



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

LES PORTES SAINTE-MARIE

Rapport-synthèse de la
rencontre du 1 mai 2019



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

RAPPORT-SYNTHÈSE DE LA RENCONTRE DU 1^{ER} MAI 2019

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

- Mai 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
LE SITE DES PORTES SAINTE-MARIE	12
LA VISION DE PRÉVEL	14
LA DÉMARCHE DE PLACEMAKING	16
THÈME 1 : PLACEMAKING ET MILIEU DE VIE	18
THÈME 2 : HABITATION ET VIE COMMUNAUTAIRE	22
CONCLUSION	29

SOMMAIRE

Ce document contient une synthèse de la rencontre du comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud et qui portait sur le site des Portes Sainte-Marie, lequel a été acquis par le Groupe Prével au début de l'année 2019 à des fins de développement immobilier et résidentiel. La rencontre représentait l'opportunité pour la communauté du Centre-Sud de se positionner en amont sur le développement de ce site stratégique, vacant depuis plus de 18 ans.

Cette rencontre du CAGPCS a eu lieu le 1er mai 2019 au Centre Saint-Pierre en présence de nombreux représentant.e.s du milieu et résident.e.s. La discussion avait pour objectif de fournir aux différents acteur.trice.s une information complète sur le développement du site 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 construction collective d'un projet répondant aux besoins de la population et du territoire dans le Centre-Sud.

Comme lors de la première assemblée du comité d'accompagnement en janvier (Groupe Mach), la rencontre a été structurée selon trois grandes parties. Dans un premier temps, une présentation du quartier et de la démarche de concertation 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 sa vision du développement du projet et du site en plus d'en présenter certains principes et orientations. L'équipe de projet du promoteur a également pu exposer la démarche de placemaking et de co-création avec la communauté actuellement en cours. Les participant.e.s, dont la liste complète se trouve ci-contre, ont ensuite pu faire part de leurs suggestions et de leurs commentaires au promoteur, articulés autour de deux grands thèmes:

1. Placemaking et milieu de vie
2. Habitation et vie communautaire

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

Imane Allam - Centre-Sud Debout

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

Constance Aspart - NÓS Architectes

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

André Bachand - Groupe Prével

Victor Balsis - Les AmiEs du courant Sainte-Marie

Charles Bergeron - CRE Montréal

François Bergeron - CDC Centre-Sud

Marie-Pier Boisvert - Conseil québécois LGBT

Marie Bourbeau - Collectif Les Fricheuses

Justine Bourgeois-Dallaire - CRIC

Josette Bourque - Inter-Loge

Pauline Butiaux - Manœuvres/Consultante en design urbain

Yves Chartrand - Groupe d'intervention Sainte-Marie

Amélie Cossé - Momentum Consultants en Transport

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

Pierre Dénomé - Sentier Urbain

David Deschênes - Groupe Prével

Myriam Déry - Chantier de l'économie Sociale

Marie-Christine Dubuc - La Pépinière

Daphnée Ferguson - Chambre de commerce de l'est de Montréal

Marie-Noëlle Foschini - Bureau de Manon Massé

André Gagnon - Société Écocitoyenne de Montréal

Martin Galarneau - TGTA

Éric Giroux - Écomusée du Fier Monde

Félix Gravel - Arrondissement de Ville-Marie, Cabinet des élus

Marc Guimond - Ville de Montréal - Service de l'habitation

Gil Hardy - NÓS Architectes

Kenny Harrouche - Rayside Labossière

Denis Hébert - Centre-Sud Debout

Charlotte Horny - Arrondissement de Ville-Marie, DAUSE

Catheryne Houde - INCA

Claudine Khelil - Voies culturelles des faubourgs

Valérie Lafontaine - Coopérative Au-Pied-du-Courant

Maude Landreville - Direction de la Santé Publique de Montréal

Julie Leblanc - Centre d'éducation et action des femmes

Daniel Léonard - Groupe Information Travail

Daphné Le Templier - Culture Montréal

Jérémy Levesque - Arrondissement de Ville-Marie, Cabinet des élus

Julie Lévesque - Groupe Prével

Robert Manningham - Atelier Habitation Montréal

Eric Michaud - Comité logement Ville-Marie

Marie-Claude Morin-Ouellet - Carrefour alimentaire Centre-Sud

Florence Morrier - Groupe Prével

Louis-Philippe Myre - Inter-Loge

Fanny Pahud - Rayside Labossière

Valérie Paquette - INCA

Martin Petrarca - Société de développement social

Denis Plante - Coopérative Val-Perché

Jean Poulin - Centre-Sud Debout

Raphaëlle Rinfret-Pilon - CDC Centre-Sud

Xavier Santerre - Rayside Labossière

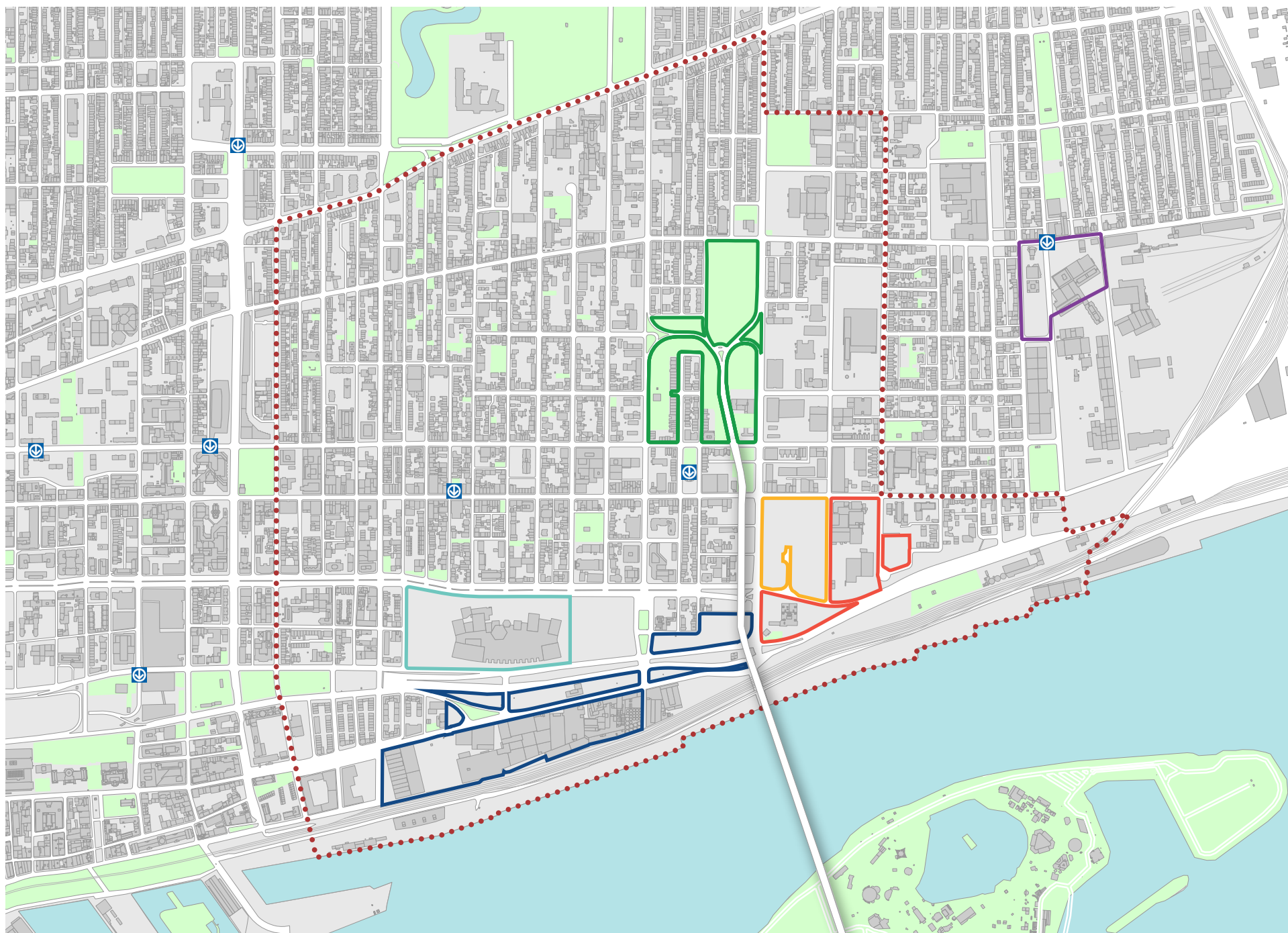
Alexandre Savoie - CDC Centre-Sud

Alain Tassé - Groupe CDH

Stéphanie Turcotte - Arrondissement de Ville-Marie, DAUSE

Laurence Vincent - Groupe Prével

Philippe Vincent - Groupe Prével



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

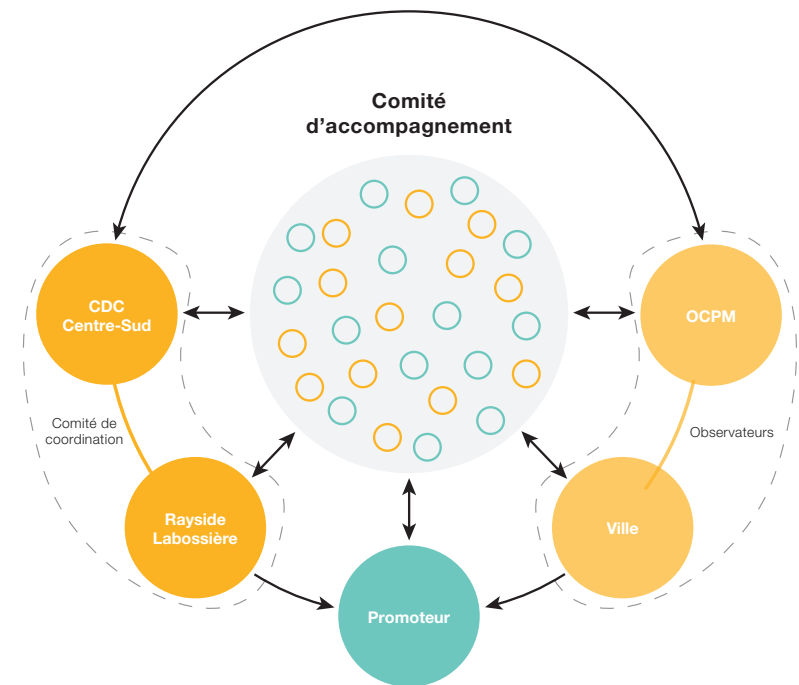
LE COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT

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

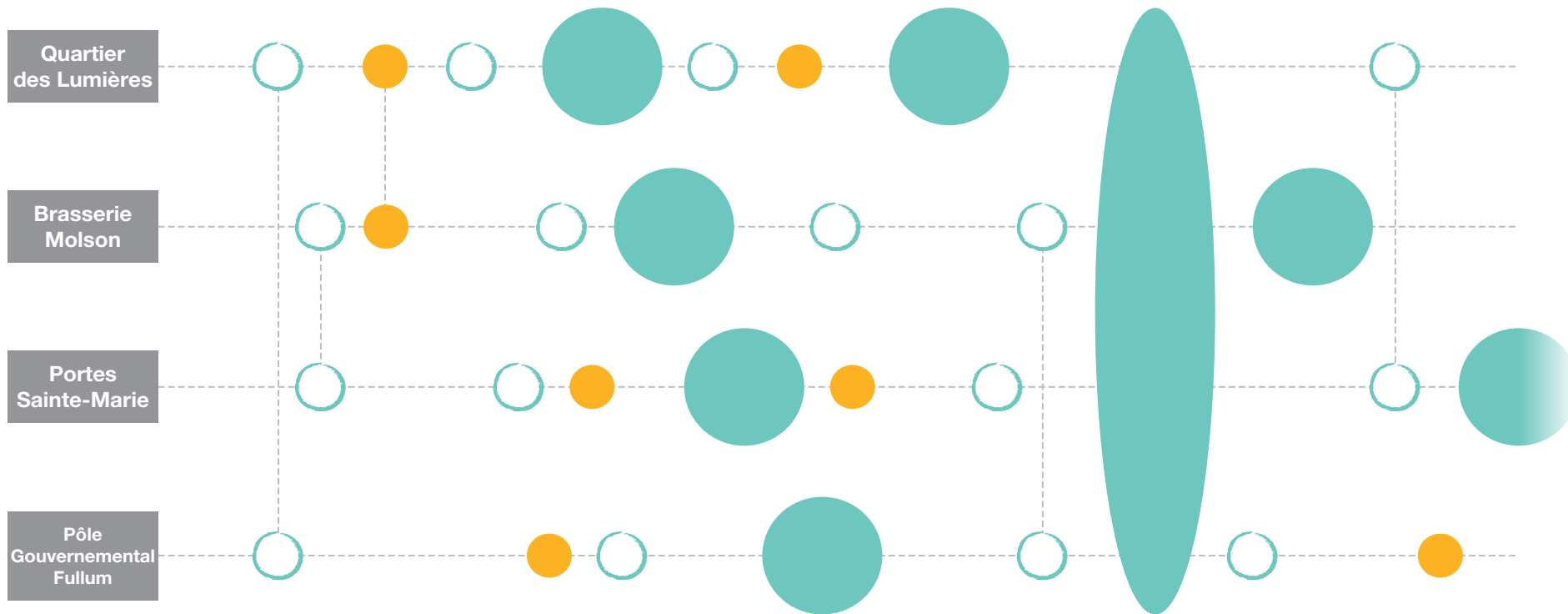
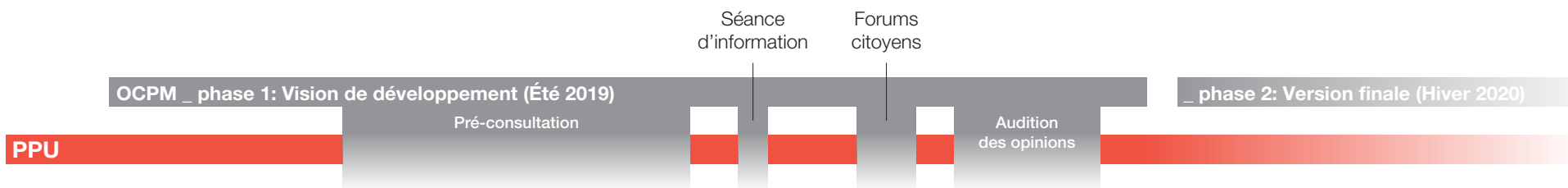
- Quartier des Lumières (Groupe Mach)
- Brasserie Molson (Groupe Sélection et Montoni)
- Portes Sainte-Marie (Groupe Prével)
- Pôle gouvernemental Fullum (Société québécoise des infrastructures)
- Pôle Frontenac (Société de développement Bertone)
- Tête de pont Jacques-Cartier (Société des Ponts Jacques-Cartier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



Pour la durée des consultations du PPU des Faubourgs, des représentant.e.s de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) et de la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie (DAUSE) suivront les rencontres du comité pour recueillir les commentaires émis lors de la démarche de concertation.

Il est important de souligner que la démarche du comité d'accompagnement est effectuée en parallèle du 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. Le comité d'accompagnement se veut une démarche de suivi à long-terme, qui permettra aux citoyen.ne.s de demeurer impliqués et informés bien au-delà de l'élaboration du PPU. 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. Les rencontres sectorielles sont l'occasion de se pencher sur une thématique précise, comme le logement, et pourrait être amenées à regrouper plusieurs promoteurs autour d'une question commune. Elles permettent des discussions en profondeur entre les promoteurs et les acteurs les plus concernés par la problématique.



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

LE CENTRE-SUD

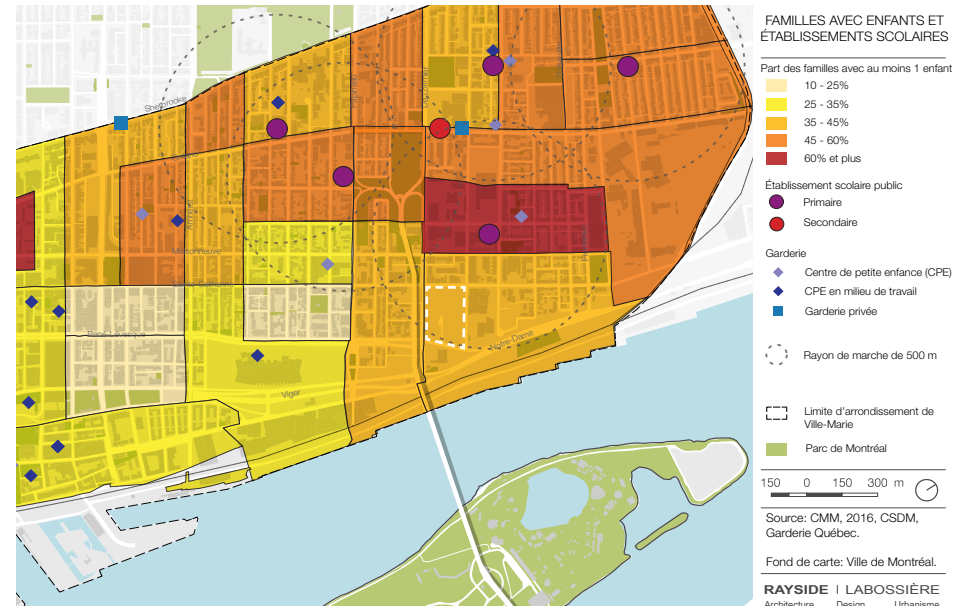
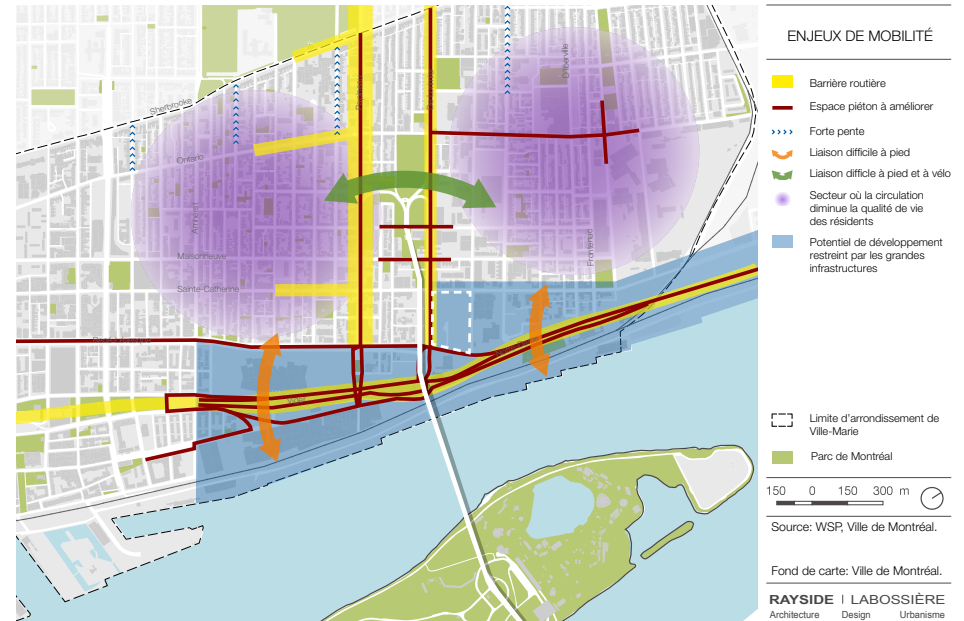
S'étalant sur la portion est de l'arrondissement de Ville-Marie, le territoire du Centre-Sud est en réalité composé de quartiers et de sous-ensembles aux identités multiples qui contribuent à la vitalité et au dynamisme de ses milieux de vie.

Comprenant des secteurs aussi diversifiés que le Village, Sainte-Marie ou le Faubourg Québec, le Centre-Sud comporte de multiples identités et est marqué par son étroite relation avec le centre de la métropole mais également par le fleuve, qui en a alimenté le passé industriel et ouvrier.

Malgré la désindustrialisation des dernières décennies, cet héritage y explique encore aujourd'hui l'importante concentration d'emplois que l'on y retrouve, de même que la prépondérance de bâti résidentiel typique du quartier ouvrier. Le quartier a cependant été très fortement marqué par les vastes opérations de rénovation urbaine des années 1960 et 1970 qui ont considérablement altéré son paysage, surtout au sud du boulevard René-Lévesque, lui-même élargi aux dépens du cadre bâti existant.

Les principales conséquences de ces opérations pour le Centre-Sud ont été la constitution de méga-îlots déconnectés de la trame urbaine existante et la construction d'axes majeurs de transit automobile dont les impacts sur la qualité de vie des résident.e.s sont aujourd'hui un enjeu majeur de sécurité et de santé publique, en plus de participer à la dévitalisation de certains secteurs.

En dépit des importants défis d'aménagement que représentent ces éléments contextuels, le Centre-Sud demeure un territoire vibrant empreint d'une grande richesse sociale et communautaire, étoffée notamment par la présence de familles. À l'aube de grandes transformations sur le territoire des Centre-Sud, l'une des questions les plus pressantes sera celle du maintien sur place des populations résidentes. La réappropriation des berges du fleuve, la réduction de la circulation de transit ainsi que la vitalité des artères commerciales du secteur (Ontario, Sainte-Catherine, Amherst) constituent aussi des enjeux de première importance.



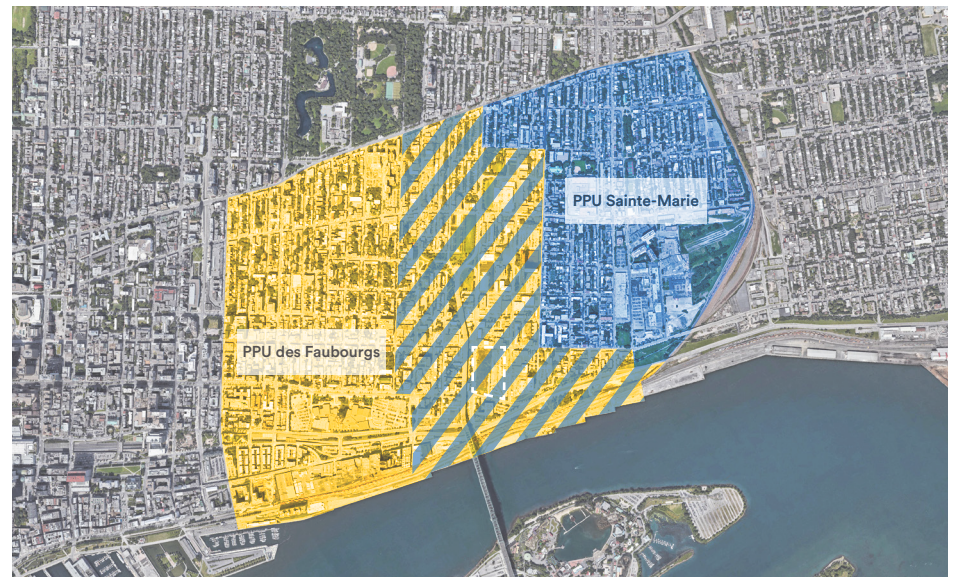
Depuis 2016, la Stratégie Centre-Ville affirme l'importance de l'arrondissement de Ville-Marie pour le développement de la métropole et édicte certains principes d'aménagement pour rendre le centre-ville plus attractif et dynamique pour les résidents et les travailleurs. Les actions prioritaires qui y sont élaborées prônent notamment la planification d'un réseau de transport en commun structurant et de fonctions publiques, en plus de prévoir le réaménagement d'ensembles vacants majeurs et de secteurs riverains. Ces balises, qui soulignent l'importance de mettre en place les conditions nécessaires à la rétention des familles au centre-ville, guident les exercices de planification sur le territoire du grand centre-ville pour les années à venir.

L'avènement de multiples projets de grande envergure (réaménagement des sites de Molson, Portes Sainte-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.

En plus d'orchestrer la reconfiguration des grands sites du sud du secteur, le PPU des Faubourgs, dont la complétion est prévue pour 2020, devrait également définir des changements substantiels à l'aménagement de l'axe de la rue Notre-Dame et de ses environs en plus de retisser partiellement la trame urbaine qui avait été radicalement transformée par les grandes démolitions du XX^e siècle. Afin d'adresser les enjeux socio-économiques du territoire du Centre-Sud, l'un des axes du PPU consistera en la consolidation des milieux de vie existants.



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



Les secteurs du PPU Sainte-Marie (2012) et du PPU des Faubourgs (2020)

LE SITE DES PORTES SAINTE-MARIE

Inoccupé depuis 18 ans, le terrain des Portes Sainte-Marie a une superficie de plus de 3,5 hectares et représente à ce titre l'un des plus vastes terrains vacants de l'arrondissement de Ville-Marie. Étant longtemps demeuré un site industriel, le terrain est aujourd'hui lourdement contaminé. Il a néanmoins fait l'objet, au cours des dernières années, d'un intérêt constant des développeurs immobiliers dû à sa taille et à sa localisation stratégique à proximité de plusieurs concentrations d'emplois importantes, du centre-ville et du fleuve.

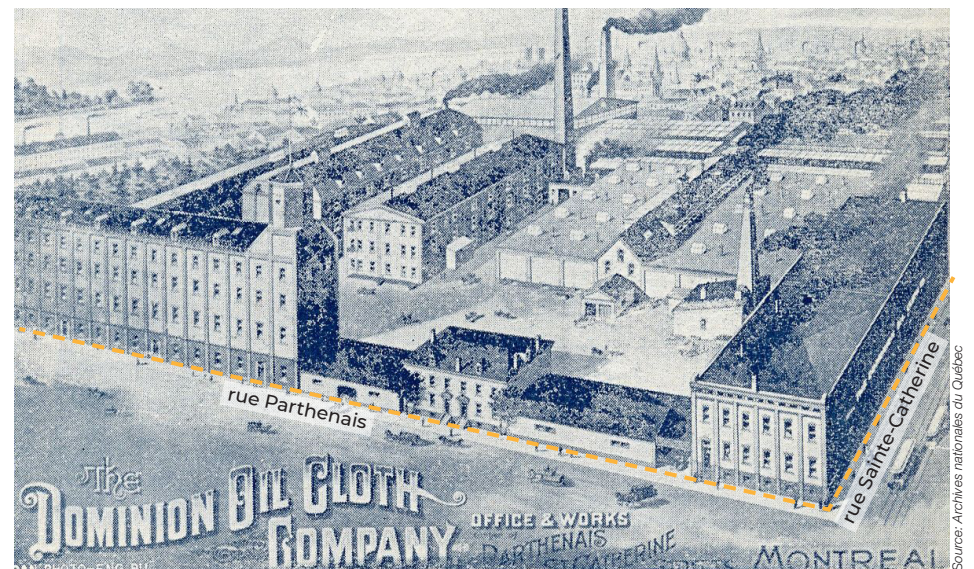
D'abord occupé par les usines de la Dominion Oil Cloth puis par les ateliers ferroviaires De Lorimier à la fin du XIX^e siècle, le site a conservé sa vocation industrielle jusqu'en 2001, année durant laquelle un incendie a détruit la dernière usine de l'îlot. Depuis ce jour, plusieurs projets immobiliers ont été proposés sur le site par des acteurs variés, sans qu'aucun ne voit le jour.

Les consultations en cours sur le PPU des Faubourgs ont permis à l'arrondissement d'identifier certains enjeux entourant le développement du site:

- + Les proportions de l'îlot ne sont pas adaptées à la trame urbaine environnante
- + La surface minéralisée de l'îlot contribue massivement au phénomène des îlots de chaleur
- + Le terrain est bordé au sud et à l'ouest par des voies majeures de circulation automobile à l'aménagement déficient
- + Un ancien projet qui n'a jamais été réalisé fige les paramètres de développement du site alors que le zonage en vigueur permet notamment des hauteurs et des densités plus importantes
- + Le terrain demeure lourdement contaminé



Le site des Portes Sainte-Marie dans le Centre-Sud



L'usine de la Dominion Oil Cloth Company vers 1880

En 2004, un projet mixte majoritairement résidentiel est autorisé sur le site, mais ne se concrétise pas dû au retrait du principal locataire des espaces de bureaux. Cette autorisation aura néanmoins mené à l'adoption d'un règlement encadrant le développement du site, et qui prévoyait une densité maximale (ou coefficient d'occupation du sol) de 3,2 et une hauteur maximale de 35 mètres. D'autres dispositions concernant le taux d'implantation, les usages et les alignements de construction y sont aussi prévues.

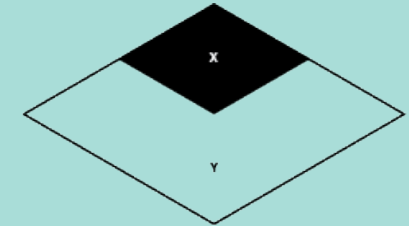
Ce règlement ayant été adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal qui encadre la réalisation de projets d'envergure ou de nature exceptionnelle, cela signifie que celui-ci a préséance sur la réglementation d'urbanisme en vigueur. Il s'agit donc d'une réglementation spécifique conçue uniquement pour le site qu'il serait aujourd'hui nécessaire d'abroger dans un premier temps pour permettre l'approbation de tout projet qui dérogerait aux critères de développement qui y sont édictés.

En 2012, les orientations de planification du PPU Sainte-Marie prônaient l'abrogation du règlement de 2004 et l'instauration sur le site d'une densité maximale de 6 et d'une hauteur maximale de 45 mètres. Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal a ainsi été modifié pour intégrer ces nouvelles densité et hauteur maximales. Par contre, le règlement de 2004 n'a jamais été abrogé. Le règlement d'urbanisme prévoit toujours pour le site une densité maximale de 4 et une hauteur maximale de 45 mètres en surhauteur (les hauteurs sur rue sont limitées à 23 mètres). Cela signifie que tout projet qui se situerait au-delà de la densité permise par le règlement (COS 4) mais qui respecterait celle du Plan d'urbanisme (COS 6) devra suivre la procédure des projets particuliers.

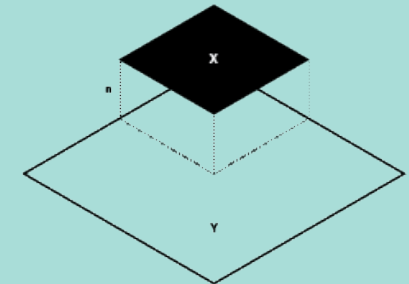
Pour l'avenir du site, cela signifie que les modalités adoptées en 2004 en vertu de l'article 89 ont encore aujourd'hui préséance sur la réglementation d'urbanisme et les orientations du PPU. Tout nouveau projet qui dérogerait à ces modalités devrait d'abord passer par l'abrogation du règlement de 2004.

Outils réglementaires en urbanisme

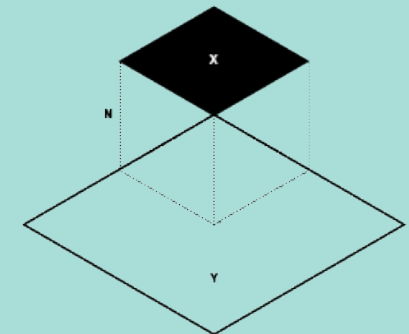
Taux d'implantation (CES = X / Y)
Rapport souhaité entre la superficie occupée par un bâtiment et celle du terrain entier (exprimé en pourcentage)



Coefficient d'occupation du sol (COS = nX / Y)
Rapport souhaité entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment (généralement sans le stationnement intérieur et certaines fonctions techniques) et la superficie totale du terrain



Hauteur maximale (N)
Correspond à la hauteur maximale à laquelle un bâtiment pourrait être construit sur un terrain donné. Il est à noter qu'une hauteur distincte pourrait être prescrite pour les constructions en bordure de rue. La hauteur maximale comprend la surhauteur.



LA VISION DE PRÉVEL

Lors de la rencontre du comité du 1er mai, les représentant.e.s de Prével ont offert aux participant.e.s un aperçu de l'état d'avancement actuel de leurs réflexions et démarches quant au développement du site des Portes Sainte-Marie.

Considérant l'acquisition récente du site (janvier 2019), il est important de souligner que la vision soumise par Prével au comité d'accompagnement demeure préliminaire, mais qu'elle a permis d'exposer les fondements qui vont guider l'élaboration de la proposition d'aménagement du développeur pour le site. Lors de la rencontre, ces fondements ont été exposés en neuf principes directeurs, qui ont été reproduits sur la page ci-contre. Retenons ici que le projet qu'élaborera Prével sur le site des Portes Sainte-Marie sera mixte à forte prépondérance résidentielle (1 000 à 3 000 unités, selon les scénarios étudiés), mais que la configuration du site ainsi que les usages et les fonctions que l'on y retrouvera reste entièrement à définir et ont fait l'objet de l'essentiel des discussions de ce comité d'accompagnement.

La rue Sainte-Catherine et l'interface du site depuis et vers celle-ci a occupé une portion importante de la vision exposée par Prével. Le promoteur a effectivement fait part de sa volonté de retisser la portion de la rue commerciale adjacente au site en concentrant, dans une première phase, l'offre commerciale au nord du site. Sur le plan de l'aménagement, un parcours bordé de commerces qui relierait la rue au coeur de l'îlot a été évoqué. L'un des objectifs de cette percée au centre du projet est de créer des lieux publics d'échange entre le quartier existant et le nouveau tissu urbain.

Des autres éléments forts ressortis de ce premier dialogue, il est nécessaire de souligner la forte volonté du promoteur de créer un espace public de grande envergure au coeur du site, et de favoriser son appropriation et son animation par l'ensemble des futurs occupant.e.s du site mais également par les résident.e.s du quartier. La constitution d'un espace d'une telle ampleur exigerait cependant de retravailler la volumétrie et la disposition des nouvelles constructions sur le site pour que celles-ci libèrent suffisamment d'espace en coeur d'îlot pour en assurer la réalisation. Cet espace

supposerait également de limiter la percée de nouvelles rues à travers le site, orientations qui avaient été avancées par l'arrondissement dans les orientations préliminaires du PPU des Faubourgs.

Parmi les principes énoncés par le promoteur, l'intégration au contexte urbain a aussi occupé une place importante, notamment en ce qui a trait au contexte urbain et architectural, aux vues sur le pont Jacques-Cartier et à l'accès au fleuve. Pour illustrer cette intention, le promoteur a fait allusion à la notion de perméabilité du site envers le site, qui répondrait tant à des impératifs physico-spatiaux et d'aménagement que de compréhension et de réponse aux enjeux et aux besoins réels du quartier. La démarche de placemaking entamée par l'équipe de projet vise justement à impliquer la communauté dans une construction collective des lieux publics et du projet. La vision présentée par Prével repose sur une mixité sociale, culturelle et démographique induite par des usages et des typologies résidentielles variés. Prével souhaite regrouper, au sein du même milieu de vie, des logements sociaux et locatifs ainsi que des propriétés abordables et adaptées aux familles. Cette volonté de fournir à des usagers variés l'accès à un mode de vie urbain et à une vie de quartier dynamique à proximité du transport en commun a beaucoup marqué ce premier aperçu des intentions du promoteur.

Pour pouvoir réunir l'ensemble de ces conditions gagnantes au sein de ce projet, Prével a insisté sur la notion d'une densification vertueuse réalisée avec une sensibilité particulière envers la façon dont seront traités l'aménagement, la volumétrie et les hauteurs. Pour créer un milieu de vie habité et vivant ponctué de commerces et de services de proximité, le promoteur a effectivement rappelé l'importance de créer sur le site une masse suffisante de logements et donc de résident.e.s qui contribueront à son animation. Par ailleurs, le promoteur a souligné que les importants besoins en logements sociaux dans le secteur ne pourront être adressés que par une densité permissive sur le site qui en maximise le potentiel pour la construction de logements de toute sorte.



Nous aspirons à créer un projet exemplaire à tous les niveaux, qui sera bénéfique non seulement aux résidents, mais aussi à l'ensemble du quartier, à sa communauté et à Montréal. Le « Vivre ensemble » est le leitmotiv qui influence notre réflexion.



PRINCIPES DIRECTEURS

■ **Offre commerciale de la rue Sainte-Catherine**

Redynamiser cette artère en y concentrant les commerces et en amenant de nouveaux résidents qui permettront leur vitalité. Développer une offre commerciale diversifiée qui réponde aux besoins de l'ensemble de la communauté.

■ **Diversité et mixité**

Offrir une grande variété de types d'habitations ainsi que des logements sociaux et abordables. Créer une grande mixité sociale, culturelle et démographique. Attirer les jeunes et les familles afin de les enraciner à Montréal et ainsi leur offrir la possibilité de vivre dans un quartier central.

■ **Milieu de vie animé de jour comme de soir**

Créer un projet à usage mixte composé de résidentiel, d'espaces à vocation sociale, de commerces et de bureaux, pour en faire un lieu animé qui profitera à l'ensemble de la communauté citoyenne, commerciale, sociale et institutionnelle.

■ **Transports en commun**

Profiter de la localisation du projet qui bénéficie d'un accès direct au réseau de transports en commun de Montréal à travers le réseau d'autobus et la station de métro Papineau.

■ **Transports actifs**

Créer un projet basé sur les saines habitudes de vie ainsi que sur le mode de vie urbain. Mettre en place une approche axée sur la piétonnisation des rues, la mise en valeur du vélo et l'accès à une vie de quartier. Créer un projet à échelle humaine qui participera à favoriser les interactions entre les citoyens.

■ **Intégration à la trame urbaine**

Élaborer un projet qui s'intégrera à son environnement en suivant une gradation des bâtiments cohérente à la trame urbaine. Conserver des vues sur le pont Jacques-Cartier et un accès au fleuve. Favoriser un choix des matériaux et une architecture qui permettront au projet d'être en harmonie avec l'identité du quartier.

■ **Développement durable**

Créer un éco-quartier qui sera inspiré des meilleures pratiques de développement durable et qui aura un impact direct sur la communauté. Optimiser les espaces verts au sol, mais aussi sur les bâtiments et les toitures.

■ **Perméabilité du site envers le quartier et compréhension des enjeux**

Mettre en place un projet que l'ensemble de la communauté peut s'approprier. Entamer une démarche participative de Placemaking afin d'impliquer la communauté dans l'aménagement des lieux publics. Comprendre les besoins et les enjeux réels du quartier.

■ **Densification vertueuse**

Densifier en hauteur tout en créant un projet à échelle humaine, afin d'optimiser la superficie dédiée aux espaces verts et aménagés au sol, de faire vivre les commerces du quartier et d'offrir une plus grande mixité de logements favorisant ainsi la création d'un milieu de vie diversifié inspiré du principe de vivre ensemble.

LA DÉMARCHE DE PLACEMAKING

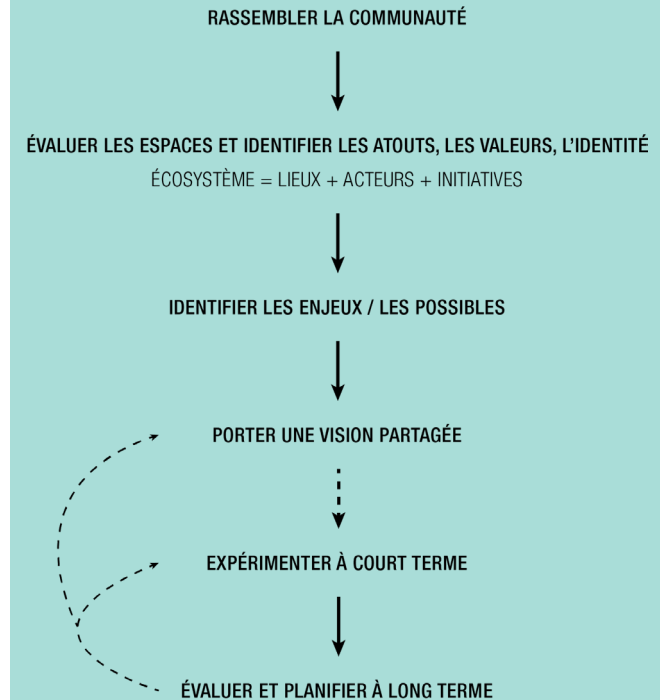
Les participant.e.s au comité d'accompagnement ont pu bénéficier d'une présentation de l'équipe de projet sur la présente démarche de placemaking entamée par le promoteur afin d'impliquer la communauté dans une réflexion collective sur l'aménagement du site des Portes Sainte-Marie et sa relation avec le quartier d'implantation.

Le placemaking se définit comme une méthodologie d'aménagement des espaces publics urbains qui s'intéresse tout particulièrement à la façon dont ceux-ci sont perçus et vécus par les citoyens. L'objectif d'une telle démarche est de créer les conditions pour favoriser une appropriation vivante et inclusive des espaces publics par les citoyen.ne.s.

Fortement influencée par les travaux du *Project for Public Spaces*, cette approche inverse la réflexion propre aux démarches conventionnelles de design urbain et d'architecture en proposant de concevoir un site urbain par la définition, dans un premier temps, des modalités d'appropriation et d'animation de l'espace, puis en pensant les caractéristiques physico-spatiales du site et enfin, d'imaginer l'architecture des bâtiments qui encadrent l'espace en question. Pour illustrer ce concept, la notion de maîtrise d'usage a été développée pour souligner l'apport en connaissance sensible du quartier par des experts-usagers (riverains, travailleurs, associations, etc.). Ceux-ci nourrissent les travaux des experts-concepteurs (architectes, designers, urbanistes, etc.) qui, à leur tour, concrétisent les idées et les initiatives ainsi identifiées.

Dans le cadre du développement des Portes Sainte-Marie, cette approche s'est d'abord traduite par l'organisation de deux ateliers et d'une balade urbaine portant sur les espaces publics existants du Centre-Sud. Rassemblant une dizaine de participant.e.s du quartier, l'objectif était de créer un espace de dialogue entre le promoteur, les concepteurs et la communauté pour explorer l'écosystème existant du quartier et développer un premier regard sur ses forces et ses enjeux en bénéficiant de la connaissance intime du quartier par ses résident.e.s. D'autres activités du genre auront lieu au rythme du développement du projet.

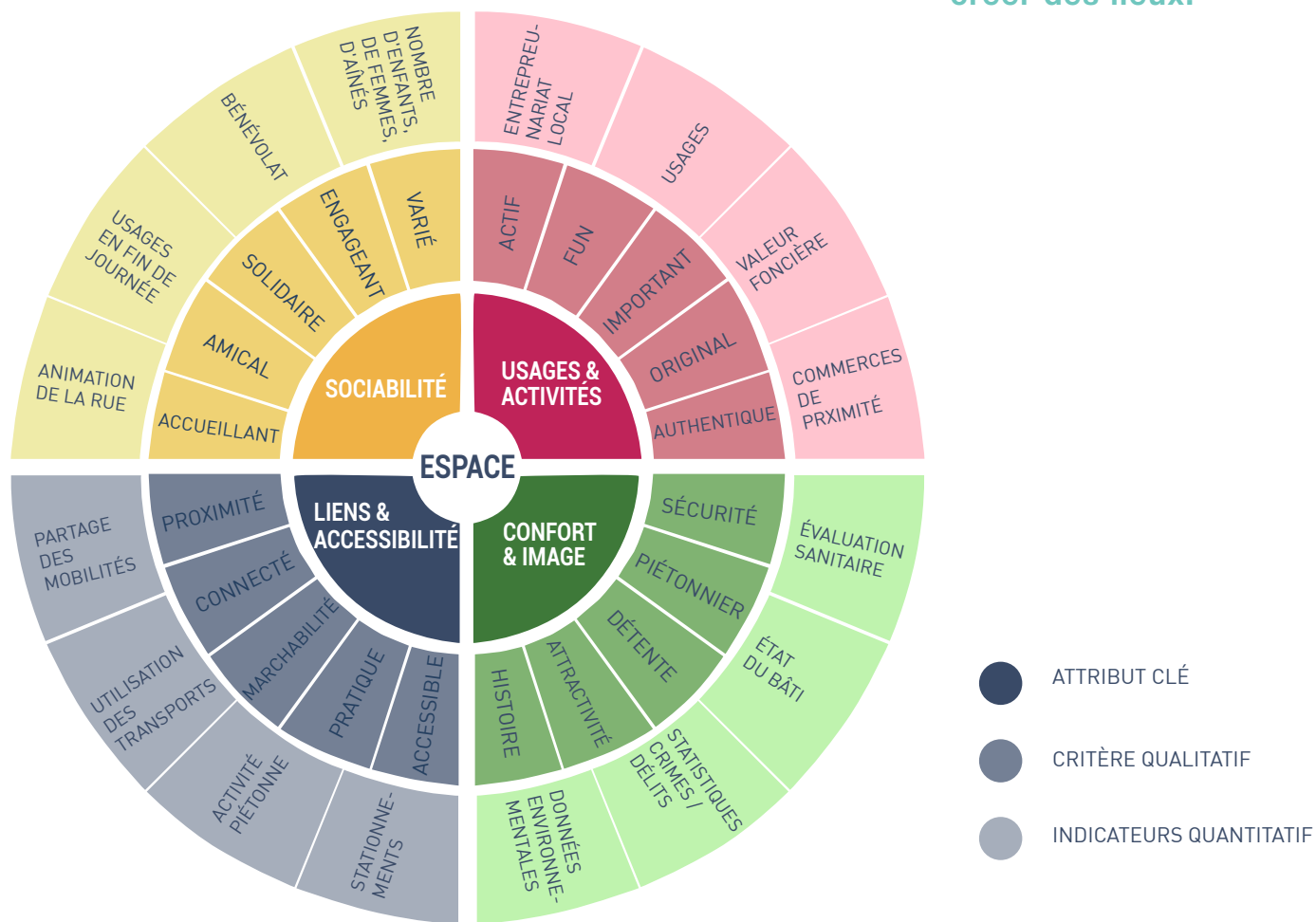
Processus du placemaking



Visite de terrain dans le Centre-Sud

QU'EST-CE QUI FAIT UN "SUPER" ESPACE PUBLIC ?

« Il faut des lieux pour créer une communauté et une communauté pour créer des lieux! »



Ce schéma présente les quatre attributs clés qui contribuent à la création d'un **super** espace public. On y voit aussi les critères associés à chacun des attributs clés et leurs indicateurs de réussite.

THÈME 1 : PLACEMAKING ET MILIEU DE VIE

POINTS DE DISCUSSION

- + **Hauteur et densité : traitement architectural et volumétrique, mixité fonctionnelle, intégration urbaine, paysage et vues**
- + **Mobilité et accessibilité : liens avec le quartier, perméabilité, accessibilité universelle, stationnement et environnement piéton**
- + **Espaces publics et environnement : placemaking, trame verte et bleue, accès au fleuve, animation des lieux et santé publique**

HAUTEUR ET DENSITÉ

Lors de la première rencontre du comité portant sur le Quartier des Lumières, plusieurs participant.e.s avaient exprimé leur inquiétude face à une densité construite beaucoup plus importante que celle qui existe actuellement dans le Centre-Sud. On proposait alors un traitement architectural et volumétrique permettant d'atténuer le déséquilibre entre le projet et le cadre bâti du secteur. Le site des Portes Sainte-Marie étant situé aux abords du fleuve Saint-Laurent et du pont Jacques-Cartier, les questions des hauteurs et des densités des constructions futures étaient, sans grande surprise, toujours au cœur des inquiétudes des acteurs présents à la rencontre. On semble vouloir éviter d'obstruer les percées visuelles vers et à partir de ces éléments iconiques du paysage du Centre-Sud.

Bien que le projet n'en soit qu'à une phase embryonnaire, le promoteur a fait connaître son intention de construire plus de hauteur que dans le quartier existant. Concrètement, la planification intelligente et la construction d'édifices de 8 à 15 étages sur certaines portions du site, probablement près du boulevard René-Lévesque, permettront de

dégager plus d'espace au sol et ainsi de favoriser les interactions entre les utilisateur.trice.s du site. Une densification en hauteur, tout en créant un projet à échelle humaine au sol, permettra d'optimiser la superficie dédiée aux espaces verts et aménagés, et de faire vivre les commerces du quartier, d'offrir une plus grande mixité de logements et donc de favoriser la création d'un milieu de vie diversifié tout en réduisant les effets négatifs liés à l'achalandage du réseau routier macro.

En ce qui concerne la morphologie du projet, une première phase de construction sur la partie nord de l'îlot serait de plein droit avec la réglementation actuelle qui prescrit une densité de 4 et une hauteur maximale de 45 m sur ce lot. La seconde phase prévoit plus de densité et vise à atteindre les prescriptions faites dans le plan d'urbanisme de la Ville. Toutefois, pour Prével, une permission de construire plus de hauteur que permise pourrait être bénéfique, l'objectif n'étant pas de densifier davantage, mais bien de mieux répartir cette densité, selon les explications du promoteur. À cet effet, une construction fine, en hauteur, permettrait de dégager et de mettre en scène certaines vues, tandis qu'une construction plus basse et plus massive aurait pour effet de bloquer tous les angles de vue à partir du sol.

Ce projet mixte qui jouxte le pont Jacques-Cartier vise l'intégration de plusieurs fonctions : des commerces de proximité seront implantés au rez-de-chaussée, des espaces de bureaux prendront place sur les étages et la majorité de l'espace construit sera vouée à la fonction résidentielle. Au total, Prével prévoit y construire entre 1000 et 3000 unités, incluant du logement privé et du logement locatif. La part qui sera réservée pour le logement social et abordable est encore inconnue, mais le promoteur veut assurer qu'il s'agira d'une composante centrale et incontournable du projet. Ce qui est certain, c'est la corrélation qui existe entre le nombre d'unités total et le nombre d'unités sociales et abordables; plus il y aura d'unités au total, plus il y aura d'unités sociales.

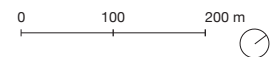


ENJEUX PHYSICO-SPATIAUX

- Bâtiment patrimonial
- Surface de stationnement
- Barrière routière
- Voie cyclable
- Sens de la circulation
- Connexion à faire
- Artère commerciale

- Projets immobiliers
- Projet en construction
 - Projet à l'étude

- Réaménagement PPU (projeté)
- Station Papineau
- Parc
- Fleuve



Source: Ville de Montréal

RAYSIDE | LABOSSIERE

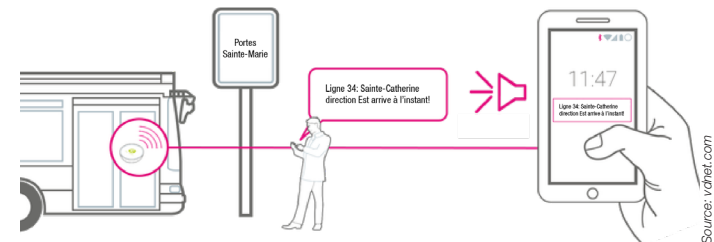
MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

Les questions de mobilité et d'accessibilité au site ont été soulevées à maintes reprises lors de l'événement comme étant l'un des facteurs de réussite du projet. Le projet est situé entre les quartiers Saint-Jacques et Sainte-Marie, à l'intersection de plusieurs grands réseaux de circulation. Certain.e.s considèrent sur le site agira à titre de plaque tournante pour la mobilité dans le Centre-Sud. Nous observons toutefois actuellement un partage inégal entre les différents modes de transport; le transport individuel et motorisé étant le grand gagnant.

Afin d'améliorer les conditions de mobilité dans le secteur et de rééquilibrer le partage des voies publiques, la transformation du site doit être accompagnée d'un réaménagement des zones piétonnes et cyclables à proximité selon les participant.e.s. Dans cet ordre d'idée, la piste cyclable au sud du site présente un potentiel important pour les déplacements actifs depuis et vers le site. Par contre, plusieurs estiment qu'un second lien est-ouest devrait être aménagé pour traverser la barrière que constitue le pont Jacques-Cartier. Le lien vers la station de métro Papineau devrait, lui aussi, être repensé. De plus, une attention particulière devrait être portée au traitement de la rue Sainte-Catherine. La diversité et la vitalité commerciale qui font la fierté du quartier semblent s'estomper entre les rues Papineau et Dufresne.

Aux mêmes fins, plusieurs participant.e.s se sont prononcés sur la réduction des espaces de stationnement. D'une part, une telle action aurait un effet d'induction fort; c'est-à-dire qu'il encouragerait les citoyen.ne.s à utiliser d'autres modes de transport que la voiture individuelle. D'autre part, supprimer les cases de stationnement superflues libèrerait de l'espace pour des fonctions plus importantes, à l'image de la ville de Seattle qui a entrepris une vaste opération de remplacement de ses stationnements par du logement social. De plus, des services de livraison performants, un système d'autopartage ou encore une mutualisation des espaces de stationnement méritent d'être réfléchis, puis implantés.

En ce qui concerne l'accès au site, il est impératif que celui-ci intègre les principes d'accessibilité universelle. Au niveau des espaces publics, il est important que du mobilier prenant en compte les besoins de toutes les populations soit implanté. Les personnes à mobilité réduite devraient pouvoir se déplacer au sein du site ou le traverser sans embûche et ils devraient s'y sentir confortables. À cet effet, des bornes intelligentes pour guider les personnes à visibilité réduite pourraient, par exemple, être implantées comme à Toronto et dans plusieurs grandes villes. Au niveau des espaces privés, le promoteur prévoit construire des logements adaptables aux besoins de toute clientèle.



Les voies larges et les espaces piétons mal conçus découragent la mobilité active

ESPACES PUBLICS ET ENVIRONNEMENT

L'organisation des espaces publics et le lien avec le fleuve sont ressortis lors des échanges avec Prével. Un des grands enjeux du Centre-Sud est l'accès au fleuve. Il faut dire que l'axe Notre-Dame, dans toute sa largeur et sa circulation de transit, est principalement responsable de la coupure qui existe entre le quartier et les berges du Saint-Laurent.

Le promoteur s'est montré sensible à la question et prévoit aménager un parc central dans l'axe nord-sud qui agirait à titre de lien piéton vers le fleuve. Outre ce grand parc, il est prévu d'implanter un réseau d'espaces végétalisés dans le but de réduire la température ressentie, d'augmenter la perméabilité du sol, d'améliorer la qualité de l'air et de poursuivre les parcours verts déjà présents. La démarche de placemaking mise de l'avant vise justement cette notion de parcours et de complémentarité avec les éléments contextuels du secteur.

Il est d'ailleurs proposé d'utiliser le principe de contexte urbain plus large avec l'ajout d'une dimension bleue afin de renforcer la connectivité écologique du secteur avec son environnement et promouvoir la biodiversité. Relier les parcs des Faubourgs et du Pied-du-Courant via le site des Portes Sainte-Marie seraient deux excellents candidats pour débiter.

Enfin, la végétalisation et l'aménagement intelligent sont des éléments importants de la réussite du projet. En plus, la position stratégique du site exige que la planification détaillée des espaces extérieurs prenne compte de ces éléments, qui auront un impact non négligeable sur la qualité de vie et le bien être des futur.e.s résident.e.s et usager.ère.s.



Le fleuve et le parc Au-Pied-du-Courant sont séparés du site par les huit voies de la rue Notre-Dame Est



Aucune végétation n'est actuellement présente sur le site des Portes Sainte-Marie

THÈME 2 : HABITATION ET VIE COMMUNAUTAIRE

POINTS DE DISCUSSION

- + **Habitat : logement social et abordable, mixité sociale, identité, milieu de vie, quartier complet et cohabitation**
- + **Emploi et commerces : zones d'emploi, services et commerces, main-d'oeuvre locale, mixité d'usages, alimentation, complémentarité et économie sociale**
- + **Équipements collectifs et communautaires : écoles, mutualisation des équipements, intégration, offre de proximité, loisir et récréation**

LOGEMENT ET FAMILLES

Sans surprise, le logement et l'habitat ont été, tout au long des discussions de cette seconde rencontre, des thèmes fédérateurs autour desquels plusieurs autres enjeux ont été abordés. Plusieurs participant.e.s sont inquiet.ète.s de ne pas pouvoir bénéficier des améliorations à venir dans le quartier en raison de l'inabordabilité croissante du logement et de la pénurie qui touche tout particulièrement les unités locatives. Le défi du logement demeure donc entier, particulièrement pour les familles et les ménages vulnérables, et plusieurs participant.e.s ont utilisé la tribune du comité d'accompagnement pour partager ces craintes et discuter de solutions potentielles avec le promoteur.

Le futur règlement d'inclusion de la Ville de Montréal, actuellement en cours d'élaboration, prévoit pour la première fois l'intégration d'unités familiales dans les développements immobiliers. Questionné à ce sujet, le promoteur a réaffirmé sa volonté de faire du logement social et familial une partie intégrante de son projet des Portes Sainte-Marie. Il a toutefois rappelé qu'une telle réglementation pourrait avoir des répercussions majeures sur l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs.teuses et les ménages vulnérables. Ceux-ci devront assumer les coûts des unités subventionnées

dans leur prix d'achat. De plus, un tel règlement pourrait, en se limitant au territoire de Montréal, favoriser l'exode des familles et l'étalement urbain en faisant de la banlieue un endroit bien plus abordable pour accéder à la propriété ou louer un logement. Il est important de bien travailler le projet de règlement pour assurer que celui-ci ne contribue pas aux effets négatifs mentionnés.

De plus, le promoteur a rappelé que la seule construction de logements de grande taille ne suffit cependant pas à assurer la présence de familles. Citant un autre grand projet dans le centre-ville au sein duquel un nombre important de larges unités avait été prévu, le promoteur a expliqué que les unités familiales ont été achetées par des ménages non familiaux qui souhaitaient en utiliser la superficie. Dans cette optique, les initiatives d'intégration de logements familiaux dans les grands projets immobiliers demeurent à revoir. Malgré tout, plusieurs participant.e.s ont demandé qu'une proportion considérable du parc de logements devrait être suffisamment spacieux pour accueillir des ménages avec enfants. De plus en plus de jeunes familles font le choix de demeurer en ville alors que leurs enfants sont encore jeunes; le vrai défi est maintenant de réussir à maintenir ces familles en ville après la rentrée scolaire ou l'arrivée d'un second enfant.

Outre l'enjeu des familles, la question du logement social et abordable a suscité d'importantes réflexions. Dans le cadre du projet de Prével, il est prévu que le logement social soit partie intégrante du projet. Il est hors de question, selon le promoteur, qu'il soit relégué aux quadrants moins valorisés. Celui-ci rappelle également que plus il y aura de logements construits, plus le nombre de logements subventionnés sera important. Le concept de droit superficiaire, selon lequel le droit de propriété de l'immeuble est détaché de celui du terrain, offre des opportunités qui vaudraient la peine d'être explorées selon les représentant.e.s du milieu. Dans ce cas-ci, il permettrait l'érection de tours à usages mixtes sans les contraintes habituellement liées à la copropriété. Le développement d'unités sociales serait ainsi mieux adaptable à la réalité montréalaise et, du même coup, plus viable.



IDENTITÉ ET COHÉSION SOCIALE

Le Centre-Sud représente un maillage identitaire unique, et plusieurs membres du comité ont profité de cette tribune pour sensibiliser le promoteur à cette réalité et à l'importance de préserver activement cet héritage. La communauté LGBTQ+, tout particulièrement, fait face à plusieurs défis de maintien dans le quartier et a invité le promoteur à travailler avec les organismes LGBTQ+ du Village pour que ceux-ci puissent demeurer près de la clientèle qu'ils desservent, au cœur d'un territoire d'appartenance historique. Ce point a permis de soulever la question de l'augmentation des loyers commerciaux sur la rue Sainte-Catherine, qui ont un impact direct sur la capacité du tissu communautaire à y pérenniser sa présence.

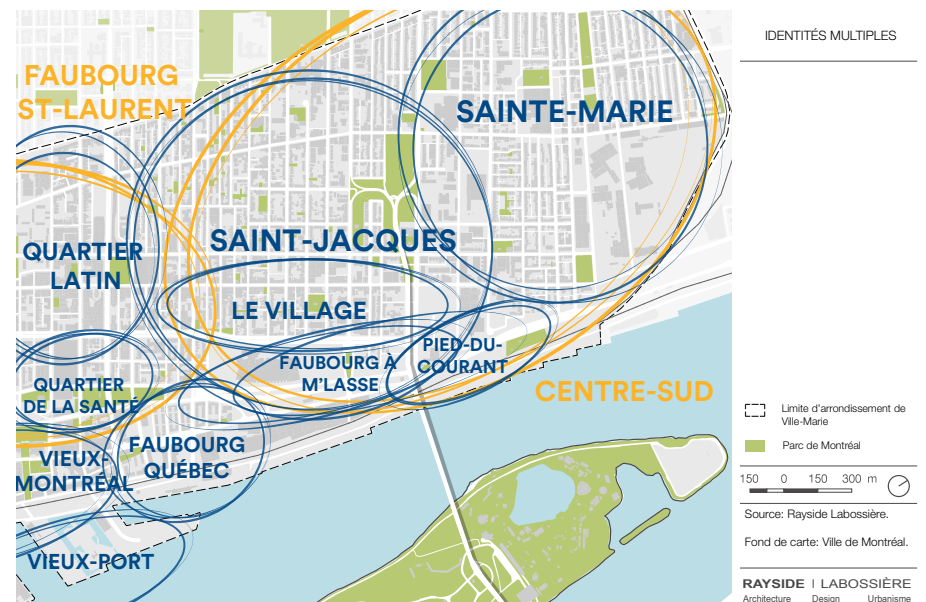
De plus, plusieurs ont appelé à revoir, dans le cadre de l'élaboration du projet, ce que représentait la notion de la famille puisque celle-ci tend à être très stéréotypée et à se limiter à des conceptions peu inclusives. Dans un contexte de pénurie de logements, il est primordial selon plusieurs de redéfinir la question du logement pour les familles, en particulier dans un secteur où l'on retrouve de nombreux ménages monoparentaux qui ont de plus en plus de difficulté à se loger.

Le pont Jacques-Cartier divise le quartier en deux sous-ensembles, Saint-Jacques et Sainte-Marie, qui présentent des identités et des besoins fort différents. Alors que le site du projet se retrouve au carrefour de ces deux entités, les participant.e.s estiment qu'il est impératif pour le promoteur d'être à l'écoute des besoins de part et d'autre, puisqu'il s'agit là aussi de deux populations distinctes qui seront amenées à coexister sur le site du projet. Pour ce faire, la notion de la flexibilité et de la multifonctionnalité du bâti a été évoquée pour que le futur quartier puisse s'adapter au rythme des variations socio-démographiques.

À l'échelle du projet, les participant.e.s se sont interrogé.e.s sur les mesures à mettre en place afin d'éviter qu'il y ait une division qui se crée entre les propriétaires et les locataires. Toutefois, étant donné les valeurs sociales

véhiculées dans la présentation du projet et la clientèle de nouveaux acheteurs habituellement visée par les projets de Prével, cette séparation est peu probable selon le promoteur. Celui-ci a tenu à faire part du fait que, typiquement, plusieurs des futurs résidents du projet économisent depuis longtemps pour se permettre un petit logement près du centre-ville. Il ne s'agit donc pas d'une clientèle ayant des besoins diamétralement opposés à ceux des résident.e.s actuel.le.s.

Suite aux discussions sur la mixité et la cohésion sociale, les participant.e.s ont souligné l'ouverture du promoteur. Prével semble conscient des enjeux urbains, tels que la gentrification, que soulève le projet des Portes Sainte-Marie et est prêt à travailler avec la communauté, sur le long terme, afin de minimiser les impacts négatifs sur le quartier actuel. Cependant, le promoteur a mis en garde les acteur.trice.s présents: « Nous ne pourrions malheureusement pas répondre à tous les besoins ». Bien que Prével se reconnaisse une responsabilité importante dans le redéveloppement du secteur, il revient à la Ville d'agir à titre de chef d'orchestre et de coordonner la réponse à des besoins croissants et diversifiés.

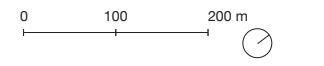




COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

- École primaire
- CPE
- Santé et services sociaux
- Sports et loisirs
- ★ Commerce de proximité
- Artère commerciale
- Usage commercial

- Réaménagement PPU (projeté)
- Ⓜ Station Papineau
- Parc
- Fleuve



Source: Ville de Montréal

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

EMPLOI ET COMMERCE

Bien que la vaste majorité du développement immobilier sur le site des Portes Sainte-Marie soit consacrée au volet résidentiel, domaine de prédilection du promoteur, une importante présence de commerces de proximité est souhaitée sur le site pour assurer une saine mixité fonctionnelle et pour contribuer à l'animation et à la vitalité de la rue Sainte-Catherine. Une composante dédiée à l'espace de bureaux serait aussi ajoutée sur le site, dans une proportion qui demeure à définir.

Le comité pouvait compter sur la présence de plusieurs ressources issues du développement social et de la réinsertion. Conséquemment, le promoteur a été questionné sur les possibilités de créer un maillage entre les organismes locaux d'employabilité et les futurs employeurs sur le site. Le présent contexte de pénurie de la main-d'oeuvre apparaît alors comme un incitatif supplémentaire d'utiliser les différentes ressources en insertion pour alimenter l'offre commerciale sur le site.

Le milieu a également fait part au promoteur du potentiel d'intégration de commerces à vocation sociale. Bien que la recommandation fut favorablement accueillie par le promoteur, celui-ci a rappelé qu'il ne serait sûrement pas possible de soutenir l'ensemble des initiatives communautaires sur le site et qu'il sera capital d'être flexible. Le promoteur a aussi souligné que la densité résidentielle permettait de supporter davantage d'initiatives économiques et sociales.

Sur la question de l'offre en bureaux, il reste à chiffrer les surfaces disponibles avant de se livrer à une planification plus exhaustive de cette composante. Néanmoins, certain.e.s intervenant.e.s du milieu des affaires se sont intéressé.e.s aux typologies probables et à la complémentarité entre les nouveaux axes commerciaux et les anciens.



La rue Sainte-Catherine agit à titre de colonne vertébrale pour le quartier



FONCTIONS PUBLIQUES ET CONCERTATION

Les participant.e.s au comité s'entendent sur le fait que l'un des enjeux majeurs pour le développement du site consiste en la capacité des promoteurs et des autorités publiques de prévoir en amont les diverses fonctions publiques qui prendront pied sur le site ou ses environs immédiats. Ces fonctions (école, centre communautaire, centre de santé et de services sociaux, centre culturel, parcs, etc.) seront nécessaires à la vie communautaire du secteur et à la création d'un quartier des courtes distances, et représentent une responsabilité partagée entre les grands promoteurs du Centre-Sud pour laquelle il est souhaité par les participant.e.s que la Ville joue le rôle d'arbitre et de chef d'orchestre. Plusieurs ont d'ailleurs évoqué Griffintown comme un quartier planifié en aval, avec des conséquences évidentes sur la qualité de vie des résident.e.s et des familles.

Certain.e.s membres du comité ont cependant rappelé que dans plusieurs cas, les paliers gouvernementaux ont été fautifs pour ces manquements puisqu'ils ne sont pas adaptés à la mise sur pied de services pour une population encore inexistante. Afin de pallier à cette potentielle carence de planification et de faciliter la constitution d'une vision globale pour le secteur, les participant.e.s ont souligné non seulement l'importance de la démarche du PPU mais également la nécessité de tenir un comité d'accompagnement propre à cette problématique regroupant l'ensemble des promoteurs du secteur. Une invitation à la concertation entre les promoteurs du secteur a ainsi été lancée afin d'adresser collectivement l'ensemble des besoins du quartier.

ÉCOLE

Comme lors du premier comité d'accompagnement, la question de l'école a pris une grande importance lors des discussions. Le promoteur a toutefois rappelé que malgré ses démarches, la commission scolaire estime que les besoins sont insuffisants dans cette partie du secteur pour consacrer des ressources à une nouvelle école, d'autant plus que

l'école Champlain, à proximité, n'est pas à pleine capacité. Quelques participant.e.s ont déploré que les prévisions de la CSDM semblent se limiter aux variations démographiques et ne tiennent pas compte des nouveaux projets et du développement immobilier.

Les représentant.e.s de l'arrondissement ont précisé que, bien qu'au moins une école verra le jour dans le secteur du PPU des Faubourgs, le site de Prével ne représentait peut-être pas la localisation idéale pour ce faire. Néanmoins, questionné sur leur vision pour un tel équipement, le promoteur a souligné la nécessité d'une façon innovante de faire les choses, particulièrement en milieu urbain et dans un contexte de faible disponibilité de l'espace pour des usages et services communautaires.





CONCLUSION

Cette réunion du Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud était un premier contact avec le Groupe Prével et les discussions ont permis à la communauté de prendre connaissance des principes directeurs du promoteur pour le développement du site des Portes Sainte-Marie. N'ayant pas de projet concret sur la table, il s'agissait de discussions préliminaires qui, nous l'espérons, animeront le promoteur à saisir des opportunités de collaboration avec le milieu et à explorer des idées de pratiques porteuses partagées par les participant.e.s.

D'emblée, le Groupe Prével s'était déjà mis en action pour faire ressortir des opportunités de maillage avec la communauté via la démarche de placemaking où la question des espaces publics dans le quartier a été explorée.

En ce qui concerne la question des hauteurs et de la densité ou encore de la place du logement social dans le projet, la rencontre a permis de mettre la table sur le sujet. Toutefois, beaucoup d'éléments sont encore à découvrir, notamment en lien avec les recommandations de l'OCPM et du programme particulier d'urbanisme des Faubourgs.

Pour ce qui est de la mobilité, des espaces publics et de l'environnement, la rencontre a permis de dégager plusieurs pistes qui seront riches à explorer. Par exemple la trame verte et bleue, les axes piétonniers nord-sud et est-ouest. Le développement du terrain offre une opportunité intéressante pour que les piétons et les cyclistes reprennent plus de place dans un quadrilatère de la ville où la voiture est reine.

La volonté du promoteur de mettre la famille - dans toutes ses formes - au centre du développement immobilier et l'idée de poursuivre la trame commerciale dans l'axe de la rue Sainte-Catherine sont en concordance à plusieurs niveaux avec les souhaits du quartier.

Étant en amont dans le développement du site, nous espérons que le dialogue que nous sommes en train d'instaurer permettra de réaliser un projet qui sera aligné avec les souhaits et les besoins du quartier et que les retombées soient positives pour les résident.e.s actuel.le.s et futur.e.s du Centre-Sud. D'autres rencontres avec le promoteur sont à prévoir afin que la communauté continue de participer activement à l'élaboration d'un projet qui bénéficie durablement au quartier et à ses résident.e.s.

