

# PPU DES FAUBOURGS

Mémoire présenté par

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Octobre 2020



## **Mémoire sur le PPU des Faubourgs**

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 22 octobre 2020

### **Rédaction**

Rayside Labossière

### **Contact**

Xavier Santerre

xavier.santerre@rayside.qc.ca

514.935.6684 #222

Louis Fauchard

louis.fauchard@rayside.qc.ca

514.935.6684 #274

### **Crédits photographiques**

Couverture: Julien Perron-Gagné, BANQ

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

# TABLE DES MATIÈRES

1	Sommaire	02
2	Rayside Labossière	04
3	Comité d'accompagnement des grands projets du centre-sud	06
4	<b>Milieus de vie</b>	<b>08</b>
	Habitation	08
	Vie communautaire et espaces publics	09
	Développement économique et culturel	10
5	<b>Trame urbaine et mobilité</b>	<b>12</b>
	Infrastructures métropolitaines	12
	Mobilité alternative	13
6	<b>Cadre bâti et forme urbaine</b>	<b>14</b>
	Éléments à mettre en valeur	14
	Patrimoine matériel et immatériel	15
7	<b>Mise en oeuvre</b>	<b>16</b>
	Gouvernance	16
	Planifier le phasage	17
8	Conclusion et recommandations	18

# 1 SOMMAIRE

Le secteur des Faubourgs est un territoire complexe composé de quartiers existants aux identités multiples et de secteurs en requalification offrant de grandes opportunités. Les grands projets du Centre-Sud présentent une occasion incomparable pour répondre à des enjeux sociaux et urbanistiques qui persistent depuis de longues décennies.

Autrefois un dense faubourg ouvrier, le sud du secteur a été presque entièrement désarticulé par le passage de l'autoroute Ville-Marie et l'implantation de larges pôles d'emploi. Les grands îlots occupés par de grandes institutions ou industries créaient un environnement urbain hostile, en discontinuité des quartiers résidentiels du nord du secteur. Bien que le fleuve se trouve à proximité, l'accès aux berges et leur mise en valeur étaient considérablement limités par les activités portuaires et industrielles.

L'émergence de grands développements immobiliers sur les sites de la Brasserie-Molson, de Radio-Canada, des Portes Sainte-Marie, de JTI-Macdonald ou de la Sûreté du Québec va transformer de façon significative l'écosystème urbain du Centre-Sud. L'intégration de ces projets à la réalité socioterritoriale du Centre-Sud demeure un enjeu de premier plan, tout comme le réaménagement des axes routiers et des grandes propriétés qui fracturent actuellement le secteur.

L'arrondissement Ville-Marie dans le programme particulier des Faubourgs estime un potentiel d'un peu plus de treize mille nouveaux résident.e.s dans le territoire visé, dont environ vingt pourcent d'enfants selon nos propres estimations. La population actuelle du secteur étant de trente mille personnes, cela représente un ajout de 45%, ainsi que de nombreux nouveaux emplois.

Les besoins qui accompagnent ces développements s'ajoutent aux besoins existants de la communauté en termes de services de proximité et d'équipements de qualité (écoles, bibliothèques, centres culturels, mais aussi places publiques, parcs et rues). Les espaces publics anticipés représentent des lieux d'intervention prioritaires pour accroître le sentiment d'appartenance et assurer la cohabitation des différents groupes sociaux du quartier.

Le PPU des Faubourgs aborde également le conflit d'échelle qui subsiste entre les fonctions métropolitaines, imposée par sa proximité au centre-ville, et les besoins locaux.

Nous croyons que le PPU du secteur des Faubourgs représente une opportunité majeure de requalifier les fractures urbaines du sud du secteur et d'orchestrer une réponse forte aux enjeux socio-économiques du quartier

Nous recommandons que le PPU prévoie en amont les besoins de la population actuelle et future du secteur (offre de services publics, logement et aménagement du territoire) et les outils nécessaires pour y répondre (réserves de terrain, acquisitions, financement, etc.).



## 2 RAYSIDE LABOSSIERE

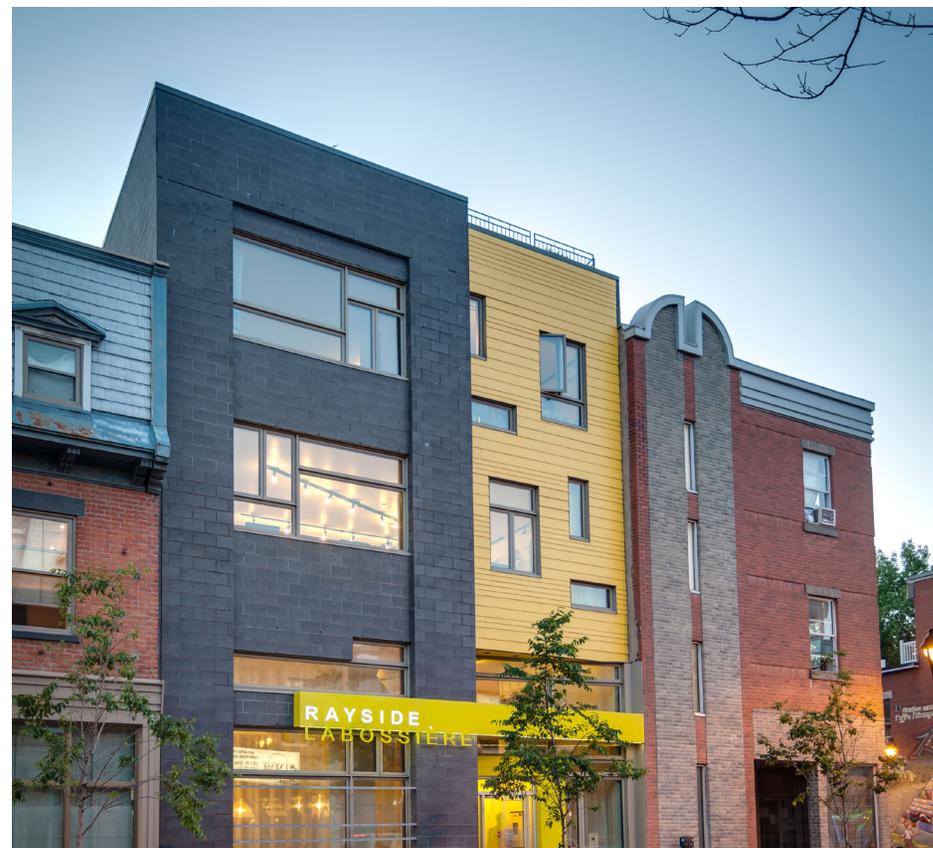
Poursuivant la vocation sociale de son fondateur, Rayside Labossière participe à l'élaboration de projets architecturaux et urbains qui visent à améliorer le cadre de vie des Montréalais, peu importe leur profil socio-économique. Depuis sa fondation, la firme se consacre à la production de bâtiments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

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

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

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

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



Façade des bureaux de Rayside Labossière, 1215 rue Ontario Est



Parking Day sur la rue Ontario, 2013



Vue vers l'est du secteur des Faubourgs, depuis l'intersection du boul. René-Lévesque et de la rue Montcalm

### Notre implication dans le Centre-Sud

Rayside Labossière est impliquée dans le Centre-Sud depuis de nombreuses années. En effet, Rayside Labossière offre un support à de nombreux organismes locaux à la recherche d'une expertise dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture. La firme accompagne notamment la corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, Habiter Ville-Marie, Tous pour l'aménagement du Centre-Sud, le Comité de déplacement local, Voies culturelles des Faubourgs, le Groupe d'intervention Sainte-Marie en plus de coordonner le Comité d'accompagnement des grands projets Centre-Sud (CAGPCS) avec la CDC Centre-Sud. La firme tente avec eux d'identifier les éléments de consensus et d'élaborer une vision concertée à transmettre aux instances publiques.

Établi sur la rue Ontario depuis 2005, l'impact positif de Rayside Labossière sur la communauté du Centre-Sud s'est manifesté par la mise sur pied de plusieurs initiatives. La construction d'un édifice écologique avec une grande vitrine donnant sur rue est un exemple concret de la volonté de la firme d'être ouverte sur son milieu. L'installation, à l'été 2015, d'un mobilier urbain original en façade de notre bureau illustre bien ses efforts de dialogue avec la population du secteur des Faubourgs. La toiture verte, couronnée d'un potager et de deux ruches, est ouverte depuis aux passants qui désirent jeter un coup d'œil, et de bénéficier d'une vue sur le quartier. La trentaine d'employés de Rayside Labossière est active dans le quartier, que ce soit par l'utilisation des transports, des commerces de proximité et des espaces publics. Enfin, les deux associés principaux, Ron Rayside et Antonin Labossière, habitent dans le Centre-Sud depuis respectivement 40 ans et 15 ans et contribuent activement à la vie communautaire.

On peut donc souligner que Rayside Labossière s'estime directement impliquée dans les transformations que va connaître le Centre-Sud dans les prochaines années. La firme se fait un devoir de se positionner comme un agent de changement dans son milieu et de transmettre son point de vue sur les projets en cours.

### 3 COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT DES GRANDS PROJETS DU CENTRE-SUD

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 représentant.e.s 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.

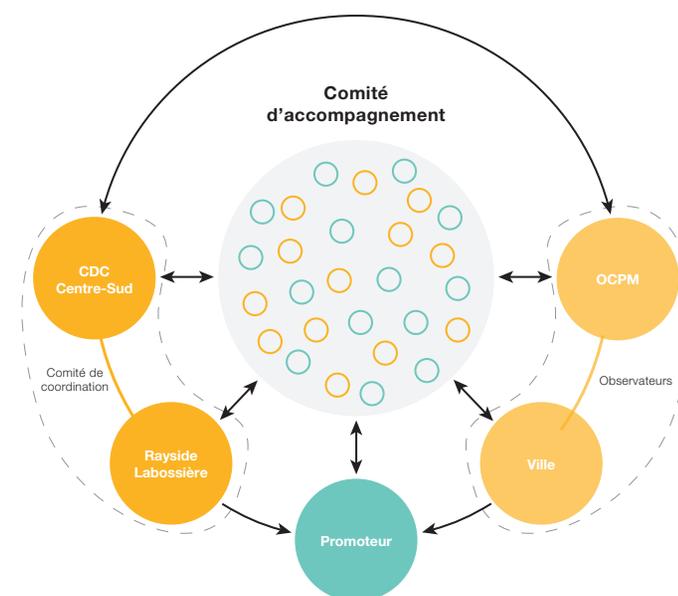
Le comité se veut un lieu d'échange qui permettra au promoteur d'être en contact avec des acteur.trice.s ayant une connaissance fine du quartier, de ses forces et des besoins des populations diverses qui le composent. Nous souhaitons pouvoir discuter lors de ces rencontres des projets en développement 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.

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

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.

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.

Pour la durée des consultations du PPU des Faubourgs, des représentant.e.s de l'Office de consultation publique de Montréal et de la Ville de Montréal participeront aux rencontres du comité à titre d'observateur.trice.s pour nourrir la démarche de consultation entreprise en parallèle.





**Grands projets et développeurs du quartier des Faubourg**

- Quartier des Lumières (Groupe Mach)
- Site de la Brasserie Molson (Groupe Sélection)
- Esplanade Cartier (Prével)
- Pôle gouvernemental Fullum (SQI)
- Tête du pont Jacques-Cartier (PJCCI)
- Pôle Frontenac (Société de développement Bertone)

## 4 MILIEUX DE VIE

### Habitation

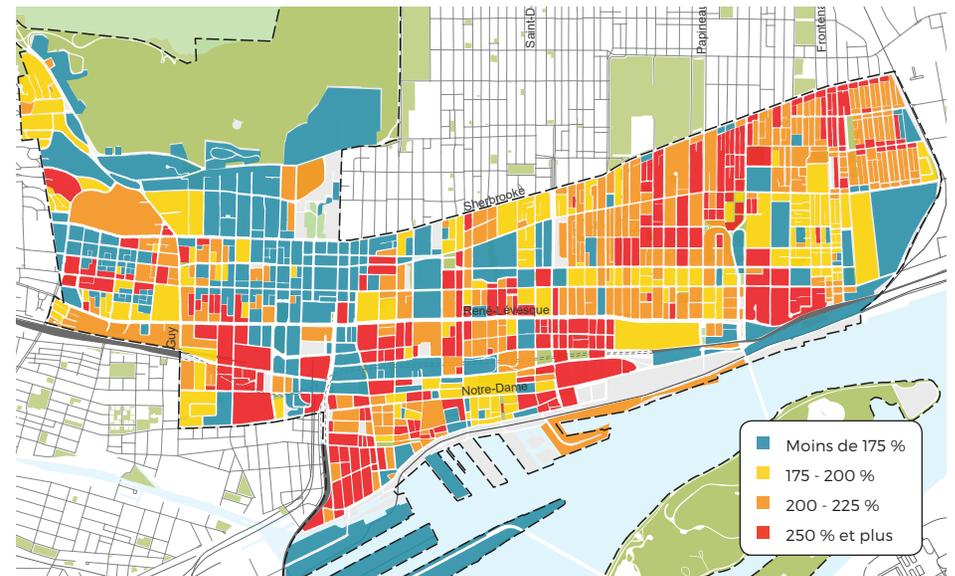
Historiquement, Montréal se démarque des autres grandes métropoles américaines par son abordabilité et son faible coût de la vie. Montréal demeure l'une des villes nord-américaines où le parc de logement, entre autres, est le moins coûteux. Montréal est aussi l'une des métropoles nord-américaines comportant la plus grande proportion de ménages locataires par rapport au nombre de propriétaires. Ainsi, la largeur du parc de logements locatifs, l'accès facile à la propriété et les prix des biens et services dans les commerces ont longtemps rendu les quartiers de Montréal financièrement accessibles aux ménages à faibles ou modestes revenus. Cette mixité sociale a toujours été présente dans le secteur des Faubourgs et celle-ci participe à l'identité du quartier.

Or, depuis quelques années, on observe une pression croissante sur le foncier et un fort taux d'effort des ménages dans le Centre-Sud. Cette tendance n'est pas exclusive à ce quartier, mais le PPU des Faubourgs nous donne l'occasion d'intervenir pour minimiser ses répercussions sur les milieux de vie. Le développement immobilier intense transforme actuellement les composantes démographiques du Centre-Sud et risque de reléguer une population moins favorisée aux quartiers périphériques. Ces indicateurs nous annoncent que l'accessibilité financière, qui est une composante à la base du tissu social du Centre-Sud, est mise à risque. Par exemple, l'augmentation des valeurs foncières entraîne une augmentation des taxes et des coûts d'exploitation des logements sociaux existants et du loyer des logements non subventionnés. Les effets collatéraux de cette flambée des prix présagent de lourdes conséquences pour le secteur. Les locataires, les artères commerciales, les services communautaires et le développement culturel risquent d'en souffrir à moyen et à long terme.

En parallèle, le PPU des Faubourgs offre une opportunité de favoriser la rétention des familles dans le Centre-Sud. Ces dernières années, plusieurs facteurs ont encouragé le déplacement vers l'est de l'arrondissement Ville-Marie des familles qui habitaient le centre-ville (immeubles de grandes hauteurs, absence d'écoles primaires, pression de la population étudiante sur le parc locatif, surpeuplement). Dans l'Arrondissement, près du tiers des familles avec enfants vivent dans une situation de surpeuplement. Le PPU des Faubourgs doit corriger le tir et planifier une offre résidentielle mixte adaptée aux besoins d'une variété de clientèles,

incluant les familles. L'augmentation des besoins en équipements scolaires, en services publics et en équipements collectifs accompagne cette tendance. Il est important d'assurer la présence de services et de logements de plusieurs chambres dans le Centre-Sud pour s'assurer d'intégrer et conserver les familles dans la dynamique du quartier.

Au-delà du PPU des Faubourgs, le règlement pour une métropole mixte s'avère un outil essentiel à la pérennité des milieux de vie montréalais, en particulier dans les quartiers limitrophes du centre-ville. Le centre habité et mixte de la métropole fait figure d'exception à l'échelle nord-américaine, et représente une particularité de Montréal qu'il importe de conserver. Rayside Labossière croit que l'application du règlement devra être rigoureuse, en concordance avec les orientations énoncées dans le PPU de Faubourgs et réajuster le mécanisme de contrepartie financière pour encourager la construction in situ. Les moyens et leviers présents dans ce règlement se révèlent d'une importance remarquable pour l'avenir des Faubourgs.



Variation de la valeur moyenne des terrains dans l'arrondissement Ville-Marie, 2004 - 2015

## Vie communautaire et espaces publics

Les enjeux de cohabitation particuliers au Centre-Sud font partie de nos préoccupations et des préoccupations des participant.e.s aux rencontres du Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud. Le tissu social du quartier, riche d'une diversité de groupes sociaux, est composé d'un grand nombre de populations aux intérêts parfois divergents. Les personnes itinérantes, ou souffrant de maladie mentale, enrichissent la vie communautaire du quartier au quotidien. Par exemple, la présence de groupes sociaux marginaux (itinérance, maladie mentale, dépendance, etc.) mêlés avec de nouveaux résidents qui jouissent d'un mode de vie différent peut engendrer des problèmes de cohabitation. Nous sommes d'avis que des pistes de solution à la saine cohabitation résident dans le traitement de la forme urbaine et dans l'aménagement des espaces publics.

Une attention particulière doit être portée afin que le design des espaces publics prenne en compte ces enjeux et apporte des solutions concrètes pour favoriser l'appropriation respectueuse de l'espace par tous les groupes sociodémographiques. À cet égard, la démarche de placemaking 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. Dans le cadre de l'aménagement des parcs Sohmer et de la Visitation, cette approche pourrait se matérialiser par l'encadrement des trois côtés de ces espaces publics aux moyens de façades animées (présences de commerces et de terrasses, accès au rez-de-chaussée, etc.). Ces sites jouiraient alors de visibilité et de va-et-vient qui permettraient une surveillance naturelle des lieux.

Le PPU souligne l'importance de la perméabilité du quartier avec le rétablissement de la trame de rue entre le Centre-Sud et le Vieux-Montréal. Nous sommes en accord avec cet objectif important, mais nous sommes d'avis que l'aménagement des passages publics prévus et leur relation avec l'aménagement des cours intérieures demandent d'être étudiés finement. Leurs accès publics, leur animation et leur rapport avec les cours intérieures privées sont des paramètres importants dans la poursuite d'objectifs de perméabilité. Cependant, les aires de jeux et les espaces collectifs qui seront développés pour répondre aux besoins des

familles méritent un soin et des considérations de sécurité particulières.

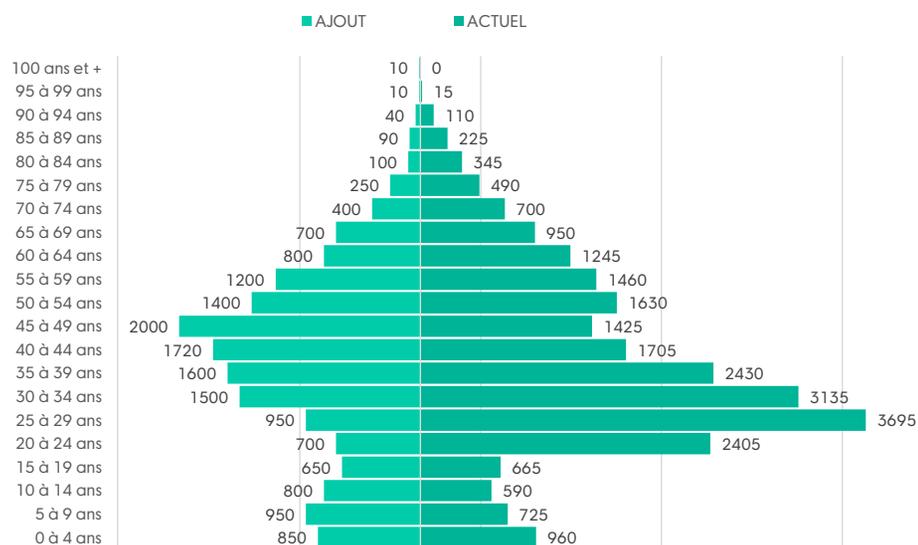
Par ailleurs, les résidents du quartier réclament un meilleur accès au fleuve depuis longtemps. Nous saluons l'aménagement proposé pour les berges à l'ouest du pont Jacques-Cartier. Nécessaire, le prolongement de la rue de la Commune facilite la reconnexion du Centre-Sud et du Vieux-Montréal, tout en offrant une vitrine spectaculaire sur le fleuve Saint-Laurent. Toutefois, nous remarquons 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. L'aménagement d'un lien mieux réfléchi pour rejoindre cette partie de la berge est aussi souhaitable. Plus précisément, le segment compris entre la rue Papineau et le parc au Pied-du-Courant offre une opportunité unique pour renforcer la connectivité et la trame verte du fleuve et du pont Jacques-Cartier.

Selon les données du recensement, le territoire visé par le PPU englobait en 2016 une population d'environ 25 000 habitants. L'arrondissement de Ville-Marie estime que les mesures prévues dans le cadre du PPU permettront la création d'environ 7500 logements au cours de la prochaine décennie. Nos estimations nous portent à croire que le nombre total de nouveaux logements dans le secteur pourrait plutôt atteindre 8200 en comptant les grands projets immobiliers et les développements de moindre envergure qui pourraient prendre place dans la partie nord du secteur. La répartition des unités sociales et familiales ainsi que les tendances récentes du développement immobilier à Montréal laissent supposer un nombre moyen de personnes par ménage de 2,2 dans les nouveaux logements, ce qui est supérieur au potentiel prévu dans le PPU des Faubourgs (environ 1,8). Conséquemment, considérant l'application de la stratégie d'inclusion dans ses paramètres actuels, l'ajout de 7 600 logements pourrait représenter l'ajout d'une population de 16 720 personnes dans le secteur des Faubourgs d'ici la prochaine décennie, ce qui représente une augmentation de 69%. La population du secteur s'élèverait alors à 41 625 habitants (contre 24 905 en 2016).

Contrairement à la population actuelle, cependant, les nouveaux logements devraient accueillir une proportion plus élevée de 0-20 ans et de 30-50 ans, puisque les logements sociaux et les logements familiaux devraient mener à une augmentation de ménages familiaux

avec enfants dans le secteur. Nous pouvons aussi assumer que les projets sociaux qui verront le jour seront essentiellement axés sur la famille, à l'image des projets sociaux actuellement en cours de réalisation dans le quartier des Lumières. Nous estimons donc, en analysant le profil des projets immobiliers récents dans les autres zones en transformation, que le portrait de la nouvelle population pourrait se déclinier comme suit:

Projection de la variation de population sur 20 ans  
Secteur des Faubourgs, 2016 - 2035



Notre calcul de projection de la population du secteur des Faubourgs laisse entendre l'ajout d'une population plus importante que ce pour quoi les équipements collectifs sont actuellement planifiés, dont 3 120 enfants. La Ville et ses partenaires paragouvernementaux devraient étudier plus en profondeur les besoins futurs dans la planification de nouveaux équipements collectifs (écoles primaires et secondaires, garderies, CLSC, cliniques médicales, centres sportifs et culturels, centres communautaires, etc.) afin d'adapter leur offre en conséquence et de réserver l'espace nécessaire à leur implantation dès maintenant.

## Développement économique et culturel

Le Centre-Sud représente un maillage identitaire unique (Saint-Jacques, Sainte-Marie, Faubourg à m'lasse, Faubourg Québec, Quartier latin, Village, etc.). Il est important de considérer cette réalité complexe comme une fierté et de préserver activement cet héritage. Cette riche histoire doit être valorisée au-delà des notions de patrimoine bâti et matériel. Les personnages marquants, les cultures alternatives, les lieux d'expérimentations font l'ADN du quartier. Ce patrimoine immatériel doit teinter les interventions dans le quartier, par exemple en se dotant d'une identification ou en maintenant les usages qui y participent. Les identités multiples du territoire visé par le PPU sont des atouts sur lesquels miser pour accroître le sentiment d'appartenance des nouvelles populations.

La flexibilité, la polyvalence et la multifonctionnalité du bâti sont des notions clés pour que le secteur des Faubourgs puisse s'adapter au rythme des variations sociodémographiques. Les zones en transition, à l'image des espaces de création de la rue Parthenais, sont des lieux qui seront mis à risque par la pression foncière s'ils ne font pas l'objet de traitements particuliers. Il faut pérenniser l'écosystème culturel en ralentissant la spéculation et en développant des programmes de financement qui rendent viables des projets comprenant des volets de logements sociaux différents au sein d'un même bâtiment (par exemple, en permettant des ateliers d'artistes et des logements pour familles au sein du même projet social).

Outre leur importance pour l'emploi et le développement des entreprises, les artères commerciales génèrent des bienfaits considérables pour tout le quartier qui dépassent la vocation commerciale. Les artères commerciales actuelles et projetées contribuent fortement à l'identité, à la particularité, au rayonnement culturel et au sentiment d'appartenance de leur communauté d'insertion. Par ailleurs, les artères commerciales sont nécessaires pour réussir une « ville des courtes distances », car elles proposent une offre commerciale diversifiée au sein même des quartiers résidentiels. Elles jouent en ce sens un rôle primordial pour garantir la présence de services de proximité dans l'ensemble des communautés et réduire la dépendance à l'automobile. La pérennité et la vitalité de ces artères deviennent ainsi un enjeu majeur d'équité socio-économique à l'échelle du territoire de la Ville afin de garantir que l'ensemble des ménages puissent jouir d'une offre commerciale de base à distance.

de marche de leur domicile et à prix abordable. Contrairement aux magasins de grandes surfaces, les rues commerciales montréalaises demeurent un espace public qui appartient à leur communauté d'insertion, et représentent souvent pour celle-ci un espace civique et citoyen de première importance. Certains commerces (cafés, bars, petites entreprises, etc.) sont des lieux de socialisation et de mutualisation et sont nécessaires à la cohésion sociale. En ce sens, les artères commerciales sont aujourd'hui davantage des artères «non résidentielles» où se mélangent plusieurs usages et fonctions qui sont essentiels au bon fonctionnement de la communauté.

La mise en place d'une instance de concertation qui aborde les enjeux de mixité, de pérennité, de renouvellement et de consolidation d'une offre commerciale et culturelle locale sur l'ensemble du territoire serait souhaitable. Actuellement, tant dans le domaine du développement économique que celui culturel, un trop grand nombre de plateformes réfléchissent en silos et gagneraient à être.



La rue Sainte-Catherine, une artère «non résidentielle», CDC Centre-Sud, 2019

### Recommandations:

1. Que la Ville et ses partenaires paragouvernementaux assurent la présence d'équipements collectifs (écoles primaires et secondaires, garderies, CLSC, cliniques médicales, centres sportifs et culturels, centres communautaires) adaptés en fonction de la future population en réservant l'espace nécessaire à leur implantation dès maintenant;
2. Que la Ville applique rigoureusement le règlement pour une métropole mixte et réajuste le mécanisme de contrepartie financière pour encourager la construction de logements sociaux in situ;
3. Que l'aménagement des espaces publics et semi-privés du quartier des Faubourgs prenne en compte les enjeux sociaux qui lui sont propres, notamment en matière de sécurité et de cohabitation;
4. Qu'on assure un certain équilibre dans le traitement des espaces publics en bordure du fleuve de part et d'autre du pont et que le lien prévu pour reconnecter ces espaces soit davantage développé;
5. Que l'écosystème culturel identitaire du quartier soit pérennisé en ralentissant la spéculation et en développant des programmes de financement qui rendent viables des projets innovants;
6. Que des mesures de protection et de valorisation des artères commerciales soient mises en place afin d'assurer la complémentarité de la nouvelle offre commerciale et de l'offre actuelle et le maintien de leurs différents rôles urbains;
7. Que les multiples plateformes de réflexion soient rassemblées pour trouver des solutions transversales et audacieuses aux enjeux de développement économique et culturel.

## 5 TRAME URBAINE ET MOBILITÉ

### Infrastructures métropolitaines

La construction d'infrastructures de transport métropolitaines a eu l'effet de morceler le territoire du Centre-Sud au cours du 20<sup>e</sup> siècle. D'une part, le tracé du pont Jacques-Cartier divise le secteur dans un axe est-ouest; de l'autre, l'autoroute Ville-Marie le divise dans l'axe nord-sud. Dans les deux cas, l'emprise principale de l'infrastructure est accompagnée de bretelles et de voies de service qui complexifient d'autant plus les déplacements au sein du territoire. Ensemble, elles ont un impact négatif non négligeable sur l'expérience urbaine et nous saluons les interventions prévues dans le PPU pour augmenter la fluidité des déplacements dans le quartier des Faubourgs.

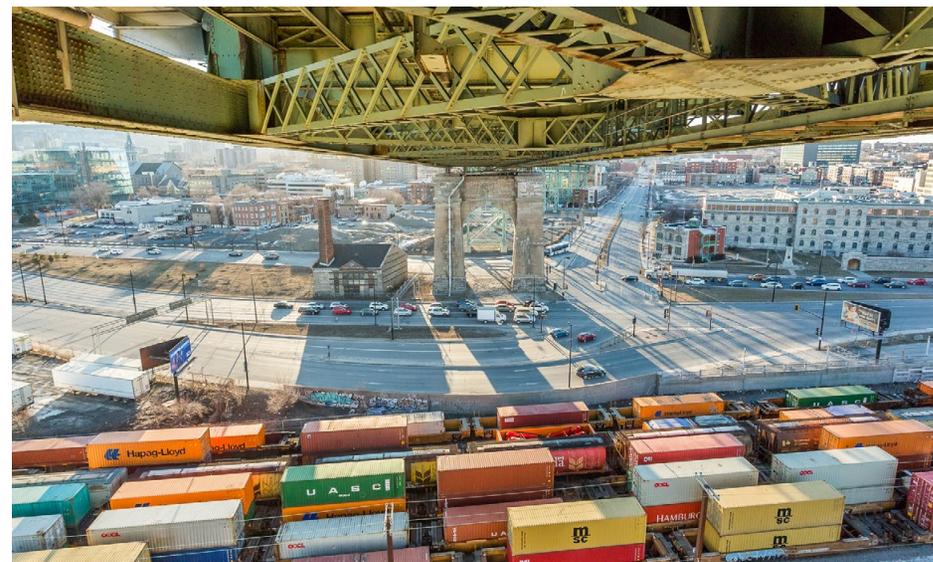
La reconfiguration de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain est un des moyens pour y parvenir. La mise à niveau des voies à partir de la rue de la Visitation permet l'ajout de plusieurs intersections qui jouent deux rôles importants pour remédier à la situation actuelle: le ralentissement du flux automobile et la facilitation des déplacements vers et depuis les berges du fleuve Saint-Laurent. La multiplication des intersections pourrait toutefois avoir pour effet néfaste de permettre l'infiltration de la circulation de transit dans le cœur du quartier. Une planification plus détaillée des interventions planifiées et de leurs échéanciers permettrait de réfléchir collectivement à ces enjeux. Une meilleure ventilation des étapes de réalisation de cet énorme projet permettrait également aux projets qui en sont tributaires d'adopter la meilleure stratégie de développement possible.

La reconfiguration de la tête du pont Jacques-Cartier aussi est essentielle afin de soulager les enjeux de mobilité du quartier. En temps d'embouteillage, les véhicules en provenance de la Rive-Sud seront retenus plus longtemps sur le tablier du pont, plutôt qu'au sol, au profit des milieux de vie environnants. Ici aussi, l'ajout d'intersections contribue à l'amélioration des conditions de déplacement actif et, surtout, à sa sécurisation. De manière similaire au boulevard Ville-Marie, les détails de la planification de ce projet auraient avantage à être connus publiquement. Alors que les interventions prévues visent à reconnecter l'ouest et l'est du pont, la séquence de leur réalisation reste floue.

Les interventions projetées sur ces équipements métropolitains et les développements immobiliers qui prennent place à leurs abords offrent

l'opportunité de revoir l'entrée de ville en provenance du pont Jacques-Cartier et de l'Est de l'île de Montréal; une entrée de ville historiquement très importante. Il serait avantageux de définir collectivement une stratégie de marquage des seuils qui soit représentative de l'identité du quartier des Faubourgs. Le croisement de l'axe du pont et du boulevard urbain est riche en héritage historique (le pont Jacques-Cartier et ses imposants piliers, la prison des Patriotes, la station de pompage Craig, l'îlot des Voltigeurs, tec.) et devrait être mis en valeur par une stratégie de revitalisation urbaine nuancée.

La notion d'entrée en ville sous-entend en outre que le quartier des Faubourgs devra assurer une responsabilité au niveau de la gestion des flux de transport métropolitain et le respect des milieux de vie limitrophes. La planification fine et le déploiement d'un réseau intégré de transport en commun multimodal font partie de la solution qui devra être élaborée pour répondre aux besoins des deux échelles, métropolitaine et locale.



Croisement de l'axe du pont et du futur boulevard urbain. Julien Perron-Cagné 2020

## Mobilité alternative

La reconfiguration et la nouvelle signalisation sur la rue Ontario E s'ajoutent aux mesures prises pour limiter les impacts néfastes de l'omniprésence de la circulation de transit dans les milieux de vie locaux. Rayside Labossière appuie donc les intentions de la Ville quant à la modification en sens unique de la rue afin d'y améliorer l'ambiance et la fluidité des déplacements. Les interventions prévues auront également un effet positif sur le service par autobus, qui est constamment aux prises avec les congestions occasionnées par la circulation de transit vers et depuis le pont Jacques-Cartier. Cependant, nous croyons que la Ville devrait procéder en deux temps: à court terme (tout de suite), interdire le virage à droite en provenance de l'ouest sur la rue Ontario en conservant le gabarit actuel puis, à plus long terme et suite à une réflexion collective, intervenir sur la géométrie de l'artère pour y permettre un nouveau partage modal mieux adapté aux besoins de ses usagers.

Dans le même ordre d'idées, pour des rues locales, le principe de rue partagée pourrait être testé à faibles coûts et dans des délais relativement courts. Trop souvent, on pense la rue partagée en fonction d'interventions complexes: rabaissement des trottoirs, plantation extensive, revêtement de la chaussée, etc. Or, certaines rues locales ne demanderaient que très peu d'efforts pour être transformées en rues partagées. Une signalisation adéquate et un marquage plus clair pourraient être suffisants pour des rues qui sont, de toute façon, peu utilisées par les voitures. Après tout, les rues constituent le plus grand stock d'espace public à Montréal!

Le PPU fait état d'un lien de transport collectif structurant qui emprunterait l'axe René-Lévesque, avant de rejoindre le futur boulevard Ville-Marie vers l'Est. Bien que le besoin d'un tel lien soit aujourd'hui hors de tout doute, on pourrait réfléchir à son arrivée en ville le quartier afin de pallier à l'inefficacité du réseau actuel dans le quartier des Faubourgs. Ainsi, bien que le REM ait ses avantages pour de plus longues distances, un moyen de transport au sol, avec des arrêts fréquents et intégrés de façon harmonieuse et sécuritaire avoir les autres composantes du boulevard serait plus bénéfique au niveau local. Si bien qu'un tel moyen de transport aurait sa place dans l'emprise du boulevard René-Lévesque, mais qu'il pourrait être judicieux de relocaliser une option moins intégrée dans un axe dédié au transport de transit. L'ajout d'un transport surélevé dans l'emprise du boulevard René-Lévesque ne ferait qu'exacerber l'effet barrière que nous constatons actuellement sur le territoire.



Circulation de transit sur la rue Ontario E, vers 14h, 2020

### Recommandations:

6. Que la Ville rende publique une planification plus détaillée des interventions prévues et de leurs échéanciers afin que la communauté puisse réfléchir aux enjeux qui touchent son quartier à long terme;
7. Que la Ville s'engage à développer un lien de transport collectif structurant vers l'Est qui serve également à pallier les difficultés actuelles du réseau dans le quartier des Faubourgs et qu'elle annonce son choix de mode dans les plus brefs délais;
8. Que l'arrivée en ville d'un lien structurant de transport se fasse par l'axe du boulevard René-Lévesque dans le cas d'un mode s'intégrant bien à l'échelle locale, mais que celle d'un mode de transport incompatible avec le contexte urbain se fasse par un autre axe (Viger?);
9. Que la Ville interdise, à très court terme, le virage à droite en provenance de l'ouest sur la rue Ontario en conservant le gabarit actuel puis à plus long terme, qu'elle intervienne sur la géométrie de l'artère pour y permettre un nouveau partage modal;
10. Que la Ville implante une culture des rues partagées au sein du quartier des Faubourgs afin de favoriser les déplacements doux et la sécurité sur l'ensemble du territoire;

## 6 CADRE BÂTI ET FORME URBAINE

### Éléments à mettre en valeur

Le secteur des Faubourgs possède une variété de styles architecturaux du fait de son héritage historique et des identités multiples qui le composent. Le cadre bâti résidentiel que l'on retrouve dans le nord du secteur et qui est constitué de plex et de lots étroits est attrayant pour les familles et favorise le développement d'une riche vie communautaire.

Ce bâti traditionnel fait face à la rue, s'y oriente, s'articule en fonction de l'alignement, la hauteur et autres aspects qui y sont prédominants. L'accès se fait donc via l'espace public, les portes et escaliers débouchent sur le trottoir, la ruelle, éléments partagés et publics, mais aussi sujets à appropriation. Plusieurs caractéristiques du bâti typique du quartier (volumétrie, ambiance, détail architectural et granularité) contribuent directement à la qualité du domaine public en induisant une animation organique de la rue (et de la ruelle) et en proposant une définition visuelle confortable et humaine de l'espace public. Les nouveaux développements du secteur devraient s'inspirer des qualités propres à ce type de tissu urbain afin de les reproduire et de les mettre en valeur, même à des densités plus élevées.

Ainsi, nous saluons l'intention de l'Arrondissement de raffermir sa position réglementaire en matière de conservation du cadre bâti actuel. Les règlements concernant la protection du parc résidentiel actuel prévus dans le PPU sont pertinents, mais ne constituent qu'un point de départ pour avoir un réel impact sur la conservation de ce tissu soumis à d'intenses pressions. Nous supportons également l'établissement de critères d'intégration architecturale spécifiques pour assurer que la densité retenue soit utilisée de façon respectueuse du quartier et à agrémenter le domaine public environnant, à permettre des dégagements visuels en direction des éléments identitaires incluant le fleuve et à contribuer à la qualité du paysage urbain en général.

Le traitement des rez-de-chaussée, des espaces semi-privés et des interfaces entre le domaine public et le domaine privé revêt une grande importance dans le développement des nouveaux milieux de vie au sud du quartier. D'abord, il importe de favoriser l'intégration des nouveaux développements immobiliers en y prônant la continuité des éléments urbains existants. Le rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments devrait favoriser une relation claire entre la rue et le bâtiment.

Qu'il s'agisse de la multiplication du nombre de portes donnant sur l'espace public, pour les secteurs résidentiels, ou de grandes vitrines ayant pour effet d'assouplir les frontières entre l'intérieur et l'extérieur dans les pôles d'activité plus intense, les interactions entre les domaines publics et privés sont au coeur d'une vie de quartier saine et sécuritaire. De plus, l'achalandage des lieux, la présence d'activités commerciales extérieures comme des terrasses de restaurant et la multiplication des ouvertures et des balcons contribuent directement à la sécurité des usager.e.s. Une stratégie végétale cohérente et un éclairage adéquat sont aussi nécessaires pour créer un climat sécuritaire et agréable.

Ainsi, des façades animées et dynamiques doivent encadrer les nouveaux espaces publics prévus dans le PPU puisque l'achalandage des espaces publics extérieurs est tributaire des activités prenant place dans les bâtiments l'entourant. Dans le même ordre d'idées, le rez-de-chaussée des projets résidentiels qui donnent sur ces espaces devrait comprendre des activités commerciales ou collectives et leur faire face afin de participer au dynamisme dudit espace.



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

## Patrimoine matériel et immatériel

La planification du secteur tel qu'entendu dans le PPU devrait orchestrer la préservation et la mise en valeur de ses actifs industriels et institutionnels du quartier, qui en définissent le paysage depuis toujours, plutôt que de tenter de lui créer une nouvelle identité. De plus, parmi les premiers faubourgs montréalais, le Centre-Sud est celui qui a le mieux conservé ses caractéristiques d'origine. C'est pourquoi Rayside Labossière appuie les interventions proposées sur les différents éléments identitaires du secteur: l'annexion de la station de pompage Craig à un îlot accessible, l'intégration des différentes composantes de l'îlot des Voltigeurs (ou du moins ce qu'on en connaît actuellement), le tunnel Beaudry et sa potentielle vocation culturelle, etc.

Les grands sites publics compris dans le périmètre du PPU représentent aussi une occasion en or de consolider le cadre bâti existant. L'état de plusieurs de ces bâtiments vétustes demande à ce qu'on agisse rapidement pour les préserver à un usage collectif et pour dépasser les prescriptions faites dans le projet de règlement pour une métropole mixte en termes de construction de logements sociaux. 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. L'ancien hôpital de la Miséricorde serait bien indiqué pour un tel projet. C'est également le cas pour plusieurs ensembles religieux qui sont en perte de vitesse depuis plusieurs années et qui, par leur position géographique avantageuse, serait des endroits tout indiqués pour accueillir des usages collectifs.

Toutefois, sans vision d'ensemble quant à la consolidation de cet héritage, le patrimoine immatériel du quartier passe dans le silence. Outre les vues conservées sur certains lieux emblématiques tels que l'église Saint-Pierre-Apôtre et malgré les tragédies urbaines que le quartier a vécues, peu d'éléments réfèrent à la manière traditionnelle de vivre le quartier et à son histoire. Les axes de circulation, l'accès au fleuve, les activités et même les personnes qu'on retrouve ou qu'on retrouvait sur le territoire constituent des vecteurs de l'histoire de cette partie de la ville sur lesquels on devrait s'appuyer afin de proposer un développement en respect de l'esprit du lieu et de ses composantes humaines, paysagères et patrimoniales.



La terrasse de l'ancien parc Sohmer. BANQ. 1890

### Recommandations:

11. Que la Ville développe des mécanismes pour assurer la qualité architecturale des nouveaux développements qui devraient s'inspirer des qualités propres au tissu faubourien afin de les mettre en valeur, même à des densités plus élevées;
12. Que des façades animées et dynamiques encadrent les nouveaux lieux publics et établissent une relation claire entre la rue et le bâtiment afin de favoriser leur achalandage et leur surveillance naturelle;
13. Que le redéveloppement des éléments identitaires identifiés dans le PPU soit accompagné d'une stratégie d'ensemble mettant également en valeur les événements, les lieux et les personnages ayant marqué le quartier des Faubourgs;
14. Que le redéveloppement des grands sites publics et religieux fasse place à des projets mixtes, innovants et ambitieux incluant une part de logements sociaux supérieure aux prescriptions réglementaires;

## 7 MISE EN OEUVRE

### Gouvernance

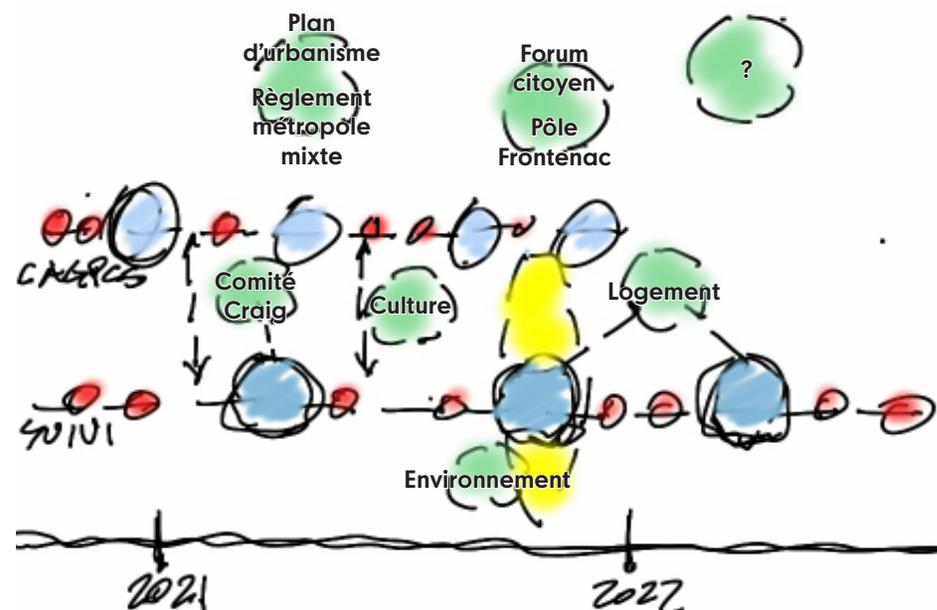
Nous pensons qu'il faut embrasser la complexité d'un développement urbain aux multiples facettes de manière à décupler les échanges entre les autorités municipales, les promoteurs immobiliers sociaux et privés, les entrepreneurs privés et sociaux, les sociétés de développement commerciales, les tables de Quartier et d'autres regroupements communautaires. Pour ce faire, nous appuyons la proposition d'avoir deux forums, ou deux instances complémentaires, ayant chacune leurs rôles et responsabilités afin d'assurer la mise en œuvre d'un dialogue de développement social, culturel, entrepreneurial et écologique : le comité de suivi et le comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud (CAGPCS).

Le comité de suivi devrait avoir pour rôle d'assurer une veille de l'avancement dans le temps des différentes orientations et stratégies d'intervention du PPU. Pour ce faire, le comité de suivi devrait identifier des indicateurs à mesurer en lien avec des objectifs à court, moyen et long terme supportant la réalisation des différentes stratégies d'intervention. Selon les tendances observées, le comité de suivi serait appelé à produire des recommandations aux différentes parties prenantes afin de corriger les trajectoires s'il y a lieu. Périodiquement, le comité de suivi devra planifier des rencontres élargies, invitant un plus grand nombre d'acteurs de la société civile. Ces rencontres pourraient prendre la forme de forum citoyens. Nous pensons que le comité de suivi devrait être coordonné par le CAGPCS et l'Arrondissement Ville-Marie, ce dernier ayant la capacité de mobiliser les ressources requises alors que beaucoup d'interventions prévues au PPU sont du ressort de la Ville. Les grands partenaires collaborateurs (Port de Montréal, MTQ, PJCCI, etc.) pourront, à l'occasion, prendre part au comité de suivi.

Tant que tous les grands projets ne se sont pas concrétisés, nous proposons que le CAGPCS poursuive son rôle d'instance de concertation multi-sectorielle avec les promoteurs privés des grands sites en requalification. Son rôle est de mobiliser les acteurs concernés dans des dynamiques collaboratives d'échange, d'influence réciproque et de concertation locale dans le but de faciliter l'insertion des projets de développement social et communautaire dans les grands projets et dans les autres projets de requalification limitrophes.

À ce rôle, s'ajouterait une responsabilité de coordination du comité de suivi, lequel prendrait le relais du comité d'accompagnement à l'aboutissement des grands projets, à long terme.

Le comité de suivi et le CAGPCS devront veiller à interpeller les acteurs concernés par des problématiques orphelines afin de se prononcer sur une variété de sujets tout en minimisant les angles morts. En effet, ces comités ne visent pas à remplacer les instances de concertation sectorielle existantes ou prévues au PPU, mais à les regrouper dans un noyau d'intervenants engagés et constants. À titre d'exemple, des comités de voisinage ou des comités de travail pourraient organiser des rencontres à propos d'enjeux satellites (par exemple, pôle Frontenac, plan d'urbanisme, règlement métropole mixte).



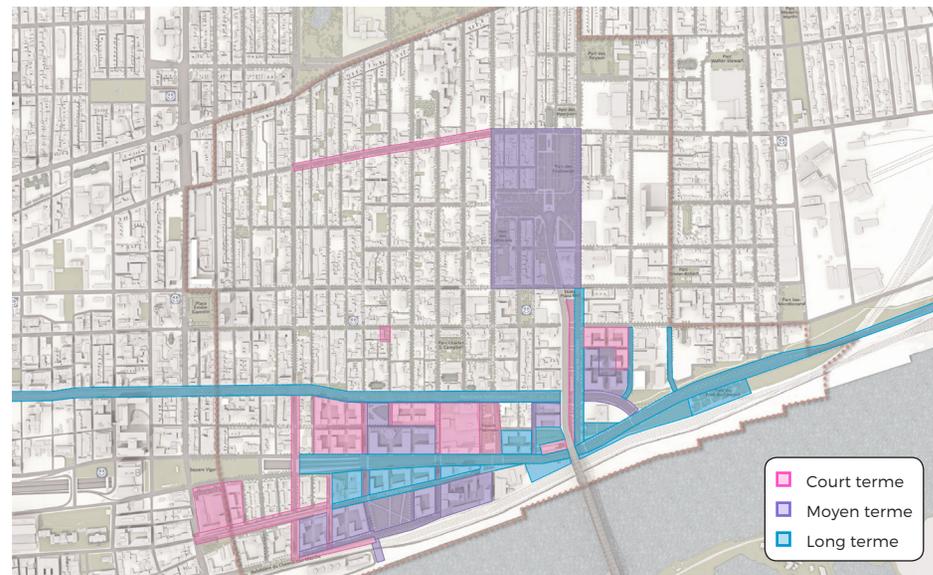
Ébauche de processus pour les comités d'Accompagnement et de suivi, Rayside Labossière 2020

## Planifier le phasage

La réalisation complète du PPU des Faubourgs s'échelonnera sur plus de 10 ans et certaines interventions prévues ne verront le jour qu'à l'horizon 2030. Ainsi, les premiers développements qui verront le jour dans les prochaines années devront s'établir dans un environnement en constant chantier. Les équipements collectifs et sociaux, qui jouent un rôle primordial dans la planification de milieux de vie complets, doivent être construits dès les premières phases de mise-en-oeuvre du PPU. En effet, il est nécessaire que les équipements scolaires, les infrastructures de santé et les équipements communautaires soient développés dans les premières phases des grands projets afin de créer un embryon de vie de quartier qui grandira tout au long de la réalisation du PPU.

Par ailleurs, la multiplication et la succession des chantiers de construction représentent un défi pour les développeurs et pour la Ville afin de mettre en oeuvre des projets d'habitation ayant un minimum de qualité de vie, et ce, particulièrement dans les premières phases de développement. Cette exigence est d'autant plus grande qu'il est raisonnable de penser que les aménagements en parcs et espaces verts ne seront complétés que dans les phases finales de développement. Ainsi, nous souhaitons éviter que des ménages ne puissent profiter de l'environnement immédiat avant plusieurs années. En favorisant des implantations architecturales créant des cours intérieures semi-privées, telles que proposées au PPU, les résidents pourront profiter d'une certaine quiétude au cœur du vaste secteur en requalification.

Dans un autre ordre d'idée, nous sommes d'avis que les objectifs de phasage, dans le temps et dans l'espace, ne sont pas assez détaillés. Il est important de connaître la localisation et le potentiel de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux visés autant dans les grands projets publics que sur des sites privés en négociant avec les développeurs afin de planifier de manière collective un quartier complet. C'est aussi vrai pour l'horizon de temps et le phasage dans lequel les grands projets urbains (tête du pont, boulevard Ville-Marie, lien structurant vers l'Est, etc.) seront réalisés.



Étapes de réalisation des grands chantiers, Rayside Labossière, 2020

### Recommandations:

15. Que les équipements collectifs soient développés dans les premières phases des grands projets afin de créer un embryon de vie de quartier qui profitera à chacune des étapes de la réalisation du PPU;
15. Que la Ville mette en place un comité de suivi qui assure une veille de l'avancement dans le temps des différentes orientations et stratégies d'intervention du PPU, y compris ses modifications à travers le temps;
16. Que le comité de suivi soit composé d'une vingtaine de personnes, dont au moins la moitié est en provenance de la société civile du quartier, et qu'il soit coordonné par le comité d'accompagnement des grands projets du centre-sud et l'arrondissement Ville-Marie;
17. Que les objectifs de phasage, dans le temps et dans l'espace, et que la localisation et le potentiel de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux visés autant dans les grands projets publics que sur des sites privés soient davantage détaillés.

## 8 CONCLUSION

Nous croyons que le PPU du secteur des Faubourgs représente une opportunité majeure de requalifier les fractures urbaines du sud du secteur et d'orchestrer une réponse forte aux enjeux socio-économiques du quartier. Ainsi, voici les recommandations issues de notre réflexion sur le PPU des Faubourgs:

1. Que la Ville et ses partenaires paragouvernementaux assurent la présence d'équipements collectifs (écoles primaires et secondaires, garderies, CLSC, cliniques médicales, centres sportifs et culturels, centres communautaires) adaptés en fonction de la future population en réservant l'espace nécessaire à leur implantation dès maintenant;
2. Que la Ville applique rigoureusement le règlement pour une métropole mixte et réajuste le mécanisme de contrepartie financière pour encourager la construction de logements sociaux in situ;
3. Que l'aménagement des espaces publics et semi-privés du quartier des Faubourgs prenne en compte les enjeux sociaux qui lui sont propres, notamment en matière de sécurité et de cohabitation;
4. Qu'on assure un certain équilibre dans le traitement des espaces publics en bordure du fleuve de part et d'autre du pont et que le lien prévu pour reconnecter ces espaces soit davantage développé;
5. Que l'écosystème culturel identitaire du quartier soit pérennisé en ralentissant la spéculation et en développant des programmes de financement qui rendent viables des projets innovants;
6. Que des mesures de protection et de valorisation des artères commerciales soient mises en place afin d'assurer la complémentarité de la nouvelle offre commerciale et de l'offre actuelle et le maintien de leurs différents rôles urbains;
7. Que les multiples plateformes de réflexion soient rassemblées pour trouver des solutions transversales et audacieuses aux enjeux de développement économique et culturel.
6. Que la Ville rende publique une planification plus détaillée des interventions prévues et de leurs échéanciers afin que la communauté puisse réfléchir aux enjeux qui touchent son quartier à long terme;
7. Que la Ville s'engage à développer un lien de transport collectif structurant vers l'Est qui serve également à pallier les difficultés actuelles du réseau dans le quartier des Faubourgs et qu'elle annonce son choix de mode dans les plus brefs délais;
8. Que l'arrivée en ville d'un lien structurant de transport se fasse par l'axe du boulevard René-Lévesque dans le cas d'un mode s'intégrant bien à l'échelle locale, mais que celle d'un mode de transport incompatible avec le contexte urbain se fasse par un autre axe (Viger?);
9. Que la Ville interdise, à très court terme, le virage à droite en provenance de l'ouest sur la rue Ontario en conservant le gabarit actuel puis à plus long terme, qu'elle intervienne sur la géométrie de l'artère pour y permettre un nouveau partage modal;
10. Que la Ville implante une culture des rues partagées au sein du quartier des Faubourgs afin de favoriser les déplacements doux et la sécurité sur l'ensemble du territoire;
11. Que la Ville développe des mécanismes pour assurer la qualité architecturale des nouveaux développements qui devraient s'inspirer des qualités propres au tissu faubourien afin de les mettre en valeur, même à des densités plus élevées;
12. Que des façades animées et dynamiques encadrent les nouveaux lieux publics et établissent une relation claire entre la rue et le bâtiment afin de favoriser leur achalandage et leur surveillance naturelle;
13. Que le redéveloppement des éléments identitaires identifiés dans le PPU soit accompagné d'une stratégie d'ensemble mettant également en valeur les événements, les lieux et les personnages ayant marqué le quartier des Faubourgs;
14. Que le redéveloppement des grands sites publics et religieux fasse place à des projets mixtes, innovants et ambitieux incluant une part de logements sociaux supérieure aux prescriptions réglementaires;
15. Que les équipements collectifs soient développés dans les premières phases des grands projets afin de créer un embryon de vie de quartier qui profitera à chacune des étapes de la réalisation du PPU;
15. Que la Ville mette en place un comité de suivi qui assure une veille de l'avancement dans le temps des différentes orientations et stratégies d'intervention du PPU, y compris ses modifications à travers le temps;
16. Que le comité de suivi soit composé d'une vingtaine de personnes, dont au moins la moitié est en provenance de la société civile du quartier, et qu'il soit coordonné par le comité d'accompagnement des grands projets du centre-sud et l'arrondissement Ville-Marie;
17. Que les objectifs de phasage, dans le temps et dans l'espace, et que la localisation et le potentiel de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux visés autant dans les grands projets publics que sur des sites privés soient davantage détaillés.



**RAYSIDE** | LABOSSIÈRE  
Architecture   Design   Urbanisme