portes Sainte-Marie (Groupe Prével)
- Pôle gouvernemental Fullum (Société québécoise des infrastructures)
- Pôle Frontenac (Société de développement Bertone)
- Tête de pont Jacques-Cartier (Société des Ponts Jacques Cartier et Champlain Incorporée)

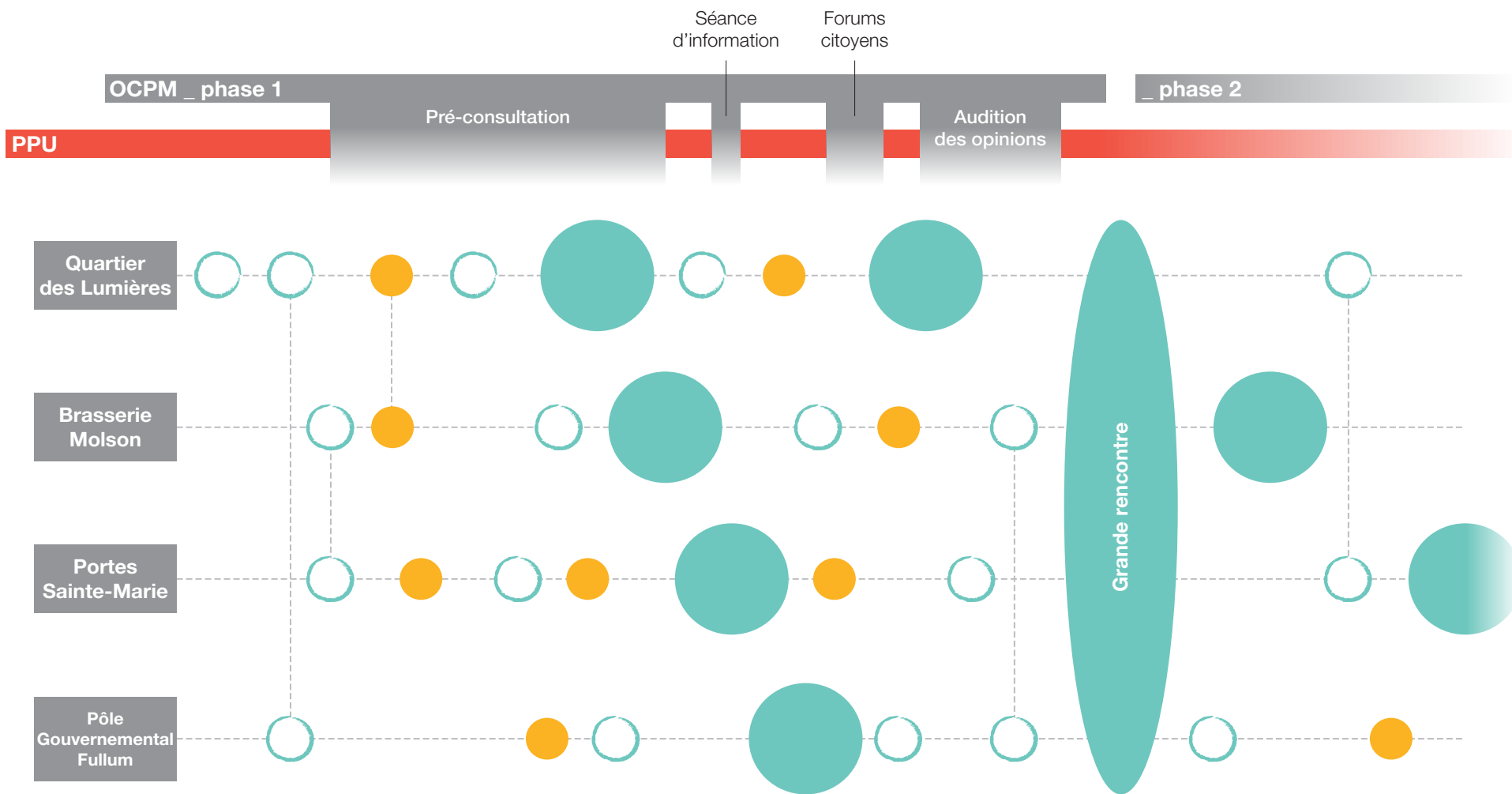


La rencontre du 28 janvier 2019 au Centre St-Pierre

Pour la durée des consultations du PPU des Faubourgs, des représentants de l'Office de consultation publique de Montréal participeront aux rencontres du comité dans un rôle d'observation pour recueillir les commentaires émis lors de la démarche de concertation.




Il est important de souligner que la démarche du comité d'accompagnement se veut entièrement complémentaire au processus de consultation initié dans le cadre de l'élaboration du PPU des Faubourgs. La démarche menée par la ville s'échelonne cependant jusqu'à la mi-2020. Dans cette optique, l'objectif du comité d'accompagnement est de donner à la communauté une opportunité de s'exprimer sur les projets actuellement en cours, indépendamment de la volonté de la ville de planifier le développement du secteur pour les décennies à venir. En ce sens, et en grande partie en raison de leurs temporalités différentes, les deux démarches demeurent complémentaires et se nourrissent mutuellement des réflexions menées de part et d'autre.

Les rencontres du comité d'accompagnement se déclinent en trois types. Outre les rencontres de coordination, qui permettent d'établir un contact avec les promoteurs et de développer une stratégie de concertation, les rencontres sectorielles et les grandes rencontres d'échanges représentent des plateformes de discussion entre la communauté et les promoteurs.



Phase 1: Élaboration d'une vision de développement _ Été 2019

Phase 2: Retour sur la première version du PPU / Élaboration de la version finale _ Hiver 2020

-  Rencontre de coordination
-  Grande rencontre du comité
-  Rencontre sectorielle

MISE EN CONTEXTE

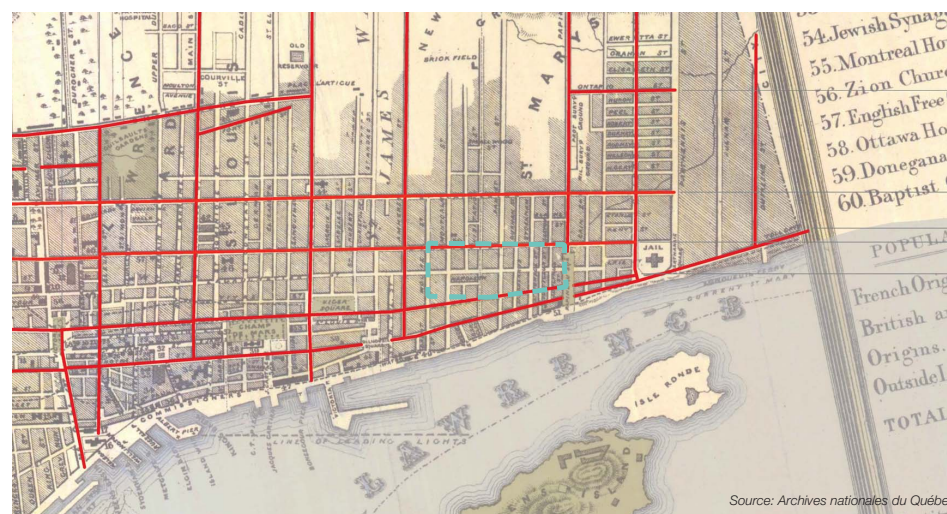
Le redéveloppement de l'îlot de la maison Radio-Canada fait l'objet d'une implication active de la communauté du Centre-Sud depuis plus d'une dizaine d'années. En 2008, le Comité conseil sur la modernisation de la MRC et de son site avait initié une réflexion sur le projet de développement du site dans le contexte d'une consultation de l'OCPM sur la planification de la modernisation des installations de Radio-Canada. La société d'état commençait effectivement à prévoir la transformation radicale de ses installations afin que celles-ci soient adaptées à ses nouvelles activités et à la réalité numérique de l'industrie. Par conséquent, une importante portion de l'îlot de Radio-Canada allait être libérée à des fins de développement immobilier. Selon le Comité conseil sur la modernisation de la MRC et de son site, tout futur projet sur le site allait devoir faire face à quatre défis principaux :

- + Le désenclavement, l'ouverture et l'accessibilité du site
- + La mixité sociale et fonctionnelle
- + L'exemplarité en matière de développement durable
- + L'élaboration d'un projet-phare innovant

La nouvelle maison de Radio-Canada s'est finalement installée sur la portion est du site et la portion ouest fut acquise par le Groupe Mach dans l'optique d'y concevoir un projet mixte de commerces, résidences et bureaux. La tour de Radio-Canada y serait conservée et réhabilitée tandis que le reste du site serait loti et développé, s'appuyant sur une division orchestrée par le prolongement de certaines rues. Autrefois occupé par un dense faubourg résidentiel (le « Faubourg à M'lasse ») puis par les studios de Radio-Canada, cœur du rayonnement culturel franco-canadien pendant un demi-siècle, le site demeure empreint d'une riche histoire. Cependant, l'importance de la superficie occupée par le stationnement et la réutilisation difficile de la majorité du basilaire de la tour de Radio-Canada laissent entrevoir un redéveloppement immobilier en rupture évidente avec l'apparence actuelle du site, lequel présente actuellement de sévères carences d'aménagement qui l'isolent des quartiers adjacents.



Le redécoupage de l'îlot de Radio-Canada



Source: Archives nationales du Québec

Le site et son contexte urbain en 1861

Depuis la première démarche de réflexion, le contexte d'intervention a toutefois évolué. Les actions prioritaires définies par la Stratégie Centre-Ville de 2016 ont fourni un nouveau cadre de référence pour la constitution d'un centre-ville habité et pour les grands projets à venir :

- + Desservir le centre-ville par un réseau de transport en commun intégré et performant
- + Entreprendre la transformation des secteurs riverains situés aux entrées de ville
- + Implanter des écoles et offrir une diversité de logements pour les familles au centre-ville
- + Stimuler l'emploi au centre-ville, moteur du développement économique
- + Assurer la convivialité et le verdissement des rues et des lieux publics
- + Appuyer la reconversion d'ensembles institutionnels majeurs
- + Consolider les réseaux culturel et communautaire du centre-ville
- + Préserver l'authenticité et la qualité du cadre bâti du centre-ville

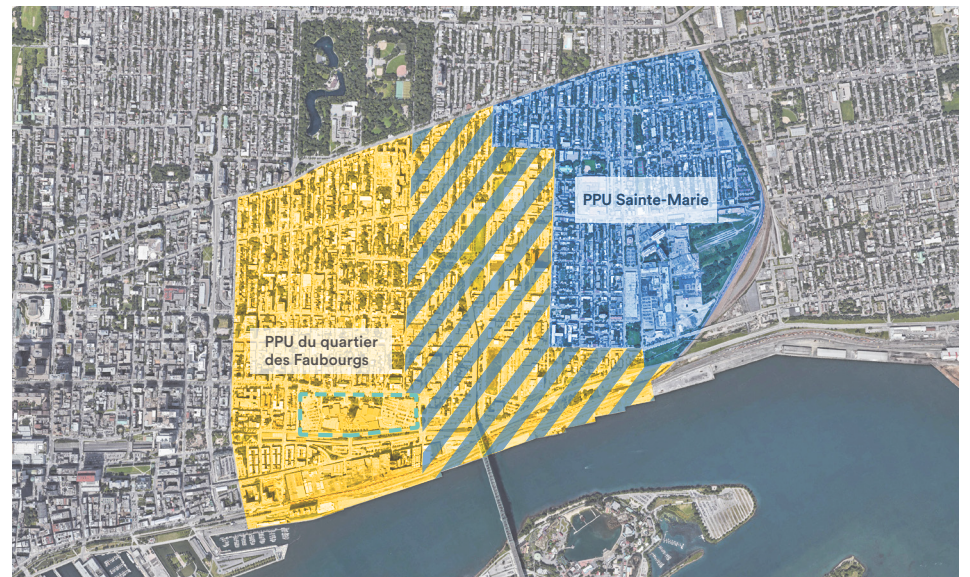
De plus, l'avènement de multiples projets de grand envergure (Molson, Portes Ste-Marie et Radio-Canada) et les défis socio-territoriaux du Centre-Sud ont amené la ville de Montréal à prévoir l'élaboration du PPU des Faubourgs sur un territoire qui recoupe partiellement celui du PPU du quartier Ste-Marie de 2012. Ce premier document, davantage axé sur la partie est du secteur, ne prévoyait pas encore la restructuration urbaine rendue nécessaire par le départ des activités industrielles de Molson et la reconfiguration du site de Radio-Canada.

L'analyse du secteur d'insertion du projet du Quartier des Lumières s'est organisée autour de quatre thèmes qui structurent le propos de ce document :

- + les liens avec les milieux environnants
- + les espaces publics, les services publics et les écoles
- + l'offre commerciale et la zone d'emploi
- + l'habitation et le logement social



Les terrains en transition dans le sud-est de l'arrondissement



Les secteurs d'intervention du PPU des Faubourgs et du PPU Sainte-Marie

PROJET DU QUARTIER DES LUMIÈRES

VISION - GROUPE MACH

Lors de la rencontre, le Groupe Mach a présenté aux participant.e.s une version préliminaire de son projet de redéveloppement de l'îlot de Radio-Canada. La vision du promoteur consiste en la création d'un nouveau milieu de vie en continuité avec le Centre-Sud, lequel serait composé d'espaces résidentiels, d'une zone commerciale et de divertissement, d'un hôtel et de bureaux. Il est également souhaité qu'une école soit intégrée au projet, ainsi qu'un parc central et un centre communautaire, mais la présence de ces équipements dépend d'une collaboration avec d'autres acteurs qui reste à finaliser.

Selon la vision présentée par le promoteur, le Quartier des Lumières serait défini par une répartition graduelle des fonctions suivant un axe est-ouest : à l'est se trouveront l'essentiel des bureaux et de la zone d'emploi, articulée autour de la nouvelle maison de Radio-Canada et de l'espace central qui se greffera sur le prolongement de la rue de la Gauchetière. Les fonctions commerciales seraient réparties sur la majorité du site, principalement en rez-de-chaussée, tandis que le secteur résidentiel se concentrerait à l'ouest du site. Concernant la mixité sociale, le promoteur a avancé les proportions de 20% de logements sociaux et de 10% de logements abordables dans le projet.

À travers son projet de développement, le Groupe Mach compte poursuivre la trame urbaine actuelle au travers du site, notamment par le prolongement de plusieurs axes nord-sud qui contribueraient à l'intégration du projet au Centre-Sud. Le promoteur se dit sensible à l'aménagement des espaces publics et à la place de la culture comme facteurs d'attractivité. Il désire en effet que le quartier devienne un lieu de destination à l'échelle de la ville de Montréal et considère qu'il est nécessaire dans cette optique de doter le projet d'une identité unique et de lieux iconiques.



Composantes du projet et répartition des usages (préliminaire)



Trame de rues et traversées (préliminaire)



Source: Groupe Mach

Perspective du Quartier des Lumières (préliminaire)

THÈME 1: LIENS AVEC LES MILIEUX DE VIE ENVIRONNANTS

POINTS DE DISCUSSION

- + **Intégration et identité du projet: traitement du domaine public, volumétrie et géométrie, intégration urbaine et architecturale**
- + **Cicatrices et barrières: liens avec le quartier, accès au fleuve, traitement des interfaces (Ville-Marie, Notre-Dame, René-Levesque)**
- + **Mobilité et réseaux: mobilité durable, transport collectif et circulation automobile**

L'OSMOSE DE L'ÎLOT

Alors que l'implantation de la maison de Radio-Canada avait presque entièrement effacé le « Faubourg à M'lasse » au début des années soixante, le réinvestissement de l'îlot par un développement immobilier majeur suscite aujourd'hui plusieurs interrogations chez les participant.e.s au comité d'accompagnement, qui se questionnent notamment sur la façon dont le Quartier des Lumières va transformer le cadre de vie et le paysage urbain du Centre-Sud.

Considérant que le projet ajoutera dans cette partie de l'arrondissement plusieurs milliers de nouveaux résidents, il semble évident pour les participant.e.s que celui-ci aura un impact majeur sur le tissu social des quartiers qui lui sont adjacents. Par ailleurs, le « quartier complet et multifonctionnel » proposé par le promoteur (réunissant habitations, commerces et emplois) a fait l'objet de plusieurs observations, les participant.e.s doutant de la possibilité de créer des relations entre le nouveau quartier et l'ancien.

Dans un premier temps, certains participant.e.s ont soulevé que l'ensemble des équipements et services disponibles au sein du projet proposé risquait de minimiser l'utilisation par les nouveaux résidents des espaces et commerces du quartier existant. Inversement, certains se préoccupent du fait que les équipements et les services du nouveau quartier pourraient être inaccessibles aux quartiers adjacents, tant pour une question d'écart socio-économique que d'aménagement global du site.

Afin de favoriser cette osmose entre les différents ensembles urbains (l'ancien et le nouveau), plusieurs pistes de solution ont été évoquées. L'aménagement et la disponibilité des infrastructures publiques (centre communautaire, parc sportif, école) et des espaces culturels (lieux de création et de diffusion artistique) dans le nouveau projet jouent notamment un rôle crucial dans l'établissement de lieux de rencontre communs aux populations des deux ensembles. La complémentarité de l'offre commerciale entre le Quartier des Lumières et les concentrations commerciales du quartier sont également susceptibles de susciter une saine intégration du projet au tissu urbain existant. L'idée qu'une bonne intégration des différentes populations pourrait aussi se faire en créant des lieux d'ancrage a été soulevée. Il suffirait pour certains participant.e.s de travailler sur la qualité des lieux, sur l'esprit de l'endroit et sur le sens des espaces non commerciaux.

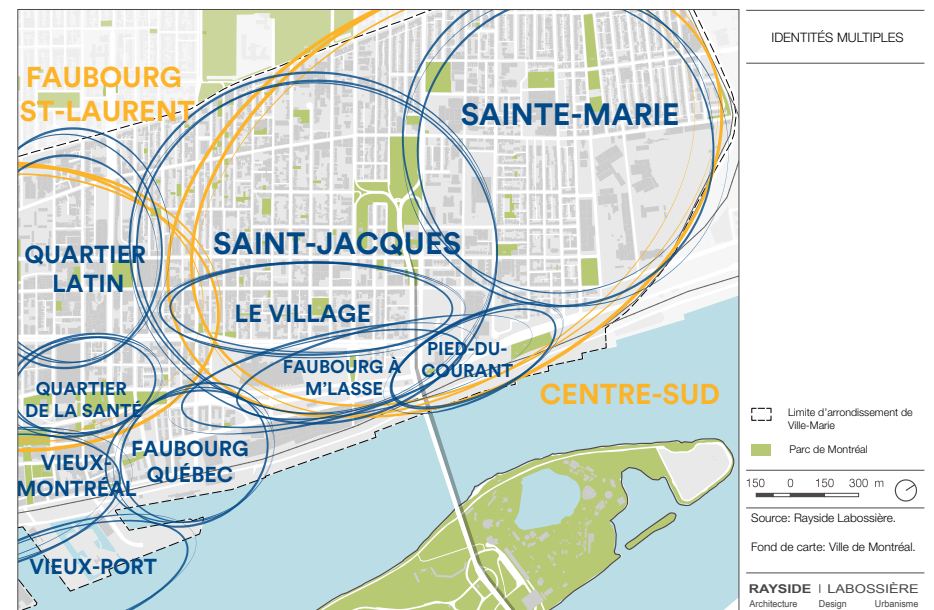
La localisation de la principale desserte de transport collectif (la station de métro Beaudry) hors du site servira également cette osmose de l'îlot. Le promoteur a souligné que, comme c'est le cas avec la présence de la maison de Radio-Canada aujourd'hui, l'implantation de nouveaux emplois dans le quartier des Lumières aura des retombées positives importantes sur les quartiers voisins.

UNE INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'un des aspects les plus importants en vue d'assurer la pérennité des liens entre le projet et les milieux de vie environnants est l'amenuisement des cicatrices urbaines majeures qui isolent actuellement l'îlot de Radio-Canada. Effectivement, l'aménagement du boulevard René-Levesque et de l'avenue Viger, fortement axé sur la circulation automobile de transit, crée une fracture physique majeure qui nuit sévèrement à la qualité de vie des riverains et potentiellement à celle des futurs résidents.

Outre leur aménagement dangereux et hostile aux piétons, ces artères représentent des barrières difficilement franchissables et sont d'importants facteurs de pollution visuelle, sonore et atmosphérique. Le réaménagement de l'avenue Viger et des bretelles d'accès à l'autoroute Ville-Marie représente une opportunité historique d'effacer les cicatrices urbaines qui séparent l'îlot des berges du fleuve, auxquelles il sera possible de prévoir éventuellement un accès lors de la reconfiguration des terrains occupés par la brasserie Molson. De façon générale, la rencontre du comité a permis d'exposer la nécessité d'un cadre piétonnier agréable tant sur les axes qui encadrent le site qu'au sein du projet en tant que tel.

Comme le promoteur a souligné le besoin de densité résidentielle et commerciale au sein du projet, plusieurs participant.e.s espèrent qu'un traitement architectural et volumétrique permettra d'atténuer le déséquilibre entre le projet et le cadre urbain existant. Certains s'inquiètent de la possibilité que l'implantation imposante présentée par le promoteur se traduise par la formation d'un « mur » qui séparerait le nord du quartier des berges du fleuve. En ce sens, le traitement du domaine public sur les axes nord-sud qui traverseront le Quartier des Lumières revêt une grande importance.



L'Église St-Pierre-Apôtre et la tour de Radio-Canada



L'autoroute Ville-Marie en face du projet du Quartier des Lumières



Le réseau cyclable le long du boulevard René-Levesque

UN PROJET DURABLE ET EXEMPLAIRE

Les discussions sur l'avenir du site ont permis de dégager un consensus auprès des participant.e.s sur la nécessité que le projet du Groupe Mach soit exemplaire au point de vue de la durabilité, et que cet élément contribuerait directement à l'intégration du nouveau quartier au Centre-Sud. Ce souhait collectif se décline en plusieurs axes. Tout d'abord, certains participant.e.s espèrent que le projet reflètera la richesse de l'innovation verte montréalaise en intégration de la biodiversité et en résilience aux changements climatiques. Cela suppose notamment une attention particulière à l'implantation de mesures de gestion des eaux et de biodiversité biologique. Parmi les idées évoquées en ce sens, notons la mise en valeur du tracé de l'ancien ruisseau qui traversait le site à des fins de rétention des eaux de pluie et la mise en place d'une boucle énergétique sur le site pour réduire d'au moins 25% la consommation d'énergie.

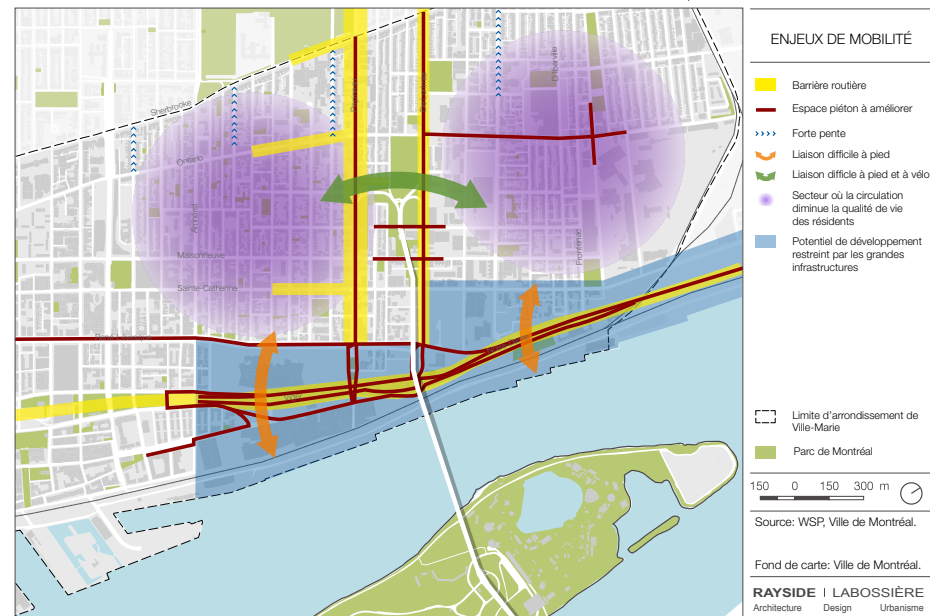
La durabilité du projet doit aussi se traduire, selon les participant.e.s, par un projet exemplaire sur le plan de la mobilité et tout particulièrement sur la question de la place de l'automobile. Plusieurs d'entre eux ont recommandé de grandement minimiser celle-ci dans le projet en limitant la circulation de transit aux artères qui entourent le site. Il apparaît nécessaire de privilégier les modes alternatifs en aménageant les espaces publics du site pour qu'ils y soient prioritaires et par le raccordement des nouveaux développements au réseau de piste cyclable montréalais.

Dans cette discussion, la question du stationnement est considérée essentielle. Plusieurs participant.e.s ont questionné le promoteur sur le nombre et la disposition des stationnements souterrains prévus sur le site, et l'ont invité à considérer des mutualisations entre les bureaux et les résidences afin de réduire au maximum le nombre de places disponibles.

L'auto-partage est aussi une solution citée afin d'éliminer le stationnement sur rue, lequel occupe de l'espace précieux dans un quartier densément construit. En bref, la réduction de l'usage et de l'omniprésence de la voiture est perçue comme primordiale pour que le quartier proposé soit compatible avec les familles qui s'y logeront, d'autant plus que l'arrondissement de Ville-Marie est pour l'instant le seul arrondissement montréalais qui n'exige pas de nombre minimum de places de stationnement dans les nouveaux projets immobiliers.

Sur ces points, le promoteur reconnaît l'importance de l'aménagement du domaine public en périphérie du site pour supporter la nouvelle masse critique d'utilisateurs du transport collectif et de la mobilité active qui s'ajoutera au quartier. Comme le site est situé à proximité de deux stations de métro, la place du stationnement doit être réduite, mais ne peut être complètement éliminée. Le promoteur a également fait part d'un souci particulier de circonscrire la circulation de livraison et de logistique à la périphérie du site pour ne pas nuire au cadre urbain en son centre.

En ce qui a trait à la performance énergétique de l'ensemble du projet, le promoteur s'y est dit sensible, mais il n'est pas clair si cette considération se limitera exclusivement à la certification environnementale des bâtiments ou si elle s'étendra au site dans sa globalité. D'autres projets, tels que l'ajout d'un tramway dans l'axe de Viger ou de Notre-Dame sont susceptibles de modifier le contexte d'intégration du projet et son plan d'aménagement global.



Coopérative d'habitation au pied du pont Jacques-Cartier

THÈME 2: ESPACES PUBLICS, SERVICES PUBLICS ET ÉCOLES

POINTS DE DISCUSSION

- + Aménagement des espaces publics: parcs et espaces verts, places publiques et espaces civiques
- + Voies publiques: disposition de la trame, partage de l'espace et aménagement des rues
- + Services publics et centres communautaire: besoins du quartier en équipements et en services et implantations possibles sur le site
- + École: intégration au site, modalités d'insertion et combinaisons possibles avec d'autres fonctions

DES ESPACES PUBLICS INCLUSIFS ET CONVIVIAUX À L'ANNÉE LONGUE

L'ensemble des participant.e.s s'accorde pour souligner l'importance d'adresser la diversité des animations prévues sur les espaces publics. Pour cela, le mobilier urbain aurait un grand rôle à jouer en se voulant innovant et inclusif afin de créer des ambiances conviviales. Plusieurs parcs ont été cités par les participant.e.s comme exemples d'aménagements inspirants à reproduire : l'Espace Faubourg Québec et le Parc de l'Espoir, notamment pour leurs espaces de jeux multigénérationnels et leurs pianos publics. L'ajout de mobilier ludique et centré sur les familles est également souhaité. Un enjeu clé a également été soulevé par les participants : celui de concevoir des aménagements adaptés aux quatre saisons. En effet, l'idée de penser les espaces publics à travers la réalité climatique montréalaise en réalisant des projets beaux et attractifs même durant l'hiver a été discutée.

Concernant le parc central prévu dans le projet, le Groupe Mach a réitéré sa volonté d'inclure un espace vert structurant dans le développement du site, mais qu'il revient à la Ville de Montréal de prévoir son aménagement

précis (comme de tout parc public). Sa superficie est pour l'instant évaluée à 50 000 m², mais pourrait évoluer selon les discussions avec la ville. Le promoteur s'est montré favorable aux propositions des participant.e.s et a insisté sur sa volonté de créer des espaces de création publics sur le site qui auraient un lien avec la culture locale. En ce sens, la démarche de concertation qui avait mené à la constitution du parc des Faubourgs, au pied du pont Jacques-Cartier, a été citée en exemple. Au-delà du mobilier urbain, la conception d'un quartier à échelle humaine est primordiale pour les participant.e.s et ce afin de le rendre convivial et de renforcer l'attractivité du cadre piétonnier. Le promoteur a assuré que plusieurs précautions étaient prises en ce sens, telles que des études du taux d'ensoleillement, des effets des vents urbains et des nuisances sonores. De plus, les participant.e.s ont relevé la nécessité de préserver les vues d'intérêt du site, notamment vers le fleuve et sur la tour de Radio-Canada.

LES TIERS-LIEUX AU COEUR DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES QUARTIERS

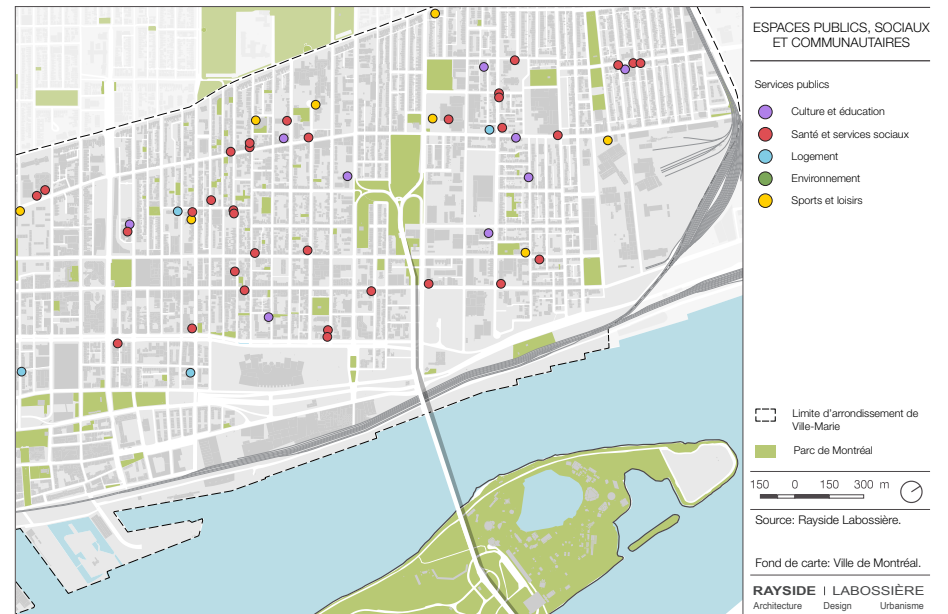
Le besoin et l'importance des espaces de rencontre non-commerciaux (parcs, centre communautaire, placettes, etc.) ressort unanimement des discussions. Les participant.e.s considèrent ces tiers-lieux comme des espaces ouverts de détente et de partage civique, qui sont complémentaires aux activités commerciales du site. Ces espaces représenteraient le moyen de lier le site avec son quartier environnant en jouant le rôle d'interface civique entre les citoyens et en servant de lieux de rassemblement entre des populations issues de milieux différents. Le promoteur s'est dit pleinement conscient des besoins en espaces publics et des enjeux de leur intégration et s'est engagé à un traitement exemplaire du domaine public.

Par ailleurs, plusieurs citoyen.ne.s ont mis de l'avant la nécessité de planifier ces espaces civiques en amont du projet afin de s'assurer de leur réalisation. Certains d'entre eux ont par ailleurs émis l'idée d'utiliser la qualité de vie,

l'animation de l'espace public et l'art comme levier foncier. En continuité de cette idée, les participant.e.s ont insisté sur le rôle des infrastructures publiques comme outils de cohésion sociale et de partage. À cet égard, ils relèvent l'importance de la proactivité dont doit faire preuve la ville pour assurer l'implantation de services publics essentiels qui desserviront la population actuelle et future du quartier.

Plusieurs exemples d'espaces partagés sont cependant proposés: bibliothèque multiusage, fablab, centre de loisirs, etc. Le besoin de lieux de création et de diffusion de la culture est aussi soulevé, l'enjeu étant d'arriver à tisser des liens avec les institutions actuelles. À ce sujet, le promoteur s'est dit conscient du besoin et a rappelé que des espaces communautaires sont prévus dans le projet. Leurs modalités restent toutefois encore à définir.

Tous les participant.e.s semblent unanimes sur le fait que des lieux permettant aux organisations locales de s'impliquer dans le quartier doivent être prévus au sein du projet du quartier des Lumières. L'aménagement de ces lieux devrait encourager des synergies entre les milieux communautaire, artistique et scolaire. Le promoteur a alors lancé un appel aux acteurs du territoire pour qu'ils l'approchent dans le but de réaliser de tels espaces, non-commercialisés et rassembleurs qui seraient au coeur du nouveau quartier.

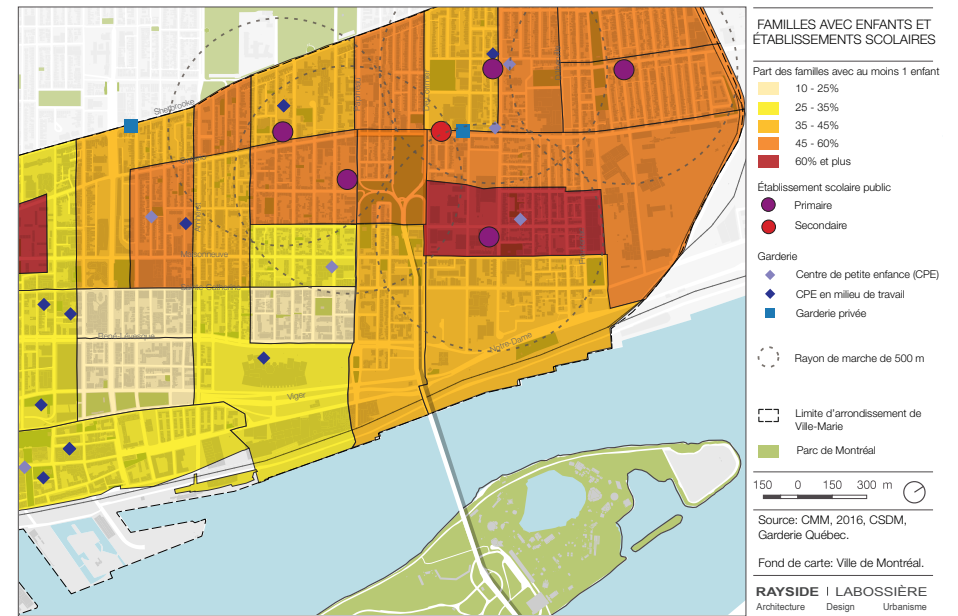


PRÉVOIR LES BESOINS SCOLAIRES SUR LE LONG-TERME

Lors de sa présentation, le promoteur a rappelé que l'implantation d'une école dans le Quartier des Lumières était prévue et que ce sujet faisait partie des discussions en cours avec l'arrondissement de Ville-Marie. La CSDM précise qu'elle a en plus fait une demande pour implanter une école dans le cadre du PPU des Faubourgs, en prévision des futurs développements résidentiels dans le secteur.

Cependant, les participant.e.s ont profité de la rencontre du comité d'accompagnement pour exprimer certaines inquiétudes. Premièrement, des craintes ont été émises concernant les besoins réels de la population qui seraient différents des évaluations de la CSDM. Considérant les nombreux changements auxquels va faire face le quartier dans les prochaines années, quelques citoyen.ne.s se sont même interrogés quand à la nécessité de plus d'une école primaire sur le site et potentiellement d'une école secondaire pour permettre aux résident.e.s de continuer à étudier sur le site pendant tout leur cheminement scolaire.

Finalement, le besoin de planifier en amont la construction des écoles et de leurs abords est unanimement soulevé. Cette planification comprendrait notamment la création d'espaces complémentaires à l'école (terrains de jeux, etc.) et la mise en place de mesures d'atténuation de la circulation (en créant un cadre piétonnier sécuritaire et agréable dans le nouveau quartier, par exemple). L'idée de faire cohabiter les usages au sein d'un même bâtiment est aussi abordée. Des espaces communautaires, culturels et récréatifs pourraient en effet se montrer complémentaires à une école.



Le cas de Griffintown, où les terrains nécessaires à la construction d'une école n'ont pas été préalablement réservés, a été mentionné comme situation à ne pas reproduire. Une fois le développement avancé ou complété dans le quartier, tous s'entendent pour dire qu'il est presque impossible d'intégrer une école en aval à un tissu urbain presque entièrement développé. Les participant.e.s font donc part au promoteur et aux acteurs concernés présents de l'urgence d'agir pour assurer l'ouverture d'une école dès le développement du site.



THÈME 3: OFFRE COMMERCIALE ET ZONE D'EMPLOI

POINTS DE DISCUSSION

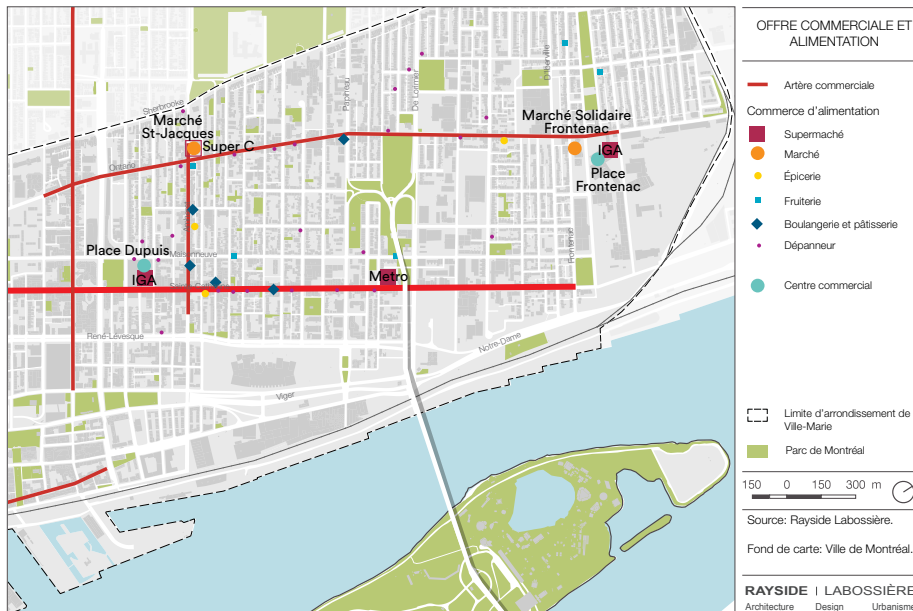
- + **Besoins en commerces:** insuffisances de l'offre commerciale actuelle et nature de l'offre commerciale souhaitée sur le site
- + **Complémentarité commerciale:** liens avec les concentrations et artères commerciales existantes, intégration de commerces de proximité et de commerces de destination
- + **Emploi local:** disposition des fonctions commerciales et des espaces à bureaux, aménagement des aires de livraison, circulation commerciale et utilisation de la main-d'oeuvre locale

UNE OFFRE COMMERCIALE COMPLÉMENTAIRE

La majorité des participant.e.s s'accorde pour dire que les futurs commerces devront venir compléter l'offre actuelle des quartiers environnants, et non la dédoubler. En effet, des craintes ont été émises quant à la survie des artères commerciales et aux types de commerces qui se trouveront sur le site. Le promoteur offre aussi de créer un écosystème commercial complémentaire en diversifiant les surfaces commerciales afin d'attirer plusieurs types de commerces. Il pense par ailleurs qu'il manque présentement dans le quartier des grosses surfaces commerciales que ne peuvent offrir les artères commerciales.

Cependant, l'installation de grandes bannières sur le site suscite des inquiétudes ; certains participant.e.s se demandent comment avoir un pouvoir sur la sélection des futurs commerces pour assurer qu'ils répondent à des besoins locaux. À cela, le promoteur répond qu'il a la volonté de rejoindre des bannières locales ou québécoises, mais que l'installation de grands joueurs sera inévitable. Une des propositions allant dans ce sens serait de favoriser l'installation de commerces communautaires, comme cela a été fait pour le projet du Bâtiment 7. En effet, les participant.e.s soulèvent qu'il faut soutenir les commerces à impact social, ce à quoi le Groupe Mach se dit très ouvert, étant impliqué dans la création de Bâtiment 7 à titre de propriétaire du terrain. L'idée de la création d'une synergie entre les petits commerçants du quartier est aussi relevée.

Des doutes concernant les différences de besoins commerciaux entre les résidents actuels et les futurs résidents sont aussi mis en avant. Les participant.e.s insistent sur leurs besoins de commerces et de services de proximité de qualité, ainsi que sur le désert alimentaire vécu au quotidien dans certains quartiers autour du site.



UN PÔLE D'EMPLOI LOCAL

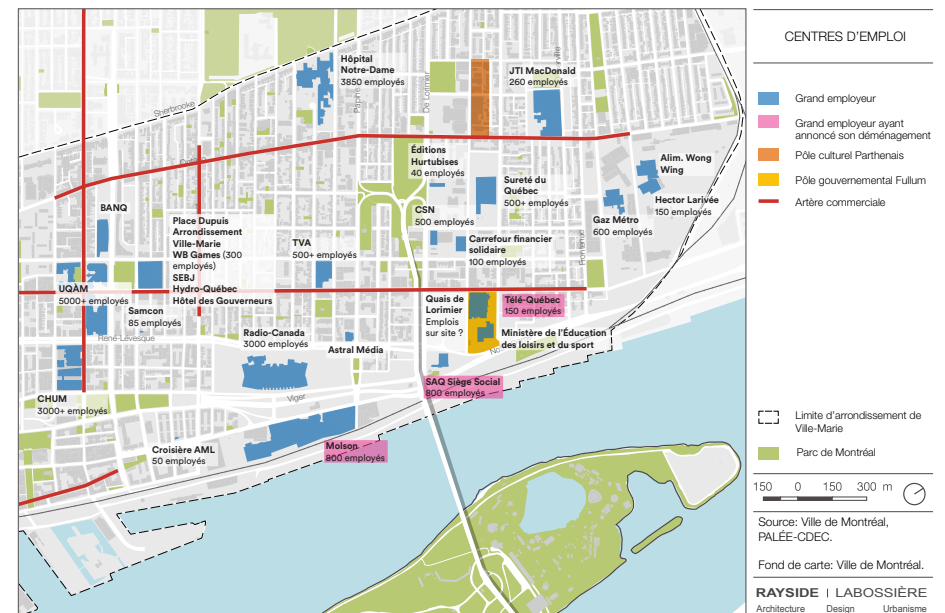
L'ensemble des participant.e.s insiste pour valoriser l'importance de l'emploi local dans les futurs commerces. En effet, l'intégration prioritaire des initiatives et des talents locaux a été discutée. Il en ressort qu'il est nécessaire de s'appuyer sur les forces vives de Centre-Sud, particulièrement concernant l'emploi non spécialisé. En ce sens, une des solutions proposées par les participant.e.s est de favoriser l'intégration des populations marginalisées à travers leur repositionnement professionnel. L'organisme Sentier Urbain a notamment été nommé pour ses initiatives de réinsertion. Le promoteur a répondu aux craintes des participant.e.s en expliquant qu'il avait pour habitude de distribuer de la documentation sur l'emploi local dans les ententes avec les commerçants des projets de centre commercial qu'il menait.

Cependant, l'idée que les commerces ne constituent pas la seule source d'emploi est amenée : le site verra aussi la construction de nombreux bureaux. En effet, les participant.e.s se demandent quels seront les futurs pôles du Quartier des Lumières autour desquels se greffera l'activité commerciale. Effectivement, les pôles d'emploi de Radio-Canada et Molson-Coors vont partiellement déménager et les participant.e.s craignent que les commerces, tels que les restaurants, qui dépendent de cette affluence puissent souffrir de ce changement. Sur ce point, le promoteur explique qu'il prévoit d'attirer les entreprises des hautes technologies en construisant de nombreux bureaux de petites surfaces. Ce secteur d'activité propose de multiples emplois qui sont évalués entre 8000 et 10000 pour le projet.

Selon la proposition du promoteur, la modification du pôle d'emploi sur le secteur pourrait être un plus pour les petits commerces du secteur en restructurant les environs du site et en amenant à terme encore plus d'employé.e.s, puisque les activités de Radio-Canada vont demeurer sur le site tout en permettant l'arrivée de nouveaux employeurs sur la partie ouest. PME-Montréal a alors déclaré que le type d'espaces de

bureaux et d'emploi prévu par le promoteur pourrait assurément répondre aux besoins des entrepreneurs, qui sont des travailleurs amenant un dynamisme intéressant au quartier et qui contribuent directement à la vitalité des artères commerciales locales. PME-Montréal a ainsi lancé un appel aux entrepreneurs, mettant en avant les fonds que l'organisme de développement économique peut apporter pour les soutenir et les opportunités que cela générerait pour le quartier. Selon leur vision, le site pourrait ainsi devenir un espace pour que les PME et start-ups montréalaises de hautes technologies fleurissent et s'enracinent et ce, dans un quartier complet et accessible directement adjacent au centre-ville. Il en est de même pour les projets et initiatives populaires qui découlent d'une collaboration entre le promoteur et la communauté locale, qui aurait accès à certains espaces de création et de diffusion.

De manière générale, il est ressorti des discussions qu'il faut créer le dialogue et coordonner les actions entre les organismes de l'employabilité, les promoteurs et les futurs occupants.





La rue Sainte-Catherine
Source: CDC Centre-Sud

DES ACTIFS INSOLITES À METTRE EN VALEUR

L'idée de profiter de l'identité et du patrimoine symbolique du site de Radio-Canada afin de concevoir une ambiance de qualité a été mise de l'avant par certains participant.e.s. En effet, ceux-ci proposent de s'appuyer sur les actifs insolites du site pour créer des opportunités uniques au lieu. L'un d'eux remet en question la destruction des studios de Radio-Canada, lieux d'exception à partir desquels il serait possible de concevoir une certaine réutilisation qui viendrait imprégner le projet de l'héritage unique du lieu et particulièrement du studio 42, témoin éloquent d'un important patrimoine culturel montréalais.

Enfin, la nécessité de créer des espaces commerciaux riches et complets est soulevée. Il serait intéressant, selon plusieurs, de profiter de la constitution d'un nouvel ensemble commercial pour créer des lieux d'ancrage, en complémentarité avec ceux qui existent le long de la rue Sainte-Catherine dans le Village. Pour cela, il est proposé par les participant.e.s d'analyser des espaces commerciaux comme la Place Valois, la Coop Station n°1 ou les Shops Angus pour évaluer les bons coups et les mauvais coups réalisés.



Source: Quartier des Spectacles



Source: CDC Centre-Sud

Place Émilie-Gamelin

THÈME 4: HABITATION ET LOGEMENT SOCIAL

POINTS DE DISCUSSION

- + Typologies du logement: disposition et implantation des composantes résidentielles, aménagement des secteurs résidentiels et besoins des familles
- + Mixité sociale et fonctionnelle: emplacement du logement social et des services
- + Qualité de vie et santé publique: traitement des espaces communs et verdissement
- + Espaces semi-publics: accessibilité et ouverture des cours intérieures, parcours et aménagement, convivialité et sécurité

UN BESOIN DE GRANDS LOGEMENTS

La majorité des participant.e.s souligne la nécessité de prévoir des grands logements, particulièrement pour les familles, considérant le manque criant de logements abordables de cette taille relevé dans les quartiers environnants. En effet, il y a à l'heure actuelle près de 250 demandes pour des logements familles sur la liste d'attente du comité logement de Ville-Marie. La nécessité de constituer un quartier évolutif est aussi soulevée : il s'agit de prévoir des grands et des petits logements pour tous les modes de tenure afin d'accueillir les trajectoires résidentielles des individus au fil du temps. L'objectif est naturellement d'éviter la situation de certains quartiers montréalais récemment construits dont l'offre en logements et en équipements (école, parcs, services abordables) ne répond pas aux besoins des familles, ce qui pousse généralement celles-ci à déménager après le premier enfant.

Cette demande des participant.e.s s'inscrit dans la volonté d'avoir une vision sur le long terme de l'habitation, notamment dans un contexte de vieillissement de la population. Ainsi, la variété des tailles de logements sert

aussi les ménages vieillissants qui n'ont plus besoin d'autant d'espace suite au départ des enfants, mais qui souhaitent demeurer dans leur quartier d'appartenance. Il est question de développer de 300 à 400 logements sociaux sur le site. Certains participant.e.s rappellent toutefois que le nombre de logements sociaux possibles est relatif à leur grandeur : plus les logements sont grands, moins il y en aura. La question est donc d'identifier les priorités en matière d'habitation et de prévoir une saine variété de types de logements.

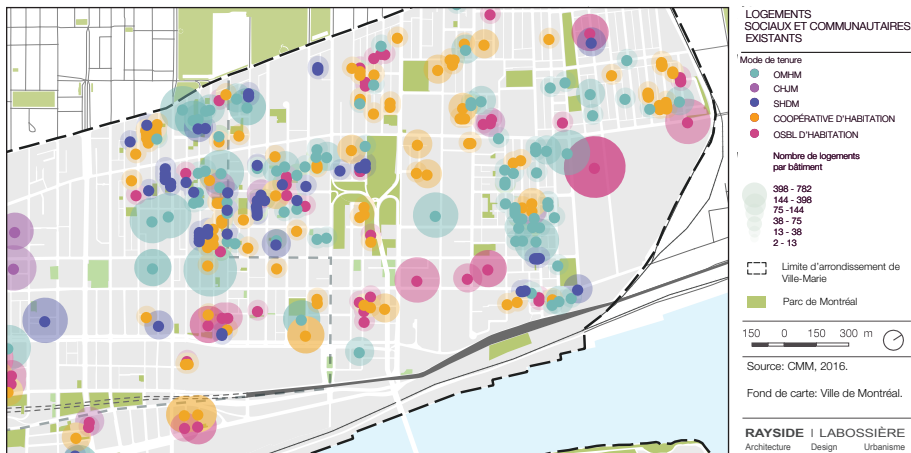
DES LOGEMENTS DIVERS ET ADAPTÉS

Le besoin de logements sociaux est mis en avant par l'ensemble des participant.e.s. En effet, les logements sociaux sont un facteur de mixité sociale, qui permettent en plus de fournir des options abordables en logement à la population locale. Cependant, des craintes sont émises concernant les proportions de logements sociaux actuellement prévues par la politique d'inclusion de la Ville de Montréal, considérées insuffisantes. De plus, l'augmentation du loyer des habitations actuelles qu'engendrera le nouveau projet suscite des inquiétudes parmi les participant.e.s. Ceux-ci s'interrogent sur la possibilité de mettre à l'abri les foyers qui sont déjà vulnérables. La notion d'accessibilité universelle des logements est aussi évoquée ; il ne s'agit pas seulement de concevoir des logements adaptables, mais surtout accessibles à tous, et surtout pour les personnes à mobilité réduite.

Lors de sa présentation, le promoteur avait avancé certaines proportions de logements dans le projet : 20% de logements sociaux et 10% de logements abordables. Il ajoute à cela l'idée d'offrir de 30 à 40% de logements locatifs afin d'assurer une mixité sociale. Il rappelle cependant les applications de la loi de l'offre et de la demande sur le logement : plus l'offre de logements augmente en nombre, plus leur coût diminue. Ainsi, pour avoir du logement qui soit abordable à construire, il faut assurer une certaine densité. Les nouveaux logements participent également à réduire la pression de la

demande sur les logements existants dans le quartier adjacent. Cette tendance est particulièrement observable pour les logements locatifs, selon le promoteur.

De précédentes rencontres sectorielles sur la question du logement avaient permis d'établir une trame de collaboration entre le promoteur et les acteurs de développement du logement social dans le secteur. Parmi les éléments dont il avait été question, la localisation du logement social sur le site du projet avait fait l'objet de plusieurs discussions, afin d'éviter que ces logements ne se retrouvent confinés aux lots qui bordent directement d'importants axes de circulation automobile. Comme l'ensemble du projet, il est souhaité que les logements sociaux prévoient une importante proportion de logements familiaux. L'intégration de ceux-ci dans des ensembles verticaux en surhauteur (au-dessus du quatrième étage) représente un enjeu considérable, puisqu'il est possible que la direction de l'habitation ne soit pas immédiatement favorable à une telle option.



L'idée de faire cohabiter l'école, des espaces communautaires, culturels et récréatifs et possiblement des logements sociaux au sein du même bâtiment est également intéressante pour plusieurs participant.e.s, à condition que cette intégration ne mène pas à la disparition d'un nombre considérable de logements sociaux. Quoiqu'il en soit, plusieurs groupes porteurs ont déjà fait part de leur volonté de s'intégrer au projet et il est souhaité que ces discussions se poursuivent avec le promoteur.

UN QUARTIER RÉSIDENTIEL COMPLET

La nature transversale de la question de l'habitation a permis de faire émaner, lors des discussions du comité d'accompagnement, que la qualité de l'habitat et du milieu de vie était aussi importante pour les participant.e.s que le logement en tant que tel. En effet, l'intégration de logements spacieux et abordables doit s'accompagner de la constitution d'un environnement immédiat complet et riche en services, en espaces verts et en locaux communautaires.

Les modalités de cet environnement ont été abordées à travers les autres thèmes de discussion et plusieurs aspects en sont ressortis. Nous reviendrons ici sur l'importance de l'école et des espaces communautaires comme lieux fédérateurs autour desquels les espaces publics devraient s'articuler. La cohabitation entre le volet résidentiel et ces activités semblent primordiales pour les participant.e.s, tant dans une perspective de cohésion sociale et urbaine avec les quartiers environnants que pour assurer une mixité sociale durable au sein même du projet du Quartier des Lumières. Le projet semble également être une opportunité de remédier à certains déficits du quartier en termes de commerces et de services.



CONCLUSION

Les discussions de ce premier comité d'accompagnement ont permis de mettre en lumière les attentes et les préoccupations de la communauté du Centre-Sud en prévision du redéveloppement de l'îlot de Radio-Canada. Dans certains cas, cette rencontre a aussi permis de jeter les bases de partenariats et de collaborations qui alimenteront l'intégration du projet à son environnement, notamment en développement de l'habitation.

Alors que la construction du projet ne devrait pas débuter avant l'été 2020, nous souhaitons que les enjeux soulevés dans ce rapport nourrissent la réflexion du promoteur et des autorités publiques sur le devenir du sud-est du quartier, dont les transformations devraient s'intensifier au cours des années à venir. Pour les participant.e.s, il est espéré que cet événement ait également servi à alimenter leur perspective à l'approche du début de la démarche de consultation de l'office de consultation publique.

Bien qu'il ne soit pas aisé de réduire la richesse des échanges à quelques points sommaires, il nous est permis de souligner ici quelques éléments qui ont semblé faire consensus et qui reprennent partiellement les priorités identifiées par le Comité conseil sur la modernisation de la MRC et de son site en 2008. Selon les participant.e.s, le projet du Quartier des Lumières se doit d'être exemplaire sur le plan du développement durable et de la mobilité active. De façon toute aussi importante, il est souhaité que le projet intègre des principes d'excellence en développement urbain, ce qui suggère la constitution d'un lègue d'exception pour le Centre-Sud et pour Montréal.

La principale démonstration de cette excellence devra se faire par l'aménagement d'espaces civiques (parcs, espaces communautaires, écoles, tiers-lieux commerciaux) qui sauront, par la qualité de leur design et de leur animation culturelle, devenir des plateformes de cohésion sociale et de rencontre entre les quartiers existants et le nouvel ensemble. Le projet du Quartier des Lumières dispose ainsi de l'opportunité de donner le ton au redéveloppement des grands sites du sud-est de Ville-Marie en proposant, avec l'aide de la communauté, un projet inclusif et durable qui servira les habitants actuels et futurs du Centre-Sud.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

- + **Un projet exemplaire sur les plans de la durabilité et de la mobilité**
- + **Un lègue urbain d'exception respectueux du patrimoine urbain et humain qui l'entoure**
- + **Des espaces civiques au coeur de la cohésion sociale entre l'ancien et le nouveau**
- + **Des équipements et des services accessibles et partagés par les habitants actuels et futurs**
- + **Un nouveau pôle d'emploi dynamique qui contribue au tissu économique du Centre-Sud**
- + **Un quartier résidentiel complet qui comprend écoles, espaces communautaires et lieux de création**
- + **Une offre importante de logements sociaux et abordables diversifiée au coeur du projet**



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme