

État de la situation

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), le Plan de développement de Montréal (PDM) et le Plan d'urbanisme de Montréal (PU) préconisent une intensification et une diversification des activités urbaines aux abords des stations de métro. Les espaces aux abords de la station de métro l'Assomption étant sous-utilisés, ceux-ci présentent un important potentiel de densification. De plus, la Stratégie de développement économique de Montréal 2011-2017 fait mention du secteur l'Assomption comme faisant partie des *Projets mobilisateurs*.

Situé à l'est du Parc Olympique, dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, le secteur **l'Assomption nord**, comprenant la station de métro l'Assomption, est un territoire industriel devenu stagnant et vieillissant qui présente un important potentiel de développement. On y retrouve plusieurs terrains vagues ou sous-utilisés ainsi que des bâtiments vacants. La station de métro offre une opportunité d'intensification des activités urbaines propice à une planification basée sur les principes de *Transit Oriented Development* (TOD).

Avec le prolongement envisagé du boulevard de l'Assomption jusqu'à la rue Notre-Dame Est, les usages industriels seront davantage concentrés dans la partie sud du boulevard de l'Assomption.

Enjeu

Pour le secteur **l'Assomption nord**, les interventions réalisées sur ce territoire devront répondre aux enjeux suivants :

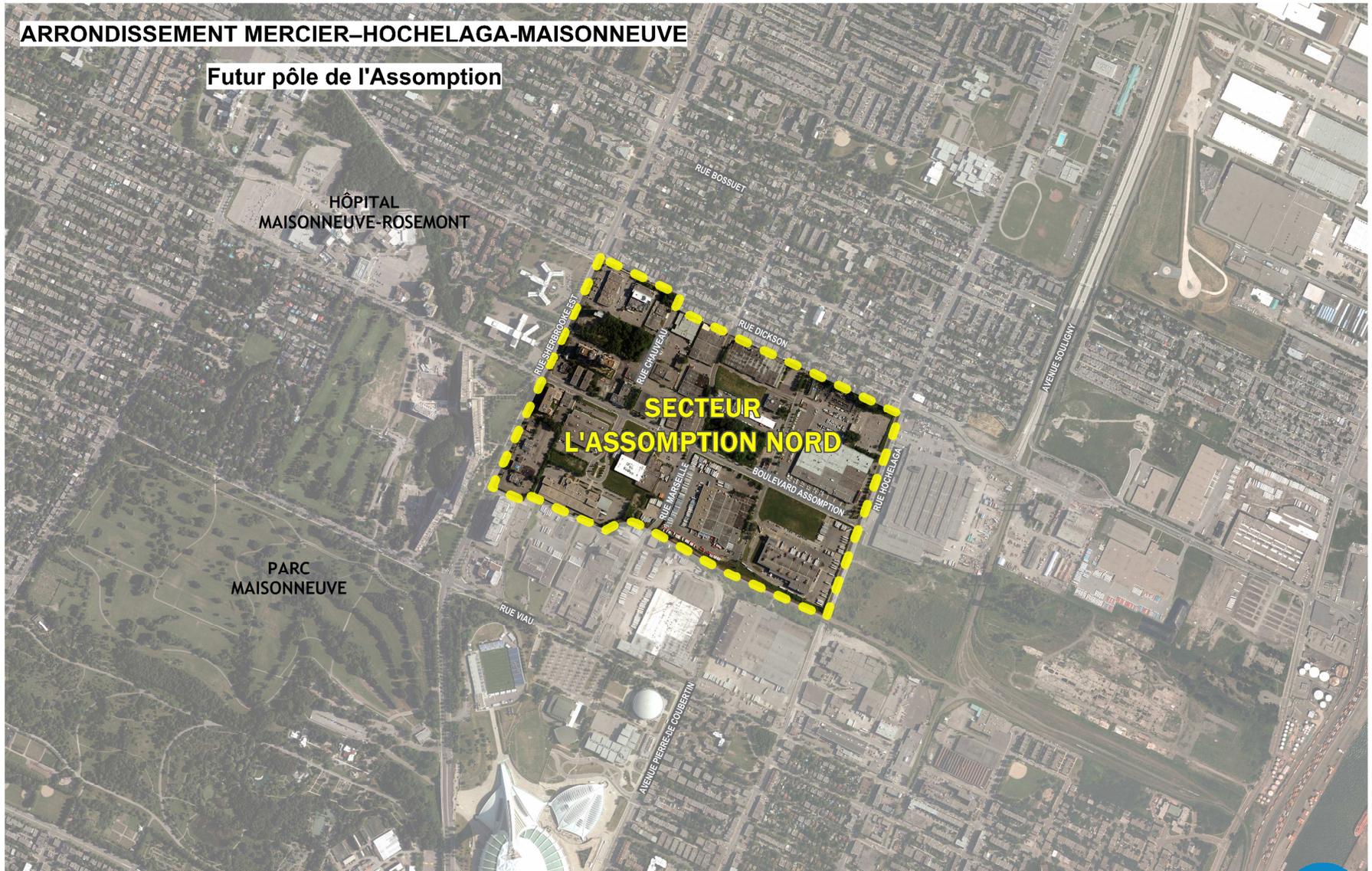
- Élaboration d'un concept d'aménagement de type TOD
- Élaboration d'un concept d'aménagement basé sur les principes du développement durable
- Intégration et densification de la fonction résidentielle aux abords de la station de métro
- Valorisation des abords de la station de métro et diversification de l'emploi

Réflexion

- Comment voyez-vous la cohabitation entre l'usage résidentiel et l'usage industriel ?
- Étant donné la stratégie d'inclusion qui préconise 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables, comment voyez-vous l'introduction de tels logements ?
- Quels genres de construction et de bâtiments résidentiels devraient être privilégiés ?
- Quelle importance accordez-vous aux espaces verts, aux places publiques et au mobilier urbain ?
- Quelles sont les opportunités pour des interventions de requalification dans ce secteur ?

Un TOD est un « développement immobilier de moyenne à haute densité structuré autour d'une station de transport en commun de haute capacité, comme une gare de train, une station de métro, une station de SLR ou un arrêt de service rapide par bus (SRB). Situé à distance de marche d'un point d'accès important du réseau de transport collectif, le TOD offre des opportunités de logements, d'emplois et de commerces et n'exclut pas l'automobile. Le TOD peut être un nouveau projet ou un redéveloppement selon une conception facilitant l'usage des transports collectifs et actifs ».

Source : Guide d'aménagement pour les aires de TOD publié par la Communauté métropolitaine de Montréal



État de la situation

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal prévoit une planification détaillée du complexe et du village olympiques. Ce document reconnaît la valeur architecturale du site et le potentiel récréotouristique des lieux. Néanmoins le plan d'urbanisme fait part de la nécessité de :

- Revoir les voies d'accès véhiculaires et piétonnes permettant de se rendre sur le site
- Examiner la possibilité d'aménager les espaces sous-utilisés composés de larges bandes bétonnées et peu gazonnées
- Rendre le complexe olympique plus attrayant, convivial et sécuritaire
- Améliorer les liens entre le Jardin botanique, le parc Maisonneuve et les milieux de vie avoisinants

Enjeu

Jusqu'à présent, plusieurs projets d'importance ont été réalisés et d'autres sont déjà annoncés :

- L'agrandissement du Stade Saputo qui a porté sa capacité à 20 000 sièges
- La réfection du toit du Stade olympique qui permettra d'augmenter le nombre d'évènements d'envergure
- La construction du nouveau Planétarium (ouverture prévue en 2013)
- La mise en œuvre du projet « l'Esplanade Financière Sun Life »
- L'arrivée de l'Institut national des sports à l'intérieur du Stade
- Les travaux de réfection de l'Insectarium et du Biodôme

Tous ces chantiers, combinés à l'achalandage généré par la programmation régulière des activités des différents équipements collectifs à rayonnement régional, rendent parfois la cohabitation difficile avec les secteurs résidentiels localisés près du quadrilatère olympique. Il faut ajouter à cette situation :

- La présence de deux stations de métro (Pie-IX et Viau)
- La proximité du Collège de Maisonneuve
- Le surdimensionnement de l'avenue Pierre-De Coubertin
- L'inconfort des déplacements sur et aux abords du site (vent, soleil, circulation)
- La prédominance du béton
- L'asymétrie des lieux et le manque de lisibilité des parcours
- L'absence d'aménagement et de mobilier urbain de qualité
- L'existence de points de convergence de circulation potentiellement conflictuels (piétons, cyclistes, automobile, autobus)

Plusieurs de ces éléments constituent des facteurs répulsifs contribuant à la sous-utilisation de ces espaces, en dehors des grands évènements, par les résidents des secteurs avoisinants.



État de la situation

Sur l'île de Montréal, comme dans bien des villes nord-américaines, la densité est appelée à être haussée dans le but de :

- Améliorer l'offre de services (transports en commun et actif, commerces et services de proximité, etc.) et la qualité de vie urbaine
- Optimiser le développement urbain
- Diversifier l'offre résidentielle (typologies d'habitation, logements sociaux, etc.)
- Freiner l'étalement urbain et contribuer au développement durable

La densification de l'habitation consiste à augmenter le nombre de résidents et d'unités résidentielles sur un même espace urbain, tout en prenant en considération la mixité fonctionnelle des usages et la mixité sociale des clientèles.

Enjeu

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), adopté en 2011, et le Plan de développement de Montréal (PDM) déterminent les actions prioritaires et expriment, entre autres, les grandes orientations en matière de densité pour la Ville de Montréal.

Le PMAD prévoit qu'au moins 40 % de l'urbanisation projetée dans les 20 prochaines années soit effectué dans un rayon d'un kilomètre autour des infrastructures du réseau de transport en commun structurant, par exemple les stations de métro, et ce 40 % doit aussi faire l'objet d'un aménagement basé sur les principes de type TOD (Transit Oriented Development) afin d'augmenter l'utilisation du transport collectif et de moyens de transport actifs.

Réflexion

- Comment imaginez-vous le concept de densification prôné par le PMAD et le PDM ?
- Quels sont les avantages et les désavantages à la densification ?
- Quels secteurs devrait-on densifier sur le territoire de l'arrondissement ?

Un TOD est un « développement immobilier de moyenne à haute densité structuré autour d'une station de transport en commun de haute capacité, comme une gare de train, une station de métro, une station de SLR ou un arrêt de service rapide par bus (SRB). Situé à distance de marche d'un point d'accès important du réseau de transport collectif, le TOD offre des opportunités de logements, d'emplois et de commerces et n'exclut pas l'automobile. Le TOD peut être un nouveau projet ou un redéveloppement selon une conception facilitant l'usage des transports collectifs et actifs ».

Source : Guide d'aménagement pour les aires de TOD publié par la Communauté métropolitaine de Montréal



Densité de logements

Nombre de logements par hectare (ha) de terrain affecté spécifiquement à l'habitation :

Densité de logements / ha = Nombre de logements

Hectare (10 000 m² ou ± 100 000 pi²)

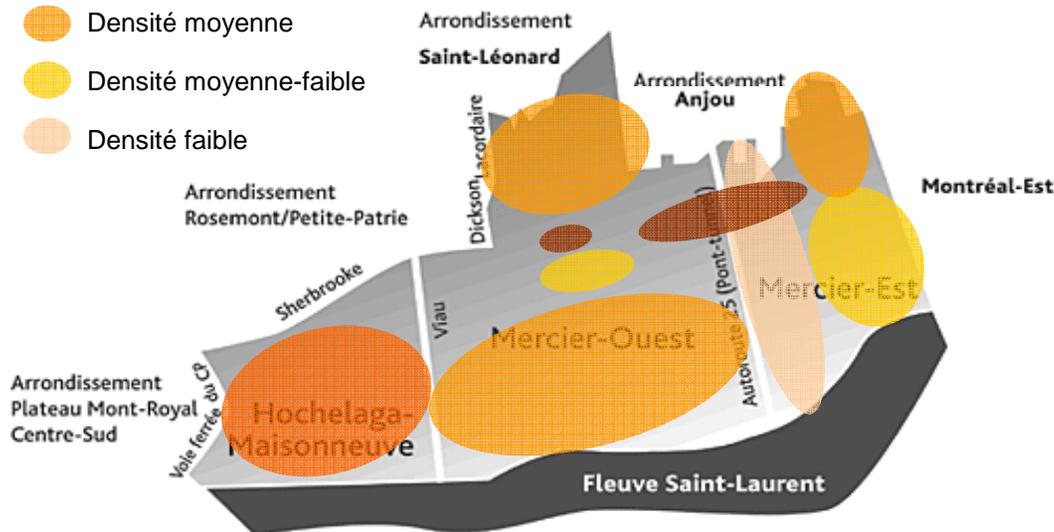
Exemple :

60 logements / ha = 74 logements

12 500 m² (250 m x 50 m)

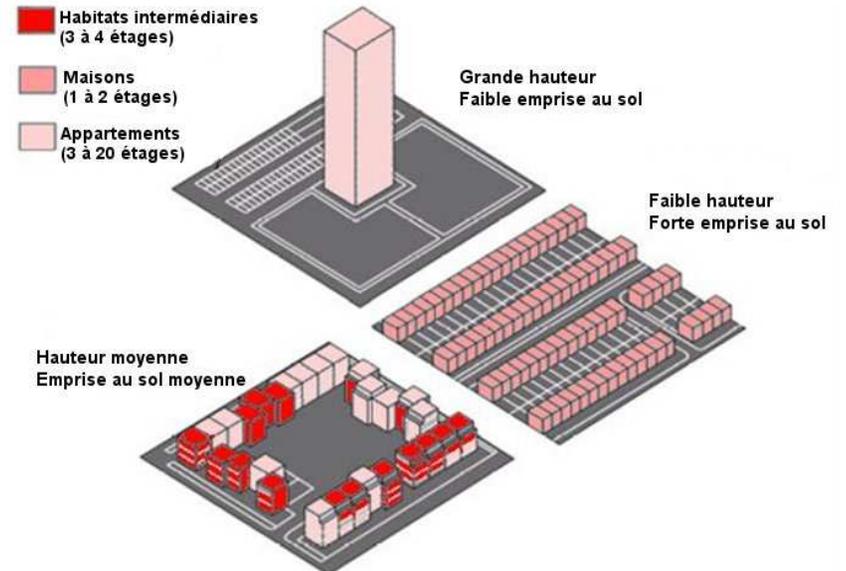
Carte de l'arrondissement représentant les différentes densités

-  Densité élevée
-  Densité moyenne-élevée
-  Densité moyenne
-  Densité moyenne-faible
-  Densité faible



Sources :
Carte : Solidarité Mercier-Est
Données : Arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve

Modulation de la densité



Source: Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, 2005, modifié par l'arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve

État de la situation

La rue Notre-Dame Est :

- Est une des portes d'entrée de l'arrondissement, en plus de le traverser entièrement
- Départage les lieux habités des zones d'emplois dans les quartiers Hochelaga-Maisonneuve et Mercier-Ouest
- Longe le parc de la Promenade Bellerive et le secteur résidentiel de Tétreaultville dans le quartier Mercier-Est

Le **projet de modernisation de la rue Notre-Dame Est** n'est pas encore réactivé, mais la réalisation d'une bretelle dans l'axe du boulevard de l'Assomption permettant au Port de Montréal de rejoindre le réseau autoroutier devrait bientôt être à l'ordre du jour et faire l'objet des premières discussions entre le ministère des Transports du Québec et la Ville de Montréal.

Le **Port de Montréal** a affirmé récemment sa présence par des investissements importants visant le rajeunissement de ses installations et la démolition de bâtiments désuets.

Enjeu

Plusieurs terrains limitrophes à la rue Notre-Dame Est ont perdu leur vocation première. Citons en exemple les terrains de l'ancienne **Canadian Vickers** et plus récemment de **Canadian Steel Foundries** et de **Shell**. De superficies variables et localisés aux abords de la rue Notre-Dame Est, ils présentent des opportunités intéressantes de développement qu'il importe d'établir pour l'avenir.

Parallèlement, **Mabe**, une importante entreprise, a annoncé sa fermeture en 2014. Cette annonce amène nécessairement un questionnement sur les occupations à venir de ces espaces bâtis (près de 80 000 m²) et du terrain de stationnement situé à l'ouest de la rue Dickson (environ 85 000 m²).

Enfin, issus des anciennes villes de Maisonneuve et d'Hochelaga, des bâtiments présentant une **valeur architecturale exceptionnelle**, par exemple la caserne Letourneux, méritent une attention spéciale pour leur mise en valeur.

À l'extrémité est de l'arrondissement, la venue prochaine de nouveaux équipements récréatifs et le rajeunissement d'autres installations (piscine Clément-Jetté et gymnase, piscine Paul-Émile-Sauvageau), le tout combiné à la présence d'espaces sous-utilisés, amènent la nécessité de s'interroger sur les liens à établir entre les équipements et la population.

Réflexion

- En considérant les abords de la rue Notre-Dame Est comment imaginez-vous les espaces riverains à cette rue dans 20 ans ?
 - Dans votre quartier, avec l'arrondissement voisin ou avec la municipalité voisine ?
- Y a-t-il des lieux, des sites ou des vues qui méritent d'être protégés ou mis en valeur ?
 - Quelles sont les raisons qui vous amènent à privilégier leur protection ou leur mise en valeur ?
- En vous référant aux espaces en friche, quelles seraient les vocations souhaitables pour ces espaces ?
- Si vous aviez 3 actions à poser pour la mise en valeur des abords de la rue Notre-Dame Est, quelles seraient-elles ?

ARRONDISSEMENT MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE Les abords de la rue Notre-Dame et accès au fleuve



État de la situation

Plusieurs mécanismes ont été mis en place, au courant des années, afin de protéger notre patrimoine bâti montréalais et ceux-ci découlent généralement de pouvoirs liés à une loi ou à la Charte de la Ville de Montréal.

Deux outils de protection patrimoniale existent au sein de l'arrondissement :

- L'identification de secteurs significatifs
- La réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Certains travaux visés par les outils de protection patrimoniale doivent être présentés au Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Ce dernier n'a pas de pouvoir décisionnel. Néanmoins, il formule des recommandations au conseil d'arrondissement concernant le type de matériaux, les éléments architecturaux, etc.

La protection patrimoniale désignée par « secteur significatif » a vu le jour en 1994 à la Ville de Montréal et plusieurs zones supplémentaires ont été ajoutées lors de la réalisation du Plan d'urbanisme adopté en 2004.

Dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve 60 % du territoire est désigné en secteurs significatifs. Quelques portions des quartiers Mercier-Est et Mercier-Ouest bénéficient aussi de cette protection.

Secteurs bénéficiant d'une protection selon un PIIA :

- Louis-H. Lafontaine
- Promenade Ontario et Lavo
- Promenade Sainte-Catherine
- Village Champlain
- Promenade Bellerive

Enjeu

Quelques enjeux à travers l'arrondissement :

- Le patrimoine vernaculaire, par exemple, les maisons des vétérans
- La sensibilisation des citoyens au patrimoine
- L'avenir du patrimoine religieux, par exemple, l'Église du Très-Saint-Nom-de-Jésus

Réflexion

- Lors d'agrandissement ou de nouvelle construction, les projets devraient-ils être soumis à des critères architecturaux lorsqu'ils ne sont pas en secteurs protégés ?
- Trouvez-vous que la valorisation du patrimoine s'est améliorée durant les dix dernières années ?
- Comment pourrait-on sensibiliser davantage les citoyens à l'importance du patrimoine ?
- Que pourrions-nous faire afin de valoriser le patrimoine religieux de l'arrondissement ?

L'Opération patrimoine architectural de Montréal (OPAM) a été instaurée par la Ville de Montréal en collaboration avec l'organisme Héritage Montréal dans les années '90. L'OPAM existe pour sensibiliser annuellement les citoyens à la grande richesse du patrimoine bâti de l'île de Montréal et à l'importance de bien le préserver. Cette année l'OPAM en est à sa 22^e édition.



État de la situation

L'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve est constitué de grands espaces industriels vacants ou en mutation. Entre le boulevard de l'Assomption et l'autoroute 25, on dénombre un minimum de huit propriétés constituant plus de 10 millions de pieds carrés. Cependant, certaines sont caractérisées par de grandes contraintes.

Grande propriété vacante dont la mission est à définir

Le secteur l'Assomption Sud, situé entre les rues Hochelaga et Notre-Dame Est, est représentatif de cet énoncé. À lui seul, ce secteur est d'une superficie de 3,5 millions de pieds carrés.

Reconversion du secteur Dickson

Le secteur Dickson sera reconverti au cours des prochaines années. L'annonce de la fermeture de l'usine Mabe et la décontamination de la propriété ROSDEV, rue Souigny, sont là des exemples qui favoriseront un nouveau développement.

Désuétude des tissus industriels et résidentiels du secteur Moreau

La désuétude du secteur Moreau et sa proximité de l'arrondissement Ville-Marie sont des conditions qui offrent des opportunités pour l'investissement au niveau de l'habitation et de la PME.

Restructuration du secteur Lafontaine

Le secteur Lafontaine constitue une zone stratégique par son positionnement et cela devrait se traduire par des investissements majeurs.

Enjeu

Obtenir le financement pour la mise en place d'infrastructures

Un des enjeux pour le développement des secteurs visés est l'investissement qui devra être effectué au niveau des infrastructures. La décontamination des sols, la construction de rues et la desserte en services publics sont là des éléments à mettre en place pour le développement de ces nouveaux secteurs.

Définir des orientations axées sur le développement durable

L'un des plus grands défis pour maximiser les retombées économiques et sociales de ce type de développement, est de définir des orientations qui vont répondre aux attentes de la population et surtout, qui vont attirer des projets de la nouvelle économie, dont les valeurs sont orientées vers l'environnement. De plus, il serait souhaitable que l'aménagement des espaces soit conçu de manière à susciter l'innovation.

Définir un plan d'aménagement qui assurera une cohabitation harmonieuse entre les activités économiques et résidentielles

Le secteur Moreau mérite une attention particulière qui requiert l'implication de l'ensemble des intervenants pour l'élaboration d'un plan de développement. Alors que la zone est en très mauvais état, ce secteur possède des attributs fort intéressants pour en faire un milieu de vie agréable.

Réflexion

- Comment voyez-vous le développement des secteurs mentionnés ?
- Y a-t-il des secteurs d'activités à privilégier ?
- Quel modèle d'entreprise devrions-nous favoriser ?
- Comment imaginez-vous l'avenir du secteur Moreau ?
- Quels incitatifs devrait-on offrir pour les secteurs visés ou pour revitaliser le tissu urbain bâti ?



