

Mémoire présenté à l'Office de Consultation Publique de  
Montréal dans le cadre de la consultation sur

**L'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest**

**Les noyaux multifonctionnels**

La création d'espaces à usage mixte dans la trame urbaine

Mémoire présenté par  
Mondher Landoulsi  
Chargé de projet en architecture et urbanisme

Avril 2017

L'usage commercial, depuis que l'homme a décidé de vivre à l'intérieur d'une structure organisationnelle sous la forme de villes et villages, joue un rôle important, tant au niveau social qu'économique. Le commerce, que ce soit sous la forme de troc ou encore d'échange de biens et services en contrepartie de valeurs monétaires joue un rôle important au niveau de la création et la cohésion sociale. Si le commerce joue une place importante dans la création d'une société, il en est de même au point de vue de l'aménagement de nos villes et de leur tissu urbain. À l'intérieur de ce mémoire, nous verrons de quelle manière la mise en place d'un noyau multifonctionnel peut jouer le rôle d'élément structurant à l'intérieur de la trame urbaine, tant au niveau urbanistique que social.

### La forme de l'activité commerciale

Tel que mentionné, l'usage commercial a toujours été présent dans nos sociétés et nos villes. Toutefois, la manière dont il s'est positionné à travers les différentes trames urbaines a beaucoup évolué en fonction des époques et de la taille des cités. Originellement, au temps de la colonie en Nouvelle-France, l'usage commercial entretenait un lien très étroit avec la fonction résidentielle. En effet, à cette époque et encore aujourd'hui dans les petites agglomérations du Québec, les commerçants ou les professionnels réservent un espace à l'intérieur de leurs résidences afin de réaliser leurs professions. Ainsi, il était possible de se rendre directement chez les personnes afin de bénéficier de leurs services. À cette époque, les usages résidentiels et commerciaux étaient fusionnés, en plus d'être très répandus géographiquement à l'intérieur des limites du village. Toutefois, dans l'organisation spatiale des villages, le magasin général devenait régulièrement dans la réflexion et l'idéologie des villageois, le centre de la ville, à titre de point de rencontre; l'église étant plus associée au symbole de la ville avec son clocher.



Image montrant la centralité du magasin général dans la trame urbaine  
Source : Rue principale

Plus tard, avec la création de villes de plus fort gabarit et d'entreprises comportant des employés, on assista à la création de regroupements d'entreprises et de professionnels autour des rues principales. Cette agglomération qui avait lieu dans un premier temps dans le but de faciliter l'interaction entre les commerçants, s'accrut sur le principe de l'accessibilité avec la démocratisation des automobiles. Dans ce contexte, en devenant les précurseurs de ce qui sera les futurs centres commerciaux, ces villes devenaient des points de prédilection pour tous les petits villages de moindre densité. Dans cette situation, on compte la ville de Montréal qui a été

pendant longtemps la destination pour faire des achats importants. Dans cet exemple, on peut voir que le commerce peut rendre une ville attrayante au point d'en faire des destinations, tel que ce fut le cas pour la rue Ste-Catherine ou encore la rue St-Hubert.



Image montrant l'activité sur la rue Ste-Catherine au tournant des années 60-70  
Source : <https://patricehansperrier.wordpress.com>

Dans les années soixante-dix, avec l'ouverture sur le monde de la ville de Montréal, on assista à la création de grands ensembles commerciaux et d'affaires, dont le premier centre d'achat intérieur avec la Place Versailles (1963). Avec ces grands ensembles, on assiste à la dissociation progressive de l'usage d'affaire de l'usage commercial. Signe des temps, au tournant des années 2000, suite à une certaine lassitude des gens face à ces grands centres commerciaux impersonnels et la recherche d'un service plus personnalisé, on voit aujourd'hui une certaine forme de retour à la création de rues commerciales avec l'arrivée du "power center". Comme ces nouvelles concentrations commerciales demandent beaucoup d'espace afin d'accueillir de grandes bannières, elles cherchent à s'installer en périphérie des grands centres urbains, devenant du même coup des lieux de destination plutôt que des éléments structurant dans le développement des villes.

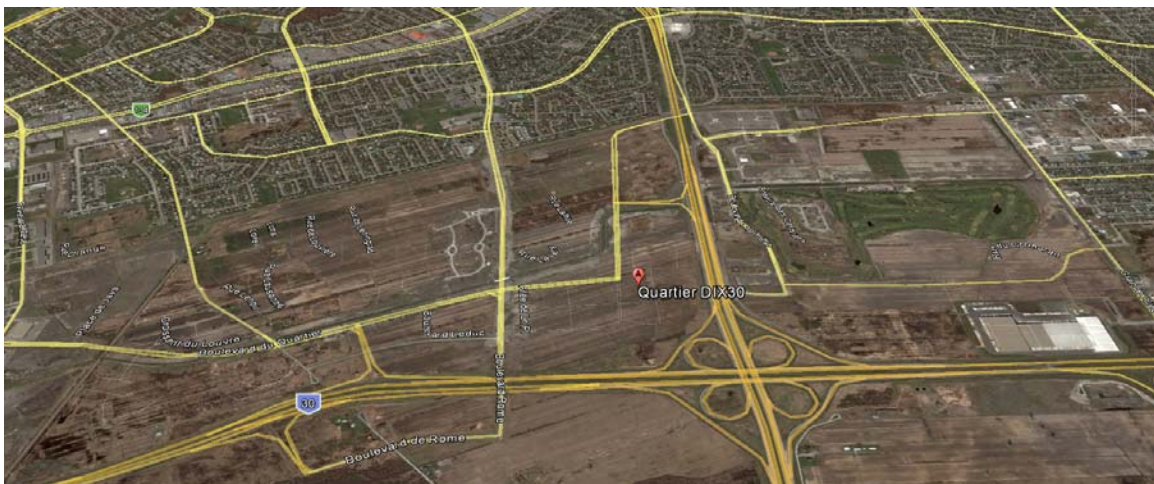


Image aérienne montrant le site initial du projet commercial de type "power center" Quartier Dix-30. Un site largement à l'écart de tout développement existant.  
Source : *Google Earth*

## Le futur des commerces

Avec l'avènement du commerce en ligne, il y a fort à parier que les espaces commerciaux et leur planification seront grandement chamboulés. Le besoin de se déplacer vers les commerces disparaissant de plus en plus, nous croyons que les commerces qui chercheront à garder pignon sur rue seront des commerces de proximité pour des besoins immédiats, ainsi que les entreprises offrant des services, tel des professionnels. Dans cette optique, avec l'accroissement de l'accessibilité d'internet à grande échelle, on voit le développement d'entreprises de petite échelle, de type "start-up", des entreprises bénéficiant d'une certaine proximité en partageant services et expertises.

En fonction de ces nouvelles réalités, nous croyons qu'à l'avenir, l'usage commercial en complémentarité avec des usages récréatifs, retrouvera sa place de repère dans la trame urbaine en revenant s'installer au centre des villes sur leurs grandes artères, en fonction de la desserte en transport. En fonction de ces nouvelles réalités, nous croyons qu'il est important de commencer dès aujourd'hui à penser à ce que devraient être les nouveaux noyaux commerciaux multifonctionnels qui occuperont le centre de nos villes.

## Le noyau multifonctionnel et commercial du projet Cap-Nature.

Si la desserte en transport, principalement en matière de transport en commun, est importante dans le développement des nouveaux noyaux commerciaux par leur position au cœur des quartiers, l'intégration d'installations propices au transport actif est primordiale que ce soit par des stationnements pour vélo ou par des espaces aménagés afin de permettre aux piétons de traverser les différentes aires de stationnement pour véhicules en toute sécurité.



Exemple d'aire de stationnement pour vélo dans l'aménagement d'un espace public à Hamilton (Ontario)  
Source : Transport Canada

Comme les futurs commerces qui occuperont nos noyaux commerciaux seront principalement des commerces de proximité, de façon à avoir une offre diversifiée, il est essentiel que les quartiers qu'ils desservent soient représentatifs de toutes les tranches de la société. De manière à permettre cette représentation tout en s'inspirant de l'histoire du commerce en Amérique, nous avons pensé, à l'intérieur du projet Cap-Nature, à favoriser la superposition des usages. Ainsi à l'intérieur d'un même édifice, le long du boulevard Pierrefonds, il sera possible de retrouver des édifices ayant un usage commercial au rez-de-chaussée tout en ayant des usages d'affaire ou résidentiel aux étages.



Plan de positionnement du futur noyau multifonctionnel du secteur Cap-Nature, en bordure du Boulevard Pierrefonds.  
Source : Cap-Nature.ca

En ayant pour objectif de venir occuper le centre de la ville et de symboliser ce dernier, nous croyons que le futur noyau multifonctionnel devrait dans un premier temps avoir une architecture significative de manière à en faire un élément phare dans le secteur de Cap-Nature. De la même manière nous croyons que ces édifices au point de vue des usages, devraient accueillir différents services municipaux et communautaires, en plus de la première des 3 écoles prévues dans le projet, de façon à devenir symboliquement un lieu de rencontre et d'information pour l'ensemble des résidents du secteur.



Vue de la première école primaire de Cap-Nature, à l'arrière plan, à proximité du noyau multifonctionnel.  
Source : Cap-Nature.ca

Comme vous avez pu le constater par l'historique de l'usage commercial et les intentions que nous vous avons présentées pour le développement du futur noyau multifonctionnel dans le secteur Pierrefonds-Ouest, le projet Cap-Nature a à cœur de venir s'inscrire en continuité de la tradition commerciale sur le territoire tout en proposant un modèle qui saura répondre aux besoins des générations futures.



Exemple d'aménagement proposé pour le noyau multifonctionnel du quartier Cap-Nature  
Source : Cap-Nature.ca

## **Bibliographie**

### **Livres**

**VIVRE EN VILLE.** 2004, Vers des collectivités viables : de la théorie à l'action, édité par Vivre en Ville, Québec, p.398.

### **Web**

#### Historique

<http://www.montrealenhistoires.com>

<http://www.musee-mccord.qc.ca>

<http://www.banq.qc.ca/accueil/>

<http://www.fondationruesprincipales.com/fr-fr/>

<http://www.heritagemontreal.org/>

#### Place Versailles

[https://fr.wikipedia.org/wiki/Place\\_Versailles](https://fr.wikipedia.org/wiki/Place_Versailles)

<http://www.placeversailles.calls.net/fr>

#### Stationnement pour vélo

<https://www.tc.gc.ca/fra/menu.htm>