



Ordre des
Urbanistes du
Québec

Penser le territoire
façonner l'avenir

Consultation publique sur le PPU des Faubourgs à Montréal

Une opportunité de collaboration et de réussite intergouvernementale

Mémoire de l'Ordre des urbanistes du Québec remis à l'Office de consultation publique de Montréal

Novembre 2020

NOTE : Le président de l'Ordre des urbanistes du Québec, Sylvain Gariépy, n'a pas été impliqué dans la préparation du présent mémoire étant donné son rôle à titre de consultant dans le dossier du PPU des Faubourgs. Pour cette raison, c'est Nathalie Prud'homme, vice-présidente de l'Ordre, qui agit à titre de porte-parole dans ce dossier.



Penser le territoire
façonner l'avenir

Table des matières

Présentation de l'Ordre des urbanistes du Québec	3
Mise en contexte	4
Introduction	5
Commentaires et recommandations	6
Vision et planification — Du local au national	6
Gouvernance — De l'importance de la collaboration	12
Financement — Les moyens d'innover	13
Mobilité — Des silos à briser	16
Patrimoine — Des identités à préserver	12
Habitation — Anticiper les besoins	20
Mise en œuvre — Un suivi à assurer	21
Conclusion	22
Remerciements et rédaction	23



*Penser le territoire
façonner l'avenir*

Présentation de l'Ordre des urbanistes du Québec

L'Ordre des urbanistes du Québec (OUQ) est le gardien et le promoteur de la compétence professionnelle en aménagement du territoire et en urbanisme. Créé en 1963, il s'assure que les compétences professionnelles des urbanistes répondent à un haut standard de qualité et que les urbanistes agissent selon les règles d'éthique professionnelle énoncées dans le Code de déontologie des urbanistes visant à garantir la protection du public.

Son registre compte plus de 1 634 urbanistes, dont 314 stagiaires en urbanisme. Ses membres interviennent à tous les niveaux de planification et de contrôle de l'aménagement du territoire et auprès de tous les types d'intervenants : ministères, municipalités régionales de comté, communauté métropolitaine, villes et municipalités, entreprises, promoteurs, citoyens et organismes communautaires, etc.

Le rôle de l'OUQ est de défendre l'intérêt public à travers la promotion d'un aménagement intégré et durable. Pour réaliser sa mission, il appuie son action sur des valeurs de respect, d'équité, de partage, de transparence et de proactivité. C'est d'ailleurs sur la base de ces valeurs que l'OUQ prend position sur des projets structurants en vue d'améliorer continuellement les bonnes pratiques urbanistiques afin qu'à terme tout le Québec puisse en bénéficier.

Mise en contexte

Ce mémoire a été préparé dans le contexte des consultations menées par l'Office de consultation publique de Montréal entre septembre 2020 et novembre 2020 au sujet du programme particulier en urbanisme (PPU) que la Ville de Montréal souhaite faire adopter pour le secteur des Faubourgs, situé au centre-ville de la métropole. Cette nouvelle vision proposée s'appuie elle-même sur un travail de consultation menée par l'OCPM en 2018 et en 2019 à la demande de la Ville¹.

Dans sa démarche de consultation, la Ville de Montréal a soumis la vision qu'elle a élaborée pour le secteur et qui se décline selon les principes directeurs suivants² :

- 1) consolider le territoire ;
- 2) pérenniser l'identité sociale, patrimoniale et architecturale du quartier ;
- 3) favoriser un milieu de vie agréable, durable et respectueux de l'environnement.

¹ Pour lire les recommandations de l'OCPM à la suite des premières consultations en vue de l'élaboration de la vision : https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P97/rapport-final-secteur-faubourgs_1.pdf

² Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, mars 2020, https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P109/3-1_ppu_des_faubourgs_vf2_web.pdf

Introduction

L'Ordre des urbanistes du Québec salue d'emblée la vision ambitieuse que la Ville de Montréal propose pour faire du secteur ciblé par le programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs un milieu de vie durable, inclusif et où il fait bon vivre. Cette vision répond aux enjeux actuels que sont l'urgence climatique, la crise du logement, l'étalement urbain, la préservation du patrimoine et de l'identité des lieux, et la recherche d'harmonie au sein de la diversité montréalaise. La présente consultation, de même que celle effectuée en 2018 en amont de la proposition actuelle du PPU des Faubourgs, témoigne d'ailleurs du désir d'exemplarité de la Ville et de sa volonté de faire le meilleur projet possible.

Le secteur ciblé par le PPU des Faubourgs est vaste et éclectique ; il est à l'image des nombreux quartiers qui le jalonnent. Bastion du développement industriel du Canada, son développement a été marqué par de nombreux changements au cours des siècles, renforçant d'une part ses identités multiples, mais d'autre part les importants défis que pose son réaménagement actuel. Ces derniers touchent à la fois aux questions d'aménagement, de planification territoriale, de gouvernance, de financement et de mobilité, pour ne nommer que ceux-là. Ils sont d'ailleurs affermis par le simple emplacement géographique du site visé, en périphérie du centre-ville et du Vieux-Port de Montréal, et aux abords du pont Jacques-Cartier, une entrée de ville emblématique de Montréal, voire du Québec.

La Ville fait donc face aujourd'hui à une rare occasion de requalification majeure sur son territoire. Des changements structurants, dont le déménagement de la maison de Radio-Canada et le

transfert des activités de l'entreprise brassicole Molson Coors sur la Rive-Sud, ouvrent en effet une fenêtre inédite pour repenser l'avenir de ce secteur névralgique.

Malgré les défis et bien que perfectible, le projet de PPU des Faubourgs, tel que proposé par la Ville de Montréal, nous apparaît comme un bon canevas. Ce mémoire cherche donc essentiellement à alimenter les réflexions quant aux actions à entreprendre et aux relations à établir afin que la vision proposée puisse être mise en œuvre dans les meilleures conditions et ultimement se concrétiser.

Commentaires et recommandations

Vision et planification — Du local au national

D'entrée de jeu, l'OUQ salue l'exercice de planification effectué par la Ville de Montréal à l'échelle du secteur des Faubourgs. Il s'inscrit en continuité avec ceux réalisés au cours des quinze dernières années pour baliser et renouveler les différentes zones du centre-ville, dont celles de Sainte-Marie et du Quartier des spectacles — Pôle Quartier latin. Cet effort traduit, du même coup, l'intention de l'administration municipale d'être un acteur de premier plan dans la (re) construction de la ville.

Il faut dire que de nombreuses forces sont actuellement en mouvement dans le quartier : le changement est inévitable. Il est d'ailleurs déjà amorcé, comme en témoigne le chantier presque terminé de la nouvelle maison de Radio-Canada. Le défi de la Ville et, plus largement des autres paliers de gouvernement impliqués dans le secteur, est donc d'accompagner ces transformations,

tout en anticipant et en planifiant leurs impacts à court, moyen et long terme, de même que celles qui viendront par la suite. Le leadership assumé par la Ville de Montréal est donc d'autant plus essentiel, surtout que cette requalification doit répondre aux besoins de toutes et tous.

Cette transition des usages — rappelons que ce secteur est un des plus anciens pôles industriels du pays, mais que cette vocation est en évolution — s'inscrit par ailleurs dans un moment charnière de notre histoire : plus qu'une simple requalification urbaine, il s'agit ici d'entamer une autre transition, qui doit être bien réelle, la transition écologique.

Pour être réussie, cette requalification devra non seulement se baser sur le document élaboré par la Ville, mais également s'appuyer sur une vision plus large, puisque ces mutations auront des répercussions au-delà des frontières du territoire défini. Un effort de concordance avec les outils de planification municipale et métropolitaine est donc primordial.

À cet égard, et même si nous comprenons les impératifs temporels qui ont poussé les réflexions entourant le PPU des Faubourgs, il nous paraît dommage que la Ville n'ait pas d'abord procédé à une révision de son Plan d'urbanisme, la dernière version de celui-ci datant de 2004³. Nous comprenons que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme le permet, mais cette révision ne saurait attendre. D'autant plus qu'en arrivant après l'adoption de nombreux PPU dans plusieurs secteurs névralgiques de la ville, l'adoption du nouveau Plan d'urbanisme de Montréal risque de poser des défis supplémentaires en matière d'imbrication et d'arrimage des outils de planification. Les

³ Pour consulter le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal :
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL

bonnes pratiques commandent bien sûr de commencer par le plan général, avant d'aller vers ceux plus spécifiques.

Cette remarque s'inscrit d'ailleurs dans le même esprit et en continuité avec ce que nous défendons depuis 2006 sur le plan national, à savoir que l'État québécois se dote d'une Politique nationale d'aménagement du territoire, pour assurer une réelle cohérence dans les décisions d'aménagement. En percolant de l'échelle nationale à l'échelle locale, cette vision commune permettrait notamment de mieux répondre aux impacts de la crise climatique.

Gouvernance — De l'importance de la collaboration

De par son emplacement et ses vocations historiques, on comprend donc que le secteur des Faubourgs est un secteur névralgique de la métropole. En plus d'être une entrée de ville importante, il est situé à la confluence de quartiers aux dynamiques variées, comme le Village ou Sainte-Marie pour ne nommer que ceux-là. Qui plus est, son territoire est parsemé de nombreuses infrastructures qui relèvent à la fois des pouvoirs locaux, et à la fois des gouvernements fédéral et provincial. Pensons ici au pont Jacques-Cartier et au port de Montréal, par exemple, ou au pôle d'institutions gouvernementales situé à l'est de l'avenue De Lorimier et géré en grande partie par la Société québécoise des infrastructures (SQI). Et c'est sans compter la présence des sociétés de la couronne que sont les transporteurs ferroviaires Canadien Pacifique (CP) et Canadien National (CN), des promoteurs privés et des organismes communautaires au fait des nombreux besoins de la population présente.

On remarquera que des efforts de concertation ont d'ailleurs déjà été effectués avec les partenaires privés, comme le démontre notamment l'entente stratégique conclue entre l'administration municipale et les promoteurs responsables du redéveloppement des terrains de Molson Coors⁴. Nous félicitons d'ailleurs la ville d'avoir été proactive dès 2018, lors de la vente des terrains, en utilisant l'outil légal octroyé par son statut de métropole découlant de l'adoption récente du projet de loi n° 121. Avec ce droit de préemption et l'identification des lots concernés, elle s'est donné un pouvoir de négociation intelligemment mis en action par la suite. Toujours dans cette idée de renforcer la collaboration entre acteurs impliqués, des discussions sont déjà en cours depuis quelques années avec le milieu communautaire pour consolider et renforcer les acquis dans le secteur⁵.

Cette multiplication des acteurs impliqués pose un défi de taille. En effet, la réussite du projet tel qu'il est envisagé par l'administration municipale dépendra largement d'un éventuel consensus entre les trois principaux paliers décisionnels représentés sur le territoire, la Ville n'ayant pas le contrôle sur l'ensemble des dossiers et des secteurs.

À titre d'exemple, la volonté de redonner un accès au fleuve aux Montréalais et aux Montréalaises dans cette portion du centre-ville, en continuité avec le travail d'ouverture vers la voie fluviale effectué dans le Vieux-Port, ne pourra se faire sans la collaboration du gouvernement fédéral, du Port de Montréal (assujetti aux orientations fédérales) et des transporteurs ferroviaires. Il en va de même pour le parc linéaire sous le pont Jacques-Cartier, dont la réalisation dépendra en

⁴ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1173763/transaction-vente-molson-groupe-selection-montoni-secteur-faubourgs>

⁵ PPU des Faubourgs, p. 132

grande partie d'une entente préalable avec la société fédérale Les Ponts Jacques-Cartier et Champlain incorporée. Autre exemple à un autre niveau décisionnel : le réaménagement et l'apaisement de la rue Notre-Dame Est dans le secteur de l'entreprise brassicole, incontournables, exigent l'implication du gouvernement provincial. Pour mener à terme sa vision, la Ville devra en effet également dialoguer avec le ministère des Transports.

Heureusement, la Ville semble bien consciente du travail de concertation qui l'attend, comme le confirme l'identification détaillée des différents partenariats nécessaires à la mise en forme du projet⁶.

Autre point positif, l'administration municipale n'en est pas à son premier exercice de requalification d'une portion de ville nécessitant un travail de collaboration avec une pluralité d'acteurs. Ce PPU est donc une occasion de mettre à profit les leçons tirées d'expériences passées. Il est bon de rappeler que certains projets menés au cours des dernières années ont souligné les écueils des mécanismes de gouvernance et de planification à l'échelle métropolitaine.

D'un côté, on peut penser au développement du quartier Griffintown⁷, au tournant des années 2000, ou plus récemment au mégaprojet Royalmount⁸. Bien que très différents, ces deux projets d'envergure ont démontré les difficultés rencontrées lorsque ne sont pas réunies autour

⁶ PPU des Faubourgs, p. 114

⁷ <https://www.newswire.ca/news-releases/griffintown--il-est-urgent-que-la-ville-reprenne-le-leadership-du-developpement-estime-locpm-510125001.html>

⁸ <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/546503/projet-royalmount-les-ecueils-de-la-planification>

d'une même table toutes les parties prenantes. Partager une vision commune et réfléchir au-delà des strictes limites géographiques du projet n'est pas un luxe.

De l'autre côté, d'autres expériences, comme celle du PPU du Quartier des spectacles, sont plus positives et ont permis à la Ville et à l'arrondissement Ville-Marie de se faire la main. Elles pourraient servir de base, voire de modèle, pour faciliter la collaboration entre les différents acteurs. Le cas du Quartier des spectacles est intéressant en raison de la pluralité des intervenants impliqués et du succès qu'on lui connaît aujourd'hui — le secteur étant maintenant une vitrine et un pôle culturel incontournable dans la région métropolitaine. Or, sans une implication soutenue des paliers gouvernementaux provincial et fédéral, qui y possèdent tous les trois des sites, une requalification de cette envergure n'aurait pas été possible pour l'arrondissement et pour la Ville de Montréal.

Pour être efficiente, cette collaboration doit par ailleurs s'opérer à toutes les étapes : de la planification des différentes phases au montage financier, en passant par la mise en œuvre et la mise en commun des réseaux de contacts. Car chaque palier a des pouvoirs et des responsabilités qui lui incombent et qui lui sont spécifiques. C'est toutefois en travaillant ensemble qu'ils pourront s'assurer qu'une vision cohérente pour le quartier puisse réellement voir le jour.

Il faut aussi que tous les trois aient la même volonté d'exemplarité. Pourquoi Québec ne ferait-il pas de son pôle gouvernemental à rénover une démonstration de sa volonté de carboneutralité de ses bâtiments ? Pourquoi Ottawa n'arriverait-il pas à être créatif pour démontrer qu'un port industriel peut cohabiter en harmonie et en sécurité avec les riverains souhaitant profiter davantage du fleuve ? Les possibilités d'exemplarité sont nombreuses à chacun des paliers.

Financement — Les moyens d'innover

Défi récurrent en matière d'aménagement, l'enjeu du financement des nouveaux projets a fait l'objet de nombreuses réflexions au cours des dernières années. La diversification des sources de financement est d'autant plus criante que la vision est ambitieuse. Un montage financier serré, mettant à contribution autant le public que le privé, nous semble donc essentiel.

Nous ne prétendons pas avoir ici la réponse aux questionnements déjà soulevés sur les investissements nécessaires et sur les solutions pour corriger la dépendance des municipalités québécoises aux revenus provenant de la taxe foncière, pivots du cadre fiscal actuel. Mais, à titre d'exemple, la Ville pourrait pousser la réflexion sur le mécanisme de captation de la valeur foncière, déjà pensé en lien avec le projet du Réseau express métropolitain.

Une allocation efficace et planifiée des sommes recueillies via le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal⁹ pourrait aussi être une option à considérer. Les résidentes et résidents actuels et futurs des Faubourgs seraient notamment en droit de s'attendre à ce que l'argent collecté dans leur secteur soit réalloué dans leurs quartiers, plutôt que de voir les montants recueillis se fondre dans un compte unique à l'échelle de la ville et servant à financer des parcs éloignés.

L'administration municipale n'est d'ailleurs pas la seule qui devra réfléchir à des mécanismes de financement innovants. Le gouvernement du Québec devra, lui aussi, trouver des fonds pour

⁹ Pour en savoir plus sur les frais de parc :
https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9517,142865571&_dad=portal&_schema=PORTAL

procéder à la rénovation nécessaire, mentionnée plus haut, de son important parc immobilier. Encore une fois, la captation foncière ou le simple autofinancement via la vente de terrains est une avenue à explorer, en particulier pour donner une nouvelle vocation aux vastes espaces de stationnements situés en marge de ses bâtiments. Un usage différent et plus pertinent de ces espaces asphaltés permettrait du même coup d'atténuer d'autres problèmes, comme la réduction de la dépendance à l'automobile et la lutte aux îlots de chaleur, tout en restant dans l'esprit du PPU. La reconstruction de la ville sur elle-même est en effet un des principes forts du développement durable.

Chose certaine, si les pouvoirs publics souhaitent aller au bout de leurs ambitions — que ce soit pour les projets inclus dans ce PPU ou pour ceux qui viendront dans les prochaines années —, ils devront en avoir les moyens. Et ce serait encore mieux si cela arrivait via des mécanismes innovants pouvant ensuite faire école.

Mobilité — Des silos à briser

Les enjeux de mobilité sont nombreux dans le secteur des Faubourgs. Situé à la jonction de quartiers emblématiques de Montréal et même du Québec, le territoire ciblé par le PPU a longtemps d'abord été considéré comme une simple zone de transit, de par sa vocation industrielle, mais également en raison des nombreux axes de circulation majeurs qui s'y retrouvent. On peut notamment penser à la large rue Notre-Dame Est, à l'autoroute Ville-Marie et aux bretelles d'entrée et de sortie du pont Jacques-Cartier. Rare entrée de ville à l'est du

centre-ville, le secteur est ainsi le lieu de passage de centaines de milliers de véhicules — automobile et camions — sur une base quotidienne.

Il faut dire aussi que cette portion de la ville s'est constituée au gré des interventions de constructions routières et autoroutières. Les quartiers historiques ont d'ailleurs beaucoup souffert au cours des deux derniers siècles de l'arrivée des réseaux de transport structurant — tant ferroviaires que routiers — et des rénovations urbaines qui ont caractérisé une partie du 20^e siècle. Parmi les cas d'école décriés, on peut notamment penser à la destruction de l'ancien Faubourg à m'lasse au profit du pont Jacques-Cartier dans les années 1920, du boulevard René-Lévesque dans les années 1950 et de la Place Radio-Canada dans les années 1960¹⁰.

Ces transformations urbaines ont contribué au fractionnement de la trame urbaine, rendant difficile l'intégration des mobilités douces et favorisant l'enclavement des populations. Il suffit d'ailleurs d'arpenter les abords du pont Jacques-Cartier à pied ou à vélo pour comprendre les embûches que rencontrent les usagers les plus vulnérables dans le secteur des Faubourgs.

On ne peut donc que saluer l'intention de la Ville de reconnecter la trame urbaine avec l'objectif avoué de faire davantage de place aux mobilités actives et collectives, en conformité avec le Plan local de déplacement de l'arrondissement¹¹. Une attention particulière devra ici être accordée aux quartiers déjà existants, pour éviter que cette reconnexion contribue finalement plutôt à une déstructuration du réseau viaire en place. Encore une fois, pour y arriver, un important travail de concertation avec les autres paliers de gouvernement sera nécessaire, notamment pour concilier

¹⁰ Pour en savoir plus sur l'histoire du Faubourg à m'lasse :
<https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/le-faubourg-mlasse>

¹¹ PPU des Faubourgs, p. 54

les fonctions et intégrer harmonieusement l'entrée du pont Jacques-Cartier aux milieux de vie adjacents, ainsi que pour réduire l'emprise de la rue Notre-Dame Est vis-à-vis de l'ancien site de Molson Coors.

Sur ce point, nous croyons d'ailleurs que cet axe majeur ne devrait pas être pensé comme un bloc monolithique. Il serait effectivement possible de le ramener à une échelle plus humaine en marge des nouveaux quartiers projetés dans le secteur des Faubourgs tout en conservant sa vocation de camionnage et de transit plus à l'est, vis-à-vis du port de Montréal par exemple. La Ville va d'ailleurs dans ce sens lorsqu'elle détaille son intention de réaménager en boulevard urbain le boulevard Ville-Marie, qui permet de connecter l'autoroute Ville-Marie à la rue Notre-Dame Est. Cette reconfiguration, couplée aux prolongations projetées des rues transversales, devrait non seulement permettre de favoriser les connexions entre les quartiers ciblés, mais aussi d'améliorer la sécurité routière et la convivialité des lieux.

Ces efforts de connexion doivent également passer par l'implantation d'un nouveau réseau de transport collectif. Ce dernier sera en effet essentiel pour assurer une connexion efficiente du secteur des Faubourgs aux quartiers avoisinants et en faire un quartier durable. Car bien que le territoire soit déjà desservi par trois stations de métro et par plusieurs lignes de bus express, les besoins en transport augmenteront au cours des prochaines années avec la présence des nouvelles zones résidentielles et commerciales prévues au PPU. Encore une fois, nous tenons donc à souligner la volonté de la Ville de Montréal de bonifier l'offre actuelle. Cette idée n'est

d'ailleurs pas nouvelle : l'idée d'implanter un tramway sur Notre-Dame pour relier l'est de l'île au centre-ville figurant au Plan de mobilité de la Ville depuis déjà plus d'une décennie¹².

Un éventuel prolongement du Réseau express métropolitain est annoncé par le gouvernement du Québec et la Caisse de dépôt et placement du Québec¹³. Encore une fois, un effort de collaboration sera nécessaire. Idéalement, cette nouvelle phase du REM — à moins que la Ville et Québec optent plutôt pour un projet de tramway vers l'est¹⁴ — devrait profiter du réaménagement de la zone pour y implanter plusieurs stations. Cela permettrait de desservir à la fois les anciens et les nouveaux quartiers du secteur des Faubourgs, ce qui limiterait les temps de déplacement des usagers et favoriserait un réel transfert modal entre les différents types de mobilités.

Patrimoine — Des identités à préserver

À l'image des quartiers qui le composent, le secteur des Faubourgs est pluriel ; ses identités multiples reflétant à la fois son caractère industriel historique et les différentes communautés qui s'y sont implantées au fil des décennies. Cette richesse se traduit dans son cadre bâti à forte connotation industrielle et nécessite une attention particulière, peu importe la nature et l'importance des travaux entrepris sur le territoire. À cet égard, nous tenons à saluer la sensibilité

¹² Pour consulter le Plan de transport de la Ville de Montréal, 2008 :
http://142.44.245.8/sections/mandats/Complexe_Turcot/documents/DB3.pdf

¹³ <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2020-08-28/vers-une-phase-2-du-rem-dans-l-est.php>

¹⁴ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1431290/administration-plante-transformer-rue-notre-dame>

de la Ville vis-à-vis sur le sujet, comme en témoigne le travail de caractérisation typomorphologique réalisé en amont de cette consultation¹⁵.

Les défis qui attendent l'administration municipale sont toutefois multiples et complexes puisqu'il s'agit non seulement de préserver et de mettre en valeur l'existant, mais aussi de veiller à l'harmonisation des nouvelles constructions au cadre bâti actuel. Un travail de conscientisation des promoteurs sera donc nécessaire pour assurer l'intégration et le respect de l'identité des lieux, mais aussi la pérennisation des bâtiments patrimoniaux. D'autant qu'en plus de la présence du patrimoine industriel, bien visible d'un bout à l'autre des Faubourgs, le secteur abrite également plusieurs bâtiments à caractère hospitalier et religieux, dont l'hôpital de la Miséricorde et sa chapelle, inoccupés depuis 2013 et propriété du gouvernement du Québec. La Ville étudie d'ailleurs son rachat, son potentiel de reconversion et a produit un énoncé d'intérêt patrimonial¹⁶.

En outre, la Ville devra certainement bonifier avec doigté le cadre réglementaire existant, notamment en matière de hauteur et de densité, afin de préserver les caractéristiques fortes des quartiers touchés, dont la trame urbaine et les vues emblématiques. Cette requalification urbaine risque en effet de changer la silhouette de la métropole, notamment si de nouvelles tours sont construites en périphérie du centre-ville. L'idée n'est évidemment pas d'empêcher toutes nouvelles constructions en hauteur, surtout si cela permet de dégager des espaces au sol pour

¹⁵ Pour consulter la Caractérisation typomorphologique du territoire du PPU des Faubourgs : https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P109/3.4.2.3_volet_3_caracterisation_typomorphologique_ppu_faubourgs.pdf

¹⁶ PPU des Faubourgs, p. 86

des parcs et des places publiques, mais plutôt d'accorder une attention particulière au design et à l'emplacement de ces dernières pour éviter qu'un mur ne se dresse entre le fleuve et le reste de la ville. Plus, si hauteur il doit y avoir, celle-ci devra nécessairement se faire de manière progressive, pour éviter de créer une rupture avec le cadre bâti existant.

Encore une fois, des enjeux de financement et gouvernance risquent de se poser, la Ville ne détenant pas toutes les clés pour mener à bien sa vision. D'autres avenues pourraient également être explorées comme celle d'imposer, une taxe locale sur les nouvelles constructions pour assurer la préservation des rues et des bâtiments plus anciens, ou encore de favoriser l'investissement privé dans des projets de mise en valeur et de revitalisation des secteurs patrimoniaux. Chose certaine, une réflexion plus large sur le patrimoine urbain, et les défis que posent sa préservation et ses usages, devra être réalisée à l'échelle de la métropole, en collaboration avec le gouvernement du Québec.

Habitation — Anticiper les besoins

À l'instar de nombreux quartiers montréalais, ceux qui composent le secteur des Faubourgs subissent d'ores et déjà une grande pression immobilière. Il est donc important que leur requalification se réalise sans créer une fracture avec les quartiers avoisinants et sans exacerber la gentrification en cours dans ces anciens faubourgs ouvriers. Au fond, la question suivante se pose : est-il possible de faire émerger un quartier écologique et innovant, tout en veillant à son abordabilité et à son accessibilité à toutes et à tous ? C'est ici une belle occasion de démontrer que oui et comment. Il serait dommage qu'encore une fois, à l'image de ce qu'on a déjà vu dans

d'autres exercices de requalification, la mixité sociale recule. Sur ce point, le Quartier des spectacles est d'ailleurs un exemple décevant.

Pour y arriver, la Ville devra donc procéder à une évaluation précise des besoins en logements dans le secteur. Les organismes impliqués dans les quartiers ciblés ont déjà sonné l'alarme en mars dernier en s'inquiétant de l'insuffisance projetée de logements « réellement abordables » dans le secteur¹⁷. L'OUQ partage leurs inquiétudes. Qui plus est, au-delà des ajouts, de véritables efforts devront être faits pour préserver le parc locatif existant. Un suivi rigoureux s'impose.

À l'évidence, le projet du PPU des Faubourgs fait écho au projet de Règlement pour une métropole mixte¹⁸, déposé par la Ville de Montréal en 2019 et dont la mise en application est prévue en 2021. Ce dernier traduit en effet la volonté de l'administration municipale de retenir les ménages sur son territoire, peu importe leur revenu.

À notre avis, il risque toutefois de ne pas être suffisant pour financer l'ensemble des besoins de plus en plus importants en logements sociaux et abordables sur le territoire de la métropole. Pour pallier ce déficit, nous espérons donc que la Ville pourra bénéficier rapidement de la récente entente de principe sur le logement conclue entre Québec et Ottawa¹⁹.

¹⁷ <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2432078/logement-social-labordabilite-des-faubourgs-suscite-des-inquietudes/>

¹⁸ http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143039283&_dad=portal&_schema=PORTAL

¹⁹ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1734693/quebec-ottawa-entente-principe-logement?fbclid=IwAR1Xc89zP6MYCA8sSfEApuCYRC6cWmvzBiLVv39gUpx0uxL4bHMIOakrE-Q>

Mise en œuvre — Un suivi à assurer

Chose certaine, au-delà de la collaboration intergouvernementale et du financement, la Ville devra se doter d'un échéancier réaliste si elle veut mener à bien sa vision ambitieuse. Bien sûr, celui-ci devra comprendre des phases précises de mise en œuvre et identifier clairement les projets phares afin de marquer d'emblée l'ambition de la vision de la Ville pour ce secteur. Cette identification devrait également permettre de renforcer le sentiment d'appartenance des citoyens.

Comme dans d'autres projets, la réussite passe par un suivi méticuleux, une reddition de compte et l'implication de tous, en premier lieu les citoyens. La création d'un comité de suivi est une bonne nouvelle, d'autant plus qu'un effort de représentativité des différentes parties impliquées est prévu. Les professionnels devront également être mis à contribution dans une perspective pluridisciplinaire. Les avis du Comité consultatif d'urbanisme seront également utiles à toutes les étapes.

Au même titre, un travail de concertation et de suivi avec les groupes communautaires et citoyens devra également être fait tout au long des travaux, que ce soit pour veiller à ce que leurs besoins soient entendus tant en amont qu'en aval du processus de consultation. Il en va de l'acceptabilité sociale du projet. Dans un même ordre d'idée, nous nous attendons d'ailleurs à ce que les préoccupations citoyennes qui émergeront dans le futur rapport de l'Office de consultation publique de Montréal soient prises en considération par les pouvoirs publics.

Conclusion

Pour résumer, les intentions de la Ville sont précises et louables. Les études, la réflexion, la concertation en amont ont été menées et débouchent sur une vision prometteuse pour ces quartiers et leurs environs, permettant au centre-ville de Montréal de s'agrandir et de se déplacer en douceur vers l'Est. La perspective de durabilité y en est le cœur, ce qui est essentiel en 2021.

Il est cependant bon de garder en tête que le document présenté lors de cette consultation a été rédigé avant la pandémie mondiale de la COVID-19. Cette crise — qui a démontré la vulnérabilité de certaines populations, ainsi que l'importance d'avoir des espaces verts, des espaces publics de proximité et des logements de qualité pour toutes et tous — devrait inciter à ne pas baisser la garde ni reculer sur la vision proposée.

Force est de constater par contre que de nombreux défis persistent pour atteindre les objectifs visés. Nous avons tenté de les identifier. Le principal nous semble être la nécessité d'une collaboration intergouvernementale exemplaire à haut niveau, notamment car la réalisation exige une vision partagée et des investissements majeurs. Nous appelons donc le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec à s'allier à la Ville de Montréal pour réaliser le PPU des Faubourgs.



Ordre des
Urbanistes du
Québec

Penser le territoire
façonner l'avenir

Remerciements :

Félix Gravel

Nathalie Prud'homme

Rédaction :

Florence Sara G. Ferraris