COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT DES GRANDS PROJETS DU CENTRE-SUD

QUARTIER DES FAUBOURGS

Synthèse des midi-concertations

Tenus du 5 au 8 octobre 2020

CDC CENTRE-SUD

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

Rapport-synthèse des midi-concertations

Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud

5 au 8 octobre 2020

Coordination

CDC Centre-Sud
Rayside Labossière

Rédaction et révision

François Bergeron — direction@cdccentresud.org
Ron Rayside — info@rayside.qc.ca
Xavier Santerre — xavier.santerre@rayside.qc.ca
Louis Fauchard — louis.fauchard@rayside.qc.ca

Ce document présente une synthèse des discussions et de la concertation ayant eu lieu dans le Quartier des Faubourgs les 5, 6, 7 et 8 octobre 2020. L'objectif de ces quatre jours de midi-concertations était de donner l'opportunité aux participant.e.s de se familiariser avec les orientations du PPU des Faubourgs, d'échanger et de partager leurs préoccupations.

Table des matières

Participant.e.s 04

Le comité d'accompagnement 06

Les éléments de vision du PPU des Faubourgs 07

Thème 1 : Habitation & développement économique, culturel et social 08

Habitation 09

Vie communautaire et équipements collectifs 10

Développement culturel et économique 11

Thème 2 : Trame urbaine, mobilité & espaces publics 12

Trame urbaine 13

Mobilité 14

Espaces publics 15

Thème 3 : Cadre bâti, accès au fleuve & patrimoine 16

Patrimoine matériel et immatériel 17

Cadre bâti 18

Accès au fleuve 19

Thème 4 : Gouvernance, mise en oeuvre & suivi 20

Gouvernance et suivi 21

Mise en oeuvre 22

Liste des participant.e.s

Groupe Prével

Arrondissement Ville-Marie

Conseillers municipaux

AmiEs du Courant Sainte-Marie

Amis du quai de l'Horloge

Association pour la mobilité active de Ville-Marie

Atelier habitation Montréal

Ateliers créatifs Montréal

Bureau de Manon Massé

Bureau de Steven Guilbeault

Cabaret Lion d'Or

Cabinet Valérie Plante

Caisse d'économie solidaire

CDC Centre-Sud

Centre Saint-Pierre

Comité de la rue Fullum

Comité logement Ville-Marie

CRE Montéral

CRIC Centre-Sud

Culture Montréal

Écomusée du fier monde

En marge 12-17

FECHIMM

GEIPSI

Groupe CDH

Groupe Prével

Héritage Montréal

Interloge

L'Autre Montréal

Les Forges de Montréal

Musée de la Miséricorde

PJCCI

Port de Montréal

Radio-Canada

SDC du Village

Sentier Urbain

Société écocitoyenne de Montréal

SPVM - Poste de quartier 21

Table Faubourg St-Laurent

Voies culturelles des faubourgs

HABITER

Vision

Nous voulons habiter un Centre-Sud inclusif, solidaire, sécuritaire basé sur une identité forte aux multiples visages.

Un quartier aménagé pour tous et toutes, avec une offre diversifiée de logements de qualité et accessibles.

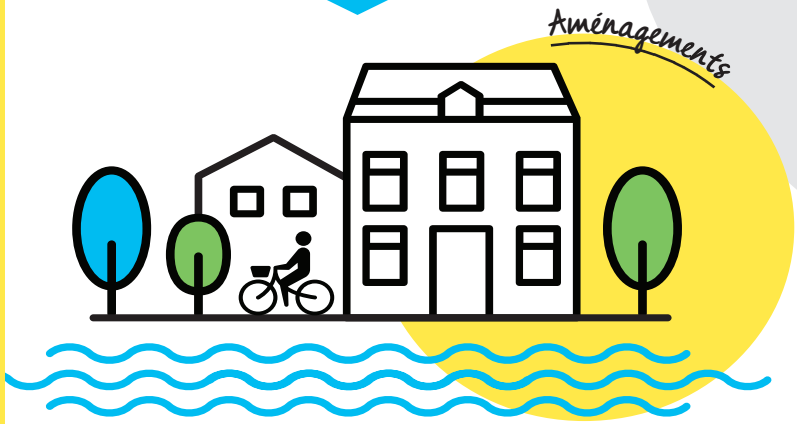
Nous voulons voir, reconnaître, préserver et valoriser notre patrimoine et notre histoire dans un quartier où les lieux de rencontres sont nombreux, invitants, animés et verdis.

Nous voulons pouvoir nous déplacer facilement et profiter du développement des commerces de proximité.

Nous voulons être ces citoyen.ne.s partenaires, porteurs et porteuses de notre quartier.

LE QUARTIER CENTRE-SUD A UNE IDENTITÉ FORTE : LES RÉSIDENT.E.S SONT FIERS D'Y HABITER

LE QUARTIER EST PLANIFIÉ ET ADAPTÉ SELON LA DIVERSITÉ DES BESOINS DE LA POPULATION



Actions collectives

LE MOUVEMENT COURTEPOINTE

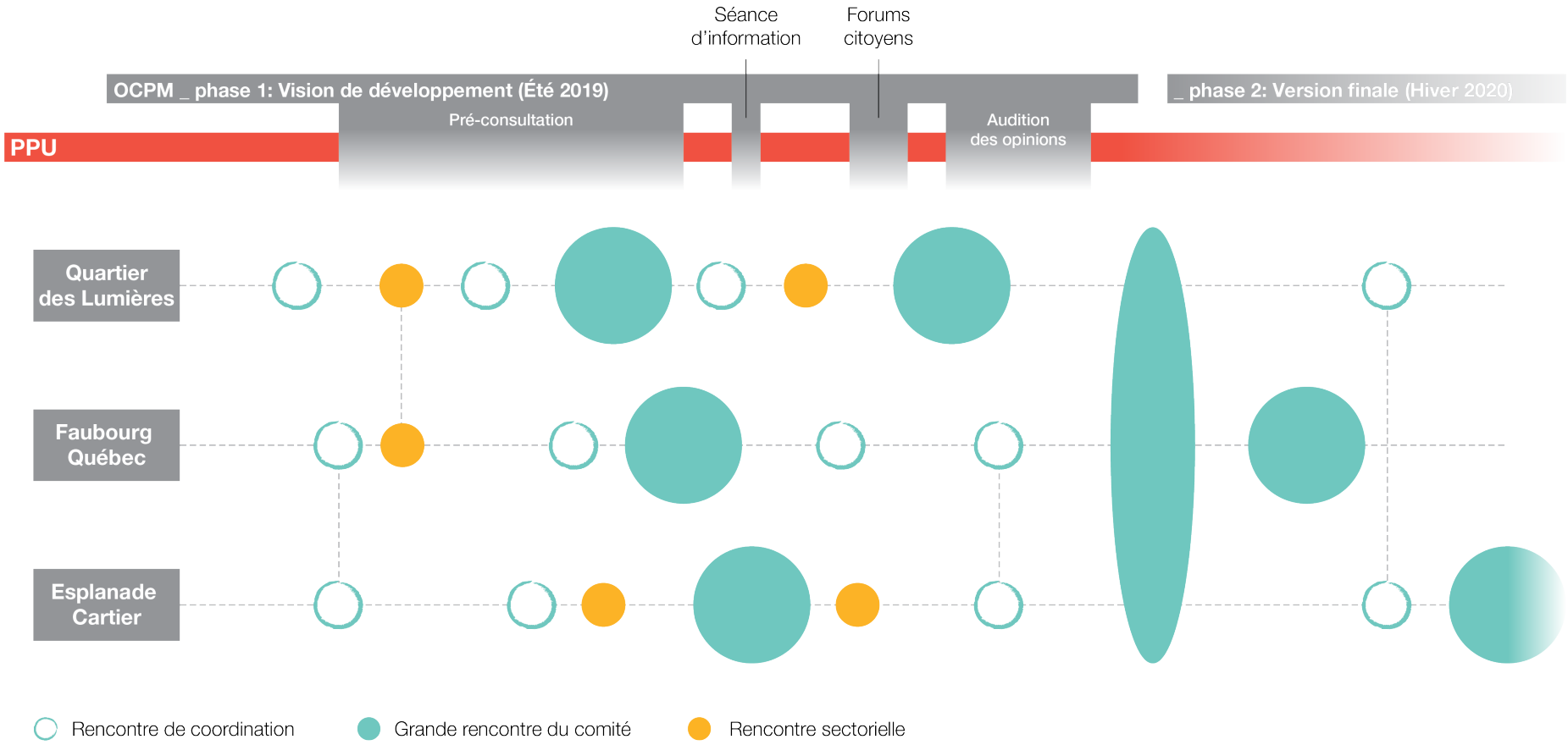
+

DES ESPACES D'INFLUENCE MULTIRÉSEAUX

Le Comité d'Accompagnement des Grands Projets du Centre-Sud

L'objectif du Comité d'Accompagnement des Grands Projets du Centre-Sud est de rassembler certains acteur.trice.s clé.e.s de la société civile et les grands développeurs du quartier afin d'ouvrir un dialogue constructif sur l'avenir du quartier des Faubourgs et de faciliter l'intégration des grands projets aux milieux de vie existants.

Le comité est une plateforme de concertation distincte, mais complémentaire à celle de l'OCPM et des instances mises sur pied dans le cadre du PPU, qui vise un accompagnement des grands projets sur une plus longue période. L'OCPM et l'Arrondissement participent aux rencontres du comité en tant qu'observateurs, par souci de transparence.



Les éléments de vision du PPU des Faubourgs

1. Pérenniser l'identité du quartier et favoriser un milieu de vie agréable;

2. Assurer une continuité urbaine entre le quartier Centre-Sud, le Vieux-Montréal et le fleuve;

3. Favoriser l'intégration des nouveaux milieux de vie au quartier existant.

Thème 1

Habitation & développement économique, culturel et social.

30 participant.e.s

Habitation

Logements locatifs existants

Le maintien des populations à modestes et faibles revenus dans le parc locatif existant a fait l'objet de plusieurs discussions. Les participant.e.s sont notamment préoccupé.e.s par la spéculation foncière et par le nombre d'évictions difficillement justifiables.

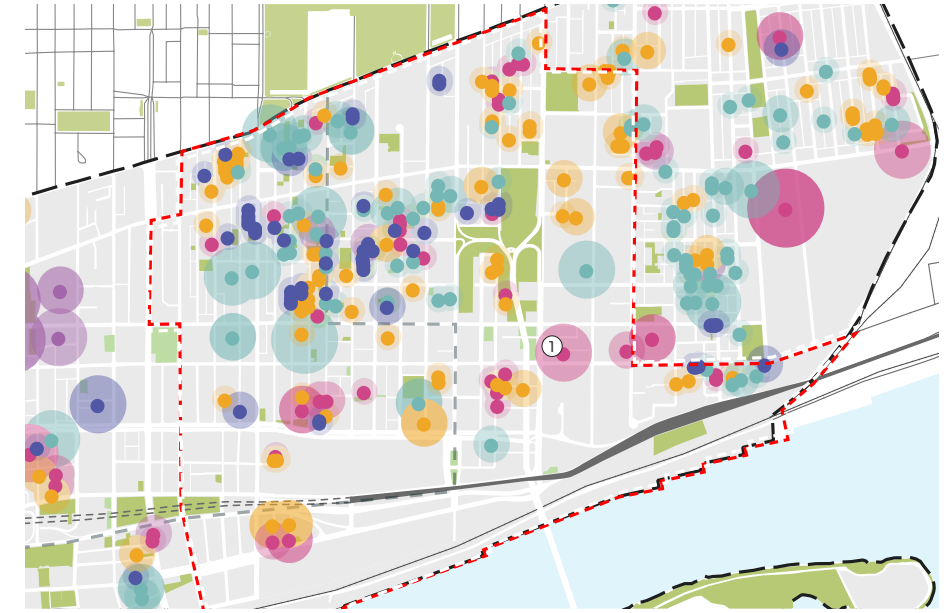
En outre, les participant.e.s aimeraient que l'Arrondissement examine les effets des subventions pour la rénovation sur la transformation du parc locatif. On remarque que les propriétaires fonciers peuvent parfois profiter de subventions pour rénover leurs immeubles afin d'augmenter les loyers ou, simplement, de migrer du marché locatif abordable vers d'autres marchés plus profitables.

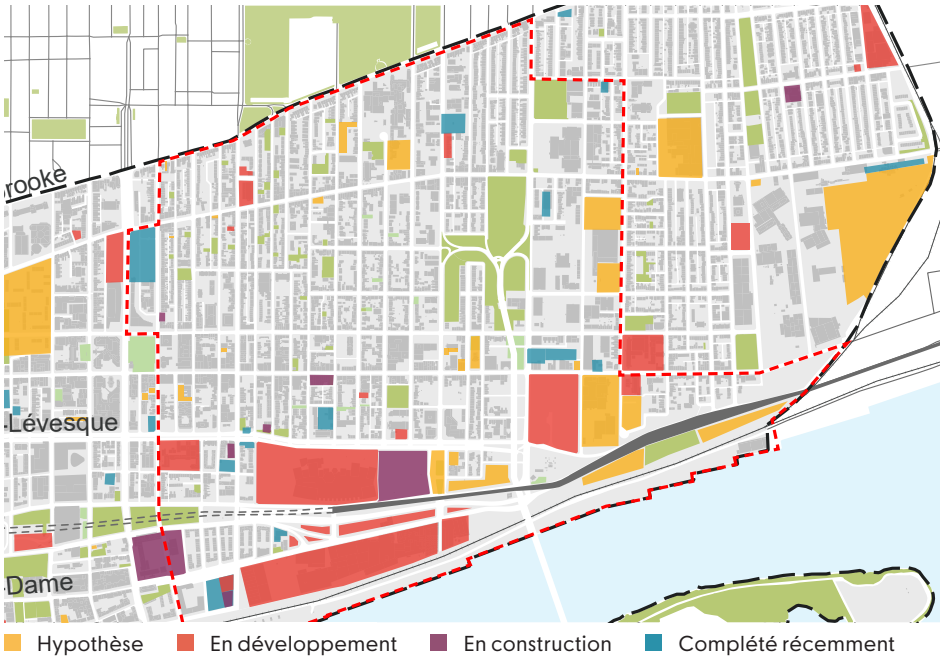
Attraction et rétention des familles

Les besoins particuliers des familles qui habitent ou qui s'établiront dans le secteur ont fait l'objet de plusieurs préoccupations. Les participant.e.s ont entre autres discuté des caractéristiques du quartier qui favoriseraient l'établissement de familles dans le secteur (grands logements, abordabilité, aires de jeux, offre culturelle et commerciale, etc.) et qui pourraient être menacées par les nouvelles typologies proposées par les grands développeurs.

Logements sociaux

L'importance que la Ville négocie la construction de logements sociaux sur site au lieu de demander une contrepartie financière a été soulevée à plusieurs reprises. Il a aussi été demandé de réserver des unités et des fonds dans les programmes pour la réalisation de logements sociaux à toutes les phases de développement. Ces fonds devraient couvrir les surcoûts associés aux nouveaux paramètres réglementaires (réduction des superficies de planchers pour les constructions en hauteurs, normes d'efficacité énergétique, etc.). Les participant.e.s souhaitent également que des unités sociales soient développées ailleurs que dans les grands projets qui se développent au sud du quartier.





Vie communautaire et équipements collectifs

Équipements collectifs et communautaires

Les participant.e.s ont demandé à l'Arrondissement de se coordonner rapidement avec les partenaires institutionnels pour construire des écoles, des services de santé et d'autres équipements collectifs nécessaires à la création de milieux de vie complet à chaque phase des grands projets.

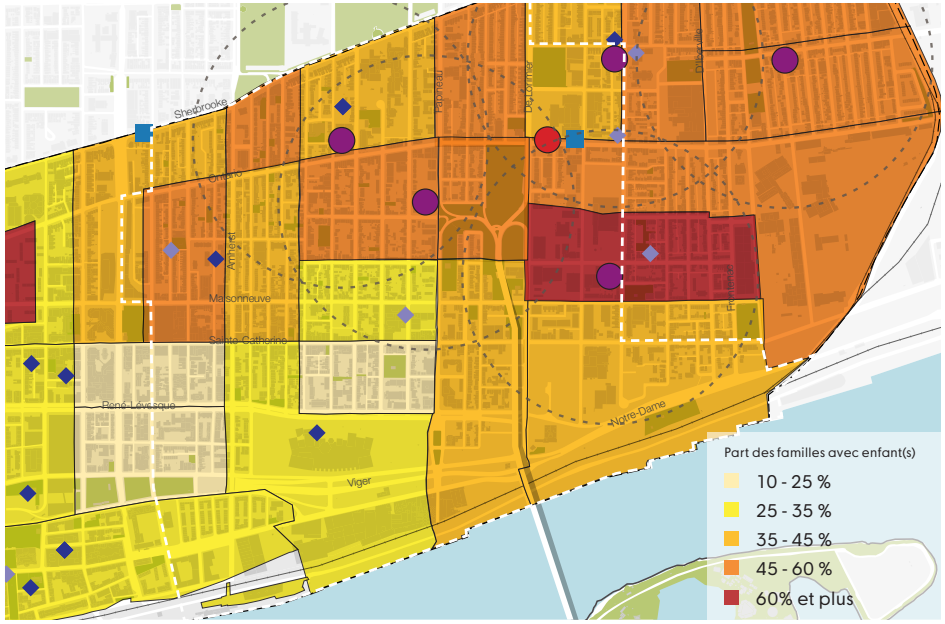
Ensuite, les participant.e.s se sont exprimé.e.s en faveur des îlots communautaires, tel que l'îlot Alexandre-de-Sève, et souhaitent intégrer l'îlot Saint-Pierre à la réflexion. Le Centre Saint-Pierre a annoncé un projet d'espace collectif et social qui prévoit accueillir entre 20 et 30 groupes communautaires du quartier ou des entreprises en économie sociale.

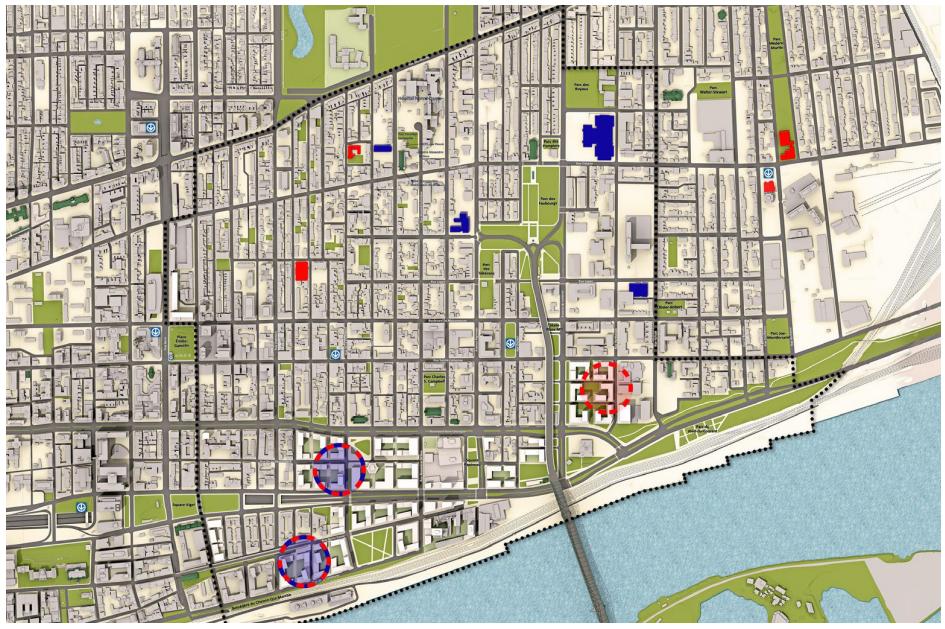
Les participant.e.s considèrent la présence d'organismes communautaires LGBTQ+ comme primordiale pour la population du Village et pour l'identité du quartier des Faubourgs. Selon eux, le Village doit continuer d'être considéré comme un «safe space» et l'Espace LGBTQ+ prévu contribuera à consolider cet aspect.

Espaces verts

L'importance d'aménager des espaces verts aux typologies et aux tailles diversifiées sur l'ensemble du territoire cerné par le PPU a été rappelée par les participant.e.s. La planification devra prévoir à la fois de petits parcs locaux et de grands parcs afin de satisfaire les besoins de tou.te.s et de ne pas exclure les populations des nouveaux parcs qui seront aménagés au sud du quartier.

L'aménagement des espaces verts a fait l'objet de nombreuses réflexions lors de cette rencontre. Les participant.e.s pensent que des espaces verts doivent être inclus au sein de chaque phase des grands projets en développement, notamment pour les familles.



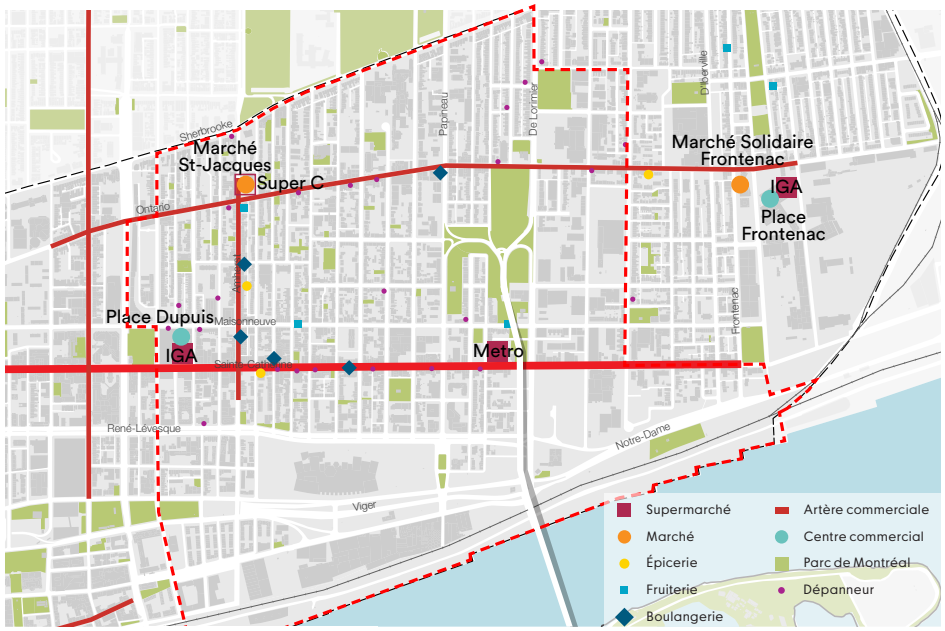


Développement culturel et économique

Offre culturelle

Les participant.e.s sont d'avis que le PPU ne donne pas assez d'importance au rôle de la culture dans les Faubourgs. La vitalité culturelle est un des moteurs économiques du quartier et sera un levier important pour l'attraction de nouveaux résidents, en plus d'être un élément identitaire pour le quartier. Les participant.e.s aimeraient que l'Arrondissement se donne les moyens de conserver et de développer une offre culturelle variée et accessible. Il recommandent par exemple de sécuriser les beaux des lieux culturels en les fixant sous les prix du marché.

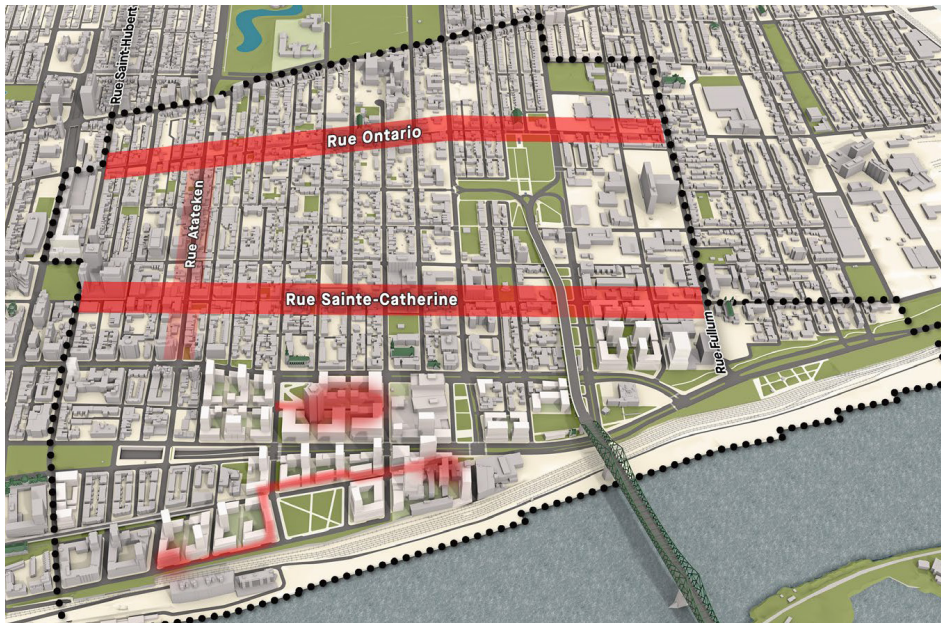
L'importance de la diversité des lieux de diffusion et du type d'activités qui sera proposé dans le quartier est souvent revenue dans les discussions. Selon les participant.e.s, cette diversité est une richesse du quartier qui doit être maintenu et développé dans les grands projets. Par exemple, il a été proposé d'obliger de réserver une part d'usage culturel dans les grands projets privés.



Consolidation des commerces

Certain.e.s commerçant.e.s ont soulevé leurs inquiétudes quant au manque de coordination des multiples tables et acteur.trice.s commerciaux présents dans le quartier. Il.elle.s s'inquiètent du trop grand nombre de plateformes qui réfléchissent en silos à ces enjeux dans le quartier. On souhaite la mise en place d'une instance de concertation qui abordera les enjeux de mixité et de consolidation commerciale sur l'ensemble du territoire, y compris les enjeux d'abordabilité des loyers commerciaux et de la baisse de clientèle sur les rues Sainte-Catherine et Atateken. On propose même de rassembler les acteur.trice.s clé.e.s du quartier en matières de culture et d'économie pour faire émerger des solutions innovantes pour dynamiser le quartier.

Il faut aussi s'assurer que l'offre commerciale des Faubourgs réponde aux besoins de la population et intègre un écosystème commercial complet, du petit dépanneur local aux grands magasins de grande surface.



Thème 2

Trame urbaine, mobilité & espaces publics.

17 participant.e.s

Trame urbaine

Boulevard urbain

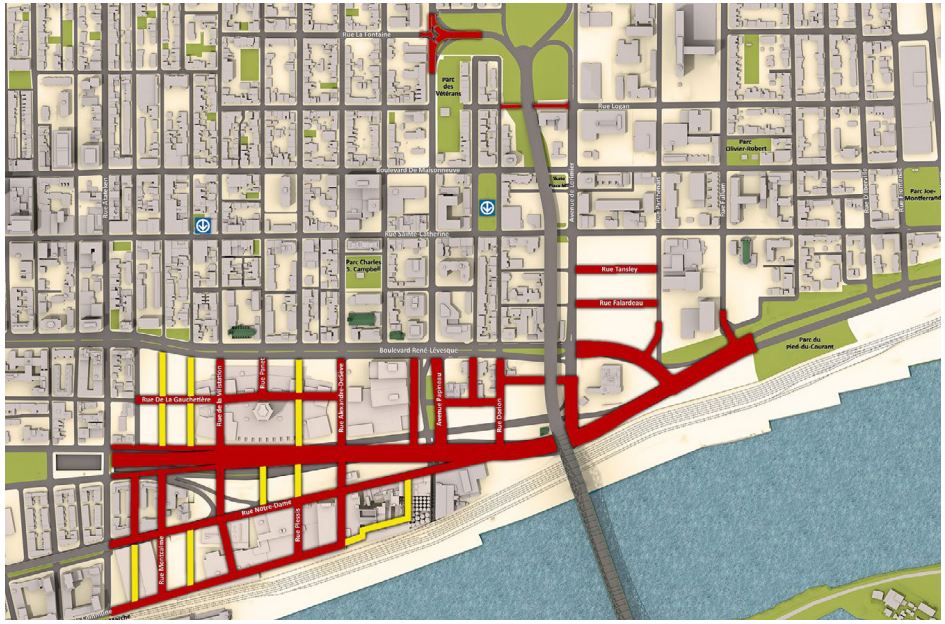
Le concept de réaménagement de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain fait l'objet de plusieurs préoccupations chez les participant.e.s. Les objectifs de perméabilité et de continuité de la trame de rue qui guident cette intervention auront pour conséquence l'ajout d'un grand nombre de traversées piétonnes favorisant l'accès à la rive, mais permettant potentiellement à la circulation de transit de pénétrer dans les milieux résidentiels. Par ailleurs, les participant.e.s sont préoccupé.e.s par la bonne intégration de la mobilité active aux intersections et sa cohabitation avec le flux automobile.

Bien que cette nouvelle configuration permettra une plus grande fluiditénord-sud des déplacements piétons, les participant.e.s demeurent préoccupés par l'expérience piétonne à l'est du pont Jacques-Cartier. Leurs inquiétudes relèvent notamment de l'intensification de la circulation automobile sur la rue Fullum et de l'accès au parc au Pied-du-Courant.

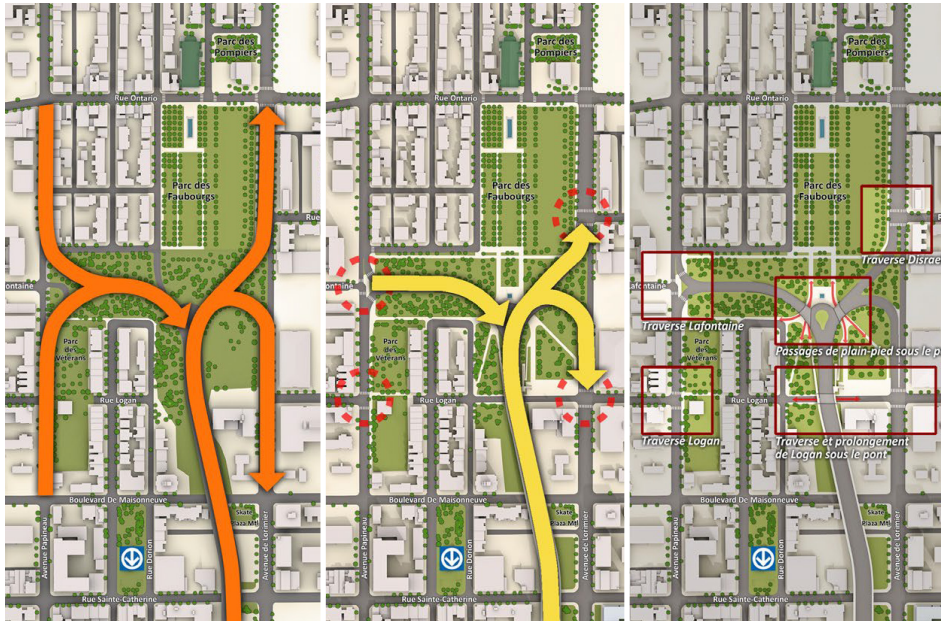
Tête du pont Jacques-Cartier

Le réaménagement du secteur de la tête du pont Jacques-Cartier préoccupe certain.e.s participant.e.s. Il.elle.s saluent la volonté de la Ville de retirer les flux de transit métropolitain des milieux de vie limitrophes et d'améliorer les connexions est-ouest des deux côtés du pont pour faciliter son franchissement.

Des participant.e.s souhaitent toutefois que l'Arrondissement approfondisse ses réflexions à propos de l'entrée de ville et de l'intégration de cette infrastructure métropolitaine dans le quartier. Par exemple, il est proposé de profiter de l'entrée de ville pour mettre en valeur l'identité culturelle du quartier. De plus, on demande à ce que la Ville établisse plus clairement les différentes étapes de réalisation de ce grand projet.



Nouvelle rue Nouveau passage public



Configuration actuelle Configuration projetée

Mobilité

Transport structurant

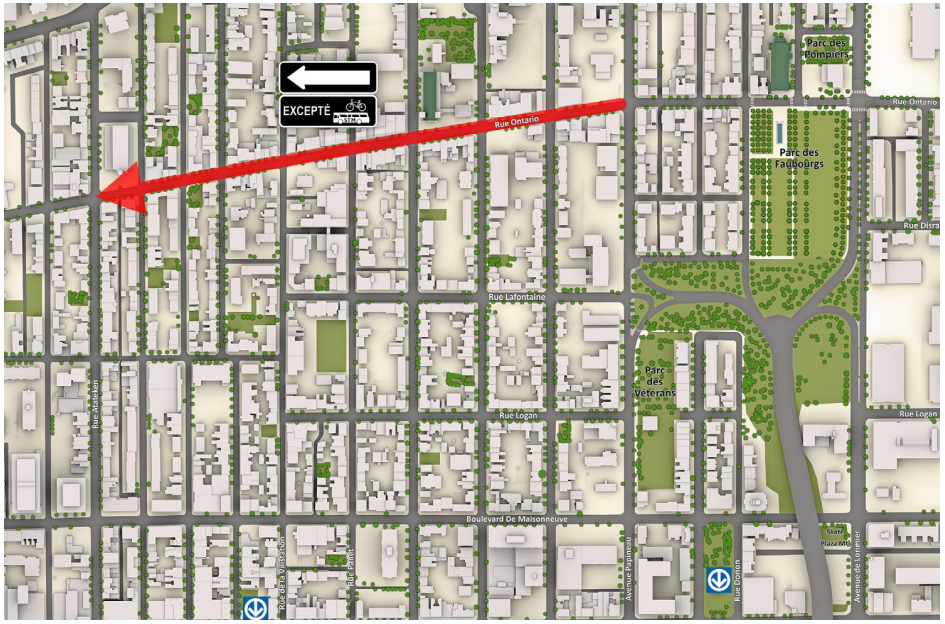
Les participant.e.s comprennent l'importance de répondre aux exigences de développement métropolitain malgré les impératifs du développement local et du respect des milieux de vie limitrophes. Or, il.elle.s sont préoccupés par le mode de transport collectif structurant envisagé pour relier l'Est de l'île au Centre-Ville (REM, tramway, bus) par l'axe du boulevard René-Levesque. Le mode qui sera finalement choisi par le Ministère des Transports aura des conséquences importantes sur son effet structurant à l'échelle locale du quartier. Les participant.e.s sont d'avis qu'une option intégrant une désserte au sol, avec des passages et des arrêts fréquents serait plus intéressante pour le quartier des Faubourgs et une infrastructure moins lourde qu'un REM.

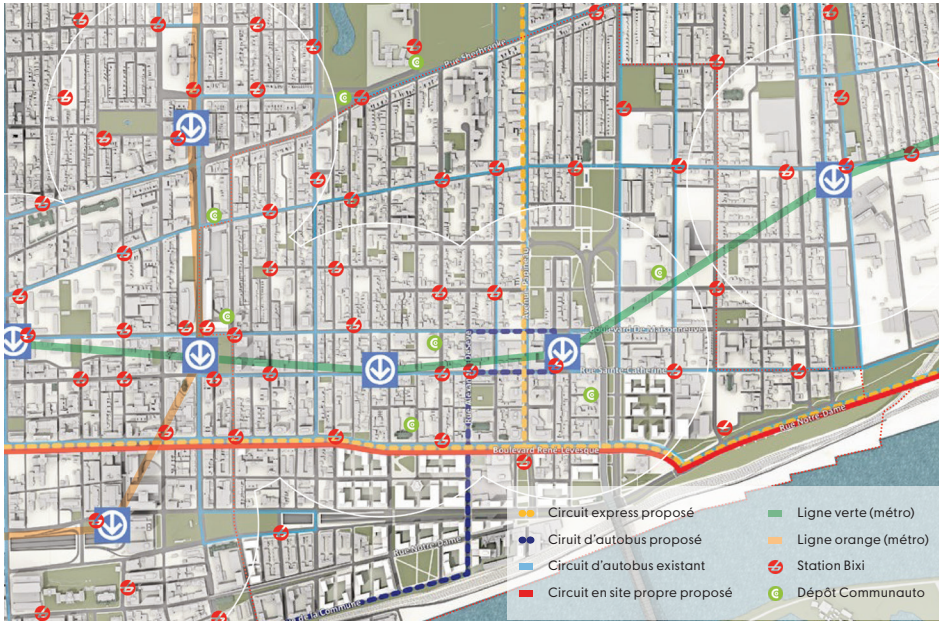
Rue Ontario

Malgré l'appréciation de ce projet par la plupart des participant.e.s, il.elle.s demeurent sceptiques au sujet du sens unique proposé. Certain.e.s croient que l'interdiction de tourné à droite, en direction du pont, serait suffisante pour l'instant, afin de réduire l'embouteillage systématique de la rue en fin d'après-midi. Ultimement, des interventions plus complexes pourraient s'imposer dans le but de rééquilibrer l'espace réservé à chaque mode de transport, incluant l'espace piéton. D'autres avaient des questions concernant la circulation des vélos et des bus de l'ouest vers l'est et sur la place qui y serait dédiée dans le scénario de reconfiguration de la rue Ontario tel qu'illustré dans le PPU.

Stationnement

Les participant.e.s souhaitent que l'Arrondissement réfléchisse à une stratégie globale et innovante pour la gestion du stationnement sur rue (mutualisation du stationnement, jalonnement dynamique, etc.).





Espaces publics

Animation

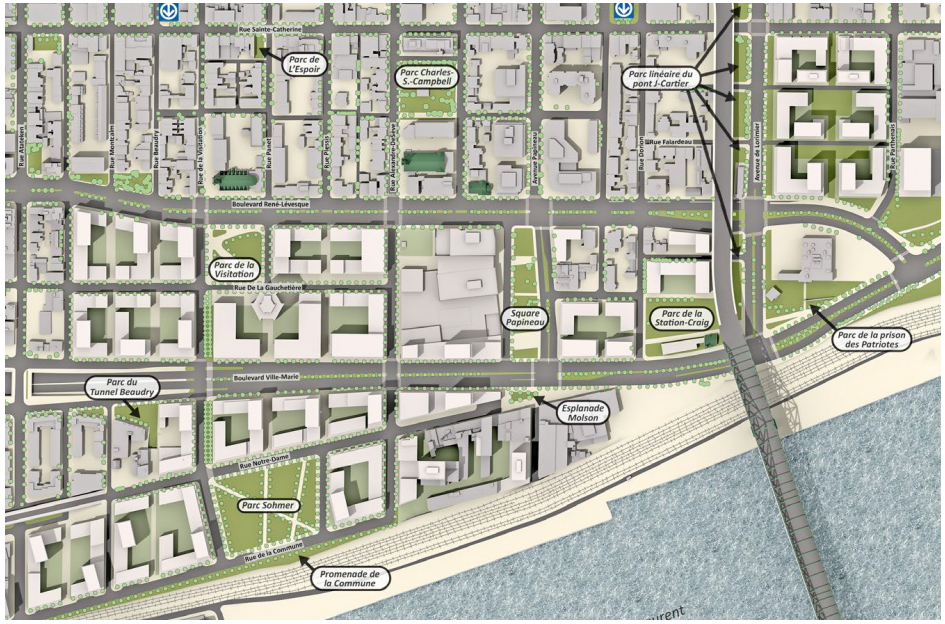
Les enjeux de cohabitation particuliers au Centre-Sud ont fait partie des préoccupations des participant.e.s. Selon eux, ces enjeux doivent se répercuter dans l'aménagement des espaces publics, notamment en favorisant la visibilité et l'animation naturelle des lieux. La présence de commerces et de va-et-vient participerait à l'animation naturelle des espaces publics.

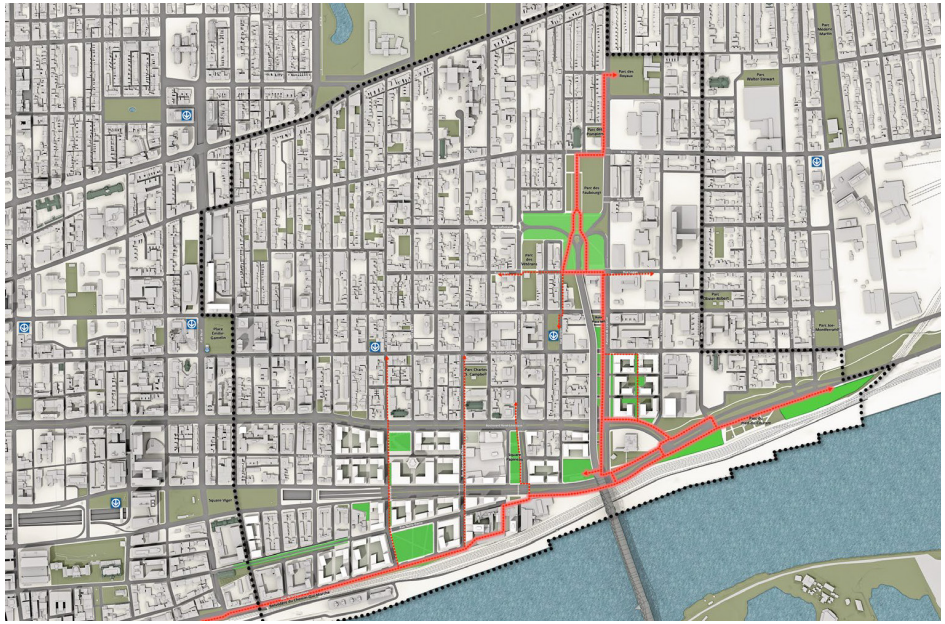
Programmation

Cette rencontre a été l'occasion de réfléchir à l'importance de la programmation des espaces publics. Bien que cette réflexion puisse sembler prématurée, les questions de programmation et d'aménagement des espaces publics et de leurs abords ont été soulevées par les participant.e.s. Les participant.e.s ont porté davantage leur attention sur le rôle touristique du parc Sohmer et de la place que pourrait prendre la culture dans les parcs aux abords de la tête de pont.

Équité d'accès

Les participant.e.s ont également mentionné les notions d'équité sociale rattachée à l'emplacement des espaces publics et à leur accessibilité pour tou.te.s. Il.elle.s ont fait part de leurs inquiétudes de voir les espaces à proximité du fleuve occupés davantage par une clientèle aisée, relayant les personnes plus défavorisées vers les plus petits espaces publics. Il.elle.s désirent que les grands parcs prévus aux abords du fleuve ne soient pas réservés uniquement à ceux.elles qui habitent dans les nouveaux projets d'habitation, mais qu'ils soient bel et bien ouverts à toute la population.





Thème 3

Cadre bâti, accès au fleuve & patrimoine.

23 participant.e.s

Patrimoine matériel et immatériel

Consolidation du patrimoine bâti

Parmi les premiers faubourgs montréalais, le Centre-Sud est celui qui a le mieux conservé ses caractéristiques d'origine. Les participant.e.s ont souligné les efforts mis en place pour mettre en valeur plusieurs bâtiments et ensembles architecturaux.

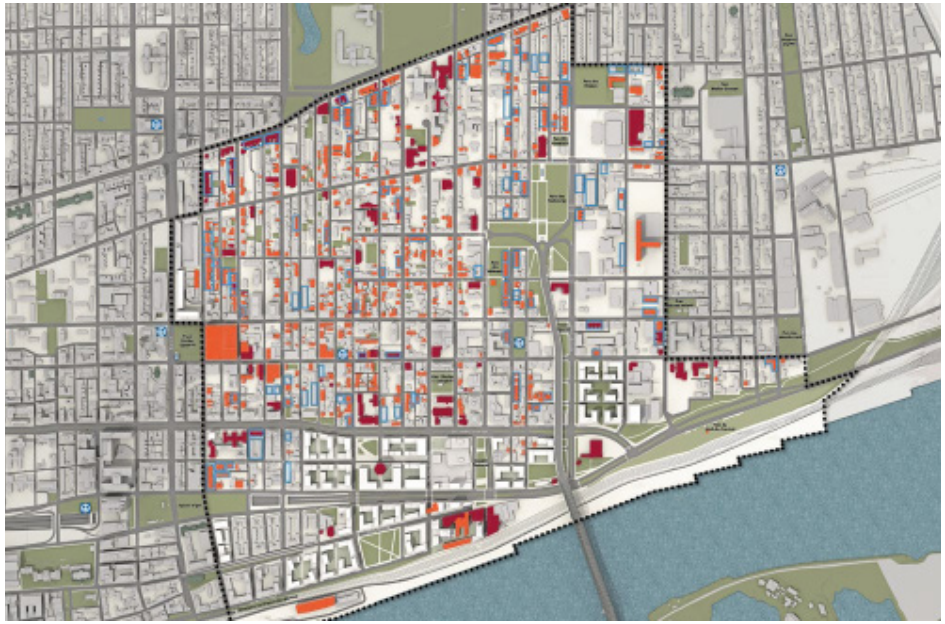
On a notamment salué l'intervention visant à rendre accessible la station de pompage Craig en l'annexant à l'îlot situé au nord du boulevard René-Lévesque. La création d'un groupe de travail se penchant sur les enjeux propres à ce bâtiment a aussi été soulignée, puis revendiquée pour d'autres bâtiments identitaires du quartier. L'avenir du tunnel Beaudry a aussi retenu l'attention. Bien que les participant.e.s comprennent l'impossibilité de rétablir son ouverture d'origine, en bordure du fleuve, il.elle.s s'intéressent tout de même à son intégration à l'îlot culturel planifié entre les rues Montcalm et de la Visitation, sur le site de la brasserie Molson.

Patrimoine religieux

Plusieurs complexes religieux en situation précaire sont présents dans le quartier et pourraient faire l'objet d'une conversion en lieu culturel, par exemple. L'Îlot Saint-Pierre constitue un des plus importants ensembles religieux sur le territoire et sa position stratégique, à proximité des nouveaux grands projets, en ferait un lieu tout indiqué pour un usage collectif.

Sites publics

Pour les participant.e.s, les grands sites publics compris dans le périmètre du PPU représentent une occasion en or de dépasser les prescriptions faites dans le projet de règlement pour une métropole mixte. Plusieurs de ces bâtiments vétustes menacent de s'effondrer, il faut donc agir rapidement pour préserver ces sites pour un usage collectif. On souhaite y voir se construire des projets mixtes, innovants et ambitieux pouvant servir de modèle pour le réinvestissement des grandes propriétés publiques dispersées sur le territoire montréalais.



Bâtiment d'intérêt exceptionnel Bâtiment d'intérêt remarquable Ensemble architectural

Cadre bâti

Intégration au cadre bâti existant

Bien que les enjeux de cadre bâti n'aient pas été centraux dans les discussions ayant eu lieu, les participant.e.s ont fait connaître leur souhait pour un cadre bâti qui s'intégrerait bien aux quartiers actuels, tant au point de vue des gabarits que de la signature architecturale. Les impératifs de densification devraient également servir les résidents actuels en améliorant leurs conditions vies et leur environnement bâti, plutôt que de simplement entasser le plus d'unités possible dans le moins d'espace possible.

Vues d'intérêt

Le plan d'urbanisme de la ville de Montréal dresse déjà une liste des vues d'intérêt à préserver sur son territoire. Le PPU des Faubourgs introduit de nouvelles vues à conserver afin de mettre en valeur certains des attraits identitaires du Centre-Sud. C'est le cas, par exemple, de vues chères aux participant.e.s comme celles sur l'église Saint-Pierre-Apôtre, sur le quai de l'horloge, sur la tour de Radio-Canada et sur la structure du pont Jacques-Cartier. Les corridors de non-construction également prévus dans le PPU assureront que le fleuve soit visible depuis la rue Sainte-Catherine.

Signature architecturale

Certains participant.e.s ne sont pas satisfaits de la signature architecturale de projets immobiliers s'étant récemment insérés dans leur quotidien. Il.elle.s craignent que ces projets constituent la base sur laquelle les futurs développements seraient fondés, plutôt sur l'architecture faubourienne, typique dans le quartier. Comment le patrimoine architectural sera reflété dans le design des nouveaux bâtiments? Pour d'autres, les caractéristiques du faubourg et précisément celles du Centre-Sud dépassent le simple esthétisme et devraient être réinterprétées dans la façon de vivre les nouveaux projets.

Quartier des Faubourgs 2035

Population: 41 600 | Densité: **15 817** hab. / km²

Accès au fleuve

Le traitement de l'est du pont

Les résidents du quartier réclament un meilleur accès au fleuve depuis longtemps. L'aménagement proposé pour les berges à l'ouest du pont Jacques-Cartier semble plaire à une majorité de participant.e.s. Toutefois, plusieurs d'entre eux ont remarqué un déséquilibre entre le traitement de l'ouest et celui de l'est du pont, où peu d'interventions concrètes à court terme sont prévues. On souhaiterait notamment avoir la possibilité d'admirer le fleuve malgré la présence de trains à double hauteur dans cette portion de la berge, à partir de points surélevés par exemple.

Prolongement de la rue de la Commune

Le prolongement de la rue de la Commune est un geste nécessaire pour reconnecter le Centre-Sud et le Vieux-Montréal, tout en offrant une vitrine spectaculaire sur le fleuve Saint-Laurent. On aimerait que la Ville fasse preuve d'un peu plus d'audace dans le but d'améliorer les liens vers l'est du quartier aussi. Plus précisément, le segment compris entre la rue Papineau et le parc au Pied-du-Courant a suscité un intérêt particulier.

Passerelle

Même si les nombreuses voies ferrées sont vouées à conserver leur emplacement actuel, le port de Montréal a la ferme intention de se pencher sur le traitement de l'interface avec la Ville pour améliorer les liens vers le fleuve. L'intention de créer un lien physique vers celui-ci un premier pas dans cette direction, mais toujours faut-il prévoir un aménagement conséquent de la partie basse des berges. Le passage d'une passerelle demande donc une grande réflexion sur la cohabitation des activités portuaires avec les nouveaux projets immobiliers et l'accès potentiellement public à cette portion de la rive.

Thème 4

Gouvernance, mise en oeuvre & suivi.

19 participant.e.s

Gouvernance et suivi

Grands partenaires et Négociations

La négociation des accords de développements et des ententes d'inclusion prévues pour chaque grand site préoccupe les participant.e.s. Il.elle.s aimeraient être davantage impliqués dans les négociations et demandent que ces documents soient rendus publics. La Ville a réitéré sa responsabilité de s'assurer que les différentes dérogations qu'elle donnera respecteront les besoins de la communauté.

En raison des nombreuses incertitudes autour des grandes infrastructures du territoire, les participant.e.s ont demandé à connaître l'état des projets et des négociations avec le PJCCI, le Port de Montréal, le MTQ et la CDPQ Infra. Il a été conclu que les interventions de la Ville étaient tributaires des grands projets d'infrastructures métropolitaines dont en grande part la planification du lien structurant vers l'Est. La définition de ces projets sera déterminante dans la réalisation des orientations en mobilité du PPU.

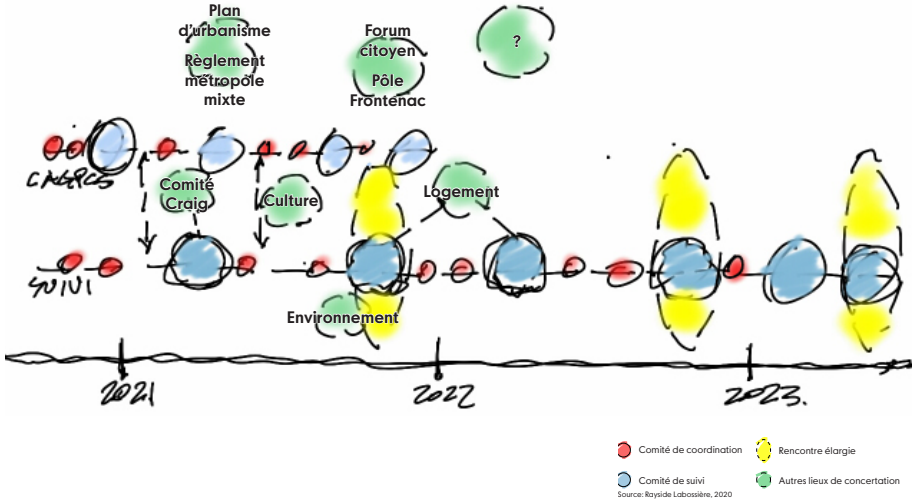
Comité de suivi

Les nombreuses discussions au sujet du comité de suivi ont permis de mieux cerner son rôle dans l'atteinte des objectifs du PPU, ses responsabilités et sa composition potentielle. Quelques réflexions ont eu lieu afin d'allier les besoins de constance et d'engagement à long terme avec la diversité des intervenants à impliquer. Chaque membre du comité de suivi devra avoir une vue d'ensemble des orientations afin d'en faire le suivi et de vérifier quels moyens sont mis en place pour atteindre les objectifs prévus.

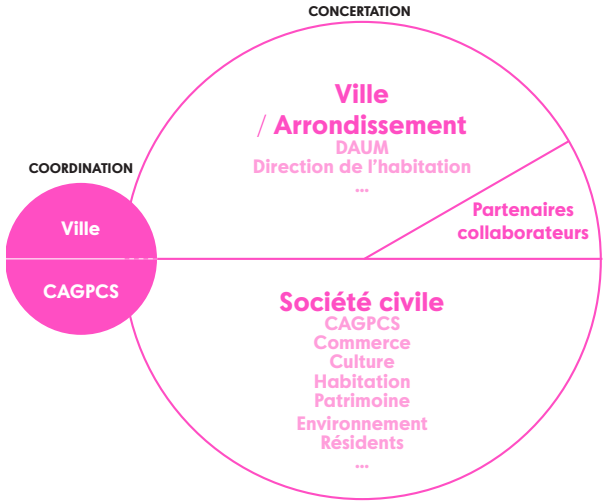
Comités de travail

L'Arrondissement pourrait former d'autres comités dans le futur, à l'image du comité de travail sur la station Craig. Or, des participant.e.s ont critiqué les comités de travail du PPU du Quartier des Spectacles. Il.elle.s veulent travailler plus concrètement à la réalisation des projets qu'il s'agisse de déterminer les besoins, les types de projets et le phasage.

Comité de suivi (court terme)



Comité de suivi (composition)



Mise en oeuvre

Moyens et leviers

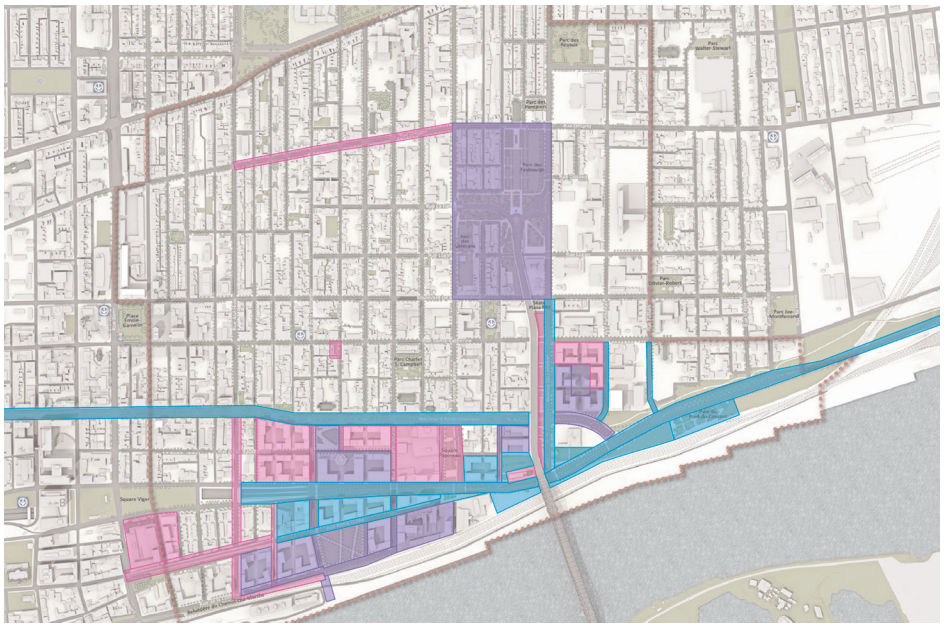
Le PPU met en valeur une vision vertueuse du développement de ce secteur de la ville, mais il ne semble pas prévoir suffisamment de leviers pour permettre la concrétisation de cette vision. Cet enjeux est d'autant plus vrai dans un contexte de crise sanitaire dont les conséquences socio-économiques à long-terme sur les conditions de vie en milieu urbain sont encore incertaines. Les instances officielles doivent s'assurer d'avoir le pouvoir requis pour la réalisation des objectifs établis dans le PPU, notamment en matière d'habitation sociale. La récente entente entre le provincial et le fédéral à cet effet pourrait être l'occasion de développer de nouveaux moyens à la hauteur dess ambitions du PPU, tels que l'achat et la rénovation de bâtiments existants par des promoteurs sociaux pour consolider le cadre bâti des quartiers centraux.

Qualité de vie

En général, les projets mis de l'avant dans le PPU suscitent l'adhésion des participant.e.s. C'est plutôt au niveau de la mise en oeuvre qu'il.elle.s ont soulevé certains obstacles dans la réalisation de cette vision. Les participant.e.s sont notamment préoccupés par la qualité de vie pendant les périodes de transition et de chantier qui pourraient s'étendre sur plus de 10 ans. Il.elles souhaitent un établissement rapide des éléments nécessaires à la création d'un milieu de vie complet dans chacune des phases des grands projets dans le but de créer une dynamique de vie de quartier.

Phasage

Plusieurs participant.e.s ont soulevé l'absence de la temporalité des objectifs et des interventions prévues dans le PPU. Puisque la Ville est tributaire de plusieurs autres grands projets, les détails du phasage ne seront connus que petit à petit. Ainsi, la mise en oeuvre des interventions prévues au PPU sera rythmée par la reconfiguration de la tête du pont Jacques-Cartier, le réaménagement e nboulevard urbain de l'autoroute Ville-Marie et de la réalisation du projet de lien structurant vers l'Est.



Court terme Moyen terme Long terme

CDC CENTRE-SUD

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme