Groupe Sélection

MONTONI

OCPM – consultation publique sur l'avenir du secteur des Faubourgs

REDÉVELOPPEMENT DE LA PROPRIÉTÉ MOLSON

4 AVRIL 2019

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 1

1 SITE MOLSON : UNE APPROCHE STRATÉGIQUE DE REVITALISATION URBAINE 2

1.1 LE PROCESSUS DE REVITALISATION URBAINE 2

1.2 L'APPROCHE 2

1.2.1 La dimension inclusive 3

1.2.2 La dimension innovation 3

1.2.3 La dimension pragmatique 4

1.2.4 La dimension adaptative 4

2 LE SECTEUR DES FAUBOURGS : UN QUARTIER VIVANT 5

2.1 UN SECTEUR CENTRAL 5

2.2 UN MILIEU DE VIE ET UN PÔLE D'EMPLOIS 6

2.3 UN QUARTIER EN TRANSFORMATION 7

2.4 UN QUARTIER COUPÉ DE SON FLEUVE 9

3 LE CONTEXTE : LA RÉAPPROPRIATION DES SECTEURS CENTRAUX 11

3.1 UN ATTRAIT CROISSANT POUR LES SECTEURS CENTRAUX 11

3.2 LE RÉINVESTISSEMENT DES ANCIENS SECTEURS INDUSTRIELS ET DES FRONTS D'EAU 12

3.3 ÉMERGENCE DE NOUVELLES VALEURS ET ATTENTES 15

3.4 TRANSFORMATION DES QUARTIERS CENTRAUX 16

4 LA VISION : UN PROJET MONTRÉALAIS 19

4.1 ASSURER LA VITALITÉ ET LE RAYONNEMENT DU CENTRE-VILLE 19

4.2 CRÉER UN QUARTIER MIXTE, INCLUSIF ET DIVERSIFIÉ 20

4.3 METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET L'HISTOIRE COLLECTIVE 21

4.4 RETRAVAILLER L'INTERFACE ENTRE LA VILLE ET LE SAINT-LAURENT ET OUVRIR UNE NOUVELLE FENÊTRE SUR LE FLEUVE 22

4.5 FAVORISER L'APPROPRIATION DU DOMAINE PUBLIC 23

5 CONCLUSION 24

INTRODUCTION

Portant sur le cœur du quartier Centre-Sud, incluant le Village, les abords du pont Jacques-Cartier et le secteur riverain, la démarche de consultation engagée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) vise à établir les orientations et les priorités d'aménagement d'un **territoire névralgique au centre-ville de Montréal**. Le secteur des Faubourgs comprend en effet des **milieux de vie déjà bien constitués** (le Village, le quartier Sainte-Marie), des grands terrains vacants et un **vaste secteur de requalification** (îlot de la maison Radio-Canada et site de la brasserie Molson).

Si la famille Molson a pu être un acteur précurseur du développement industriel à Montréal, par l'implantation de son usine à la fin du 18e siècle, aujourd'hui, **le Consortium Groupe Sélection veut jouer un rôle moteur dans la transformation du Montréal du 21e siècle** avec son projet de revitalisation du site Molson. La stratégie de consolidation et de requalification urbaine du Faubourg Molson est en effet déterminante pour l'avenir de l'est du centre-ville de Montréal.

Avec ce document, le Consortium Groupe Sélection souhaite donc s'inscrire dans la réflexion collaborative engagée par l'OCPM en promouvant un **quartier vivant, assurant la vitalité et l'attractivité du centre-ville** de Montréal, mettant en valeur la **mémoire collective du lieu** et proposant un **milieu de vie mixte, inclusif et diversifié**. Les principes d'aménagement du Faubourg Molson devraient ainsi contribuer à **réouvrir la ville sur le fleuve**, à favoriser le sentiment d'appartenance et le bien-être de l'ensemble de la communauté, à augmenter le domaine public en répondant aux nouvelles attentes des citoyens pour des milieux de vie complets, denses et durables.

1 SITE MOLSON : UNE APPROCHE STRATÉGIQUE DE REVITALISATION URBAINE

1.1 LE PROCESSUS DE REVITALISATION URBAINE

La revitalisation urbaine désigne un ensemble d'actions visant à modifier les qualités physiques d'un milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation. Elle s'accompagne de la **consolidation du milieu**, de la **création d'espaces publics** et de projets de construction favorisant la **diversification des activités**[1].

Par ailleurs, les processus de revitalisation urbaine ouvrent aussi l'opportunité de s'interroger sur le dynamisme d'une communauté ainsi que sur les pistes d'amélioration de son bien-être. Celles-ci dépassent souvent la matérialité du changement urbain. Elles mettent en jeu le **vécu quotidien** et **l'avenir d'un quartier** et d'une ville, mais surtout d'une population.

La prise en compte de ces enjeux requiert, de la part des promoteurs et de l'ensemble des parties prenantes un effort de concertation destiné à identifier, ensemble, les **conditions gagnantes d'un développement viable** et **bénéfique à l'ensemble de la communauté**.

*>> Le Consortium Groupe Sélection, qui intervient dans la revitalisation du secteur riverain, sur le site de la brasserie Molson, est conscient de la **dimension hautement stratégique de ce secteur** et de l'immense responsabilité qui est la sienne. Le Consortium est donc prêt à mettre en œuvre une approche qui favorise **le bien-être et la vitalité urbaine** en procurant un **sentiment d'appartenance** à tous les résidents, tout en favorisant le partage des expertises et des apprentissages entre les parties prenantes et en réfléchissant sur les tendances les plus innovantes en matière d'aménagement et de revitalisation urbaine[2].*

1.2 L'APPROCHE

Dans le cadre de l'élaboration du PPU des Faubourgs, la démarche proposée par l'OCPM s'appuie sur une approche de consultation inspirée du principe de **mise en récit de l'espace urbain** : « 101 histoires, un territoire ». Cette approche, dite **narrative** s'appuie sur les récits et histoires que les résidents et acteurs locaux font de leur milieu pour orienter, par la suite, les stratégies d'interventions et d'aménagement. Lors de la mise en récit, les choix qui sont faits par les individus de retenir, de classer, d'accorder ou non de l'importance à certains lieux ou événements, sont significatifs de leur attachement à leur territoire et à leur communauté et nous renseigne sur les actions à mener.

[1] http://collectivitesviables.org/, consulté le 12 mars 2019.
[2] https://mcconnellfoundation.ca/fr/initiative/cities-for-people/, consulté le 12 mars 2019.

Cette démarche narrative précède le plan de développement et se situe aux fondements d'un **projet collectif et évolutif** répondant à une vision globale, partagée par la communauté, dans une perspective de développement urbain durable.

Dans le cadre de ce type de démarche, le Consortium Groupe Sélection propose alors de considérer quatre grandes dimensions : la dimension inclusive, la dimension innovante, la dimension pragmatique et la dimension adaptative.

1.2.1 La dimension inclusive

L'approche inclusive urbaine désigne les stratégies destinées à promouvoir l'adaptation des villes à l'évolution des besoins sociétaux, des aspirations individuelles et collectives et des impératifs environnementaux. Dans le cas du secteur des Faubourgs, trois déclinaisons de cette approche inclusive pourraient orienter la réflexion pour le secteur de requalification riverain et le site de Molson en particulier :

- **L'inclusion sociale et économique** :
  - Assurer l'appropriation urbaine au sein du secteur de requalification riverain;
  - Assurer l'appartenance du secteur de requalification riverain au Centre-Sud et à l'ensemble du centre-ville.
- **L'inclusion territoriale** :
  - Retisser la trame urbaine entre le nord du territoire et le secteur de requalification riverain;
  - Valoriser la position de carrefour du secteur riverain, entre le Vieux-Montréal, le Village et le quartier Sainte-Marie;
  - Profiter de la requalification du site Molson pour réouvrir le quartier sur le fleuve et faire du projet un point de reconnexion entre la Ville et son fleuve.

1.2.2 La dimension innovation

La requalification des anciens secteurs industriels a souvent été l'occasion d'**expérimenter de nouveaux principes urbanistiques**. L'innovation peut alors résider dans l'adaptation des meilleures pratiques en matière de développement durable urbain.

Plusieurs composantes devraient, dans ce cadre, faire partie de la réflexion à mener pour le PPU des Faubourgs :

- La mixité urbaine;
- La densité;
- Les produits immobiliers innovants;
- Les aménagements quatre saisons;
- Un quartier intelligent et connecté;
- Les nouvelles formes de mobilité;
- L'application des meilleures pratiques en matière d'environnement.

1.2.3 La dimension pragmatique

La dimension pragmatique de la réflexion devrait, quant à elle, s'appuyer sur les tendances et perspectives de développement des secteurs centraux dans les grandes métropoles comme Montréal, en fonction des configurations uniques du milieu riverain et du site de la brasserie Molson.

Cette dimension pragmatique devrait ainsi intégrer la notion de risque et de rentabilité du projet, en fonction des atouts et contraintes du milieu.

1.2.4 La dimension adaptative

La dimension adaptative fait référence aux démarches d'**urbanisme évolutif** que l'on retrouve sous divers vocables tels l'urbanisme transitoire, l'urbanisme tactique, l'acupuncture urbaine, l'urbanisme éphémère, etc.

Dans le cadre de la gestion du temps long d'une opération de revitalisation urbaine, ce type de démarche permet d'assurer une **appropriation du lieu** par les citoyens et d'**accompagner la transition du milieu,** de son état originel (friche, chantier) à son état projeté (quartier résidentiel, mixte, etc.). Si la dimension expérimentale et évolutive fait partie de l'essence même de ce type de démarche, et comprend donc nécessairement une part d'incertitude, la définition claire de la temporalité et du périmètre d'intervention constitue en revanche des éléments déterminants pour le succès de la démarche et devraient être inclus dans le PPU des Faubourgs :

- Analyser et comprendre les récits que portent les lieux et les communautés qui les habitent, réfléchir au **rôle que peut jouer l'architecture et l'urbanisme dans le remodelage de cette mémoire narrative**;
- Mettre en place des **mécanismes d'appropriation du lieu** afin que le projet s'intègre de manière harmonieuse à la mémoire collective et qu'il ait un effet rassembleur et régénérateur;
- Valoriser les **espaces publics et collectifs, comme vecteurs d'appropriation** : liens entre espaces publics et espaces privés, entre les habitants et entre les quartiers;
- S'appuyer sur les **symboles forts et le potentiel du site Molson** (les vues extraordinaires vers le fleuve, la silhouette de l'édifice Molson et l'horloge) pour faire du secteur un endroit des plus identitaires.

2 LE SECTEUR DES FAUBOURGS : UN QUARTIER VIVANT

Le secteur des Faubourgs, qui fait l'objet de la présente démarche de planification pour assurer sa consolidation et sa requalification, se caractérise comme un **secteur central**, autant du fait de sa **position stratégique** dans la partie est du centre-ville de Montréal qu'en raison de **la densité et de la diversité** de sa composante résidentielle et de ses activités. Il s'agit d'un **quartier vivant**, marqué par des dynamiques de transformations tant urbaines que socio-démographiques et économiques. C'est un quartier dont les milieux habités se sont progressivement retrouvés coupés de la zone riveraine, investie par les activités industrielles et isolée par les **coupures** créées par les infrastructures de transports.

2.1 UN SECTEUR CENTRAL

Alors que le terme de faubourg réfère historiquement à l'espace situé à l'extérieur du mur des fortifications entourant le cœur de la ville, le territoire du PPU des Faubourgs se définit aujourd'hui par sa **position centrale dans la ville** et présente les caractéristiques distinctives d'un espace de centre-ville.

En effet, les caractéristiques urbaines, sociales, fonctionnelles et économiques du secteur des Faubourgs en font un secteur central, tant par son accessibilité, par son potentiel de marchabilité, par la densité de son occupation urbaine, par sa mixité sociale et fonctionnelle, par la variété de logements destinés à plusieurs types de populations, par son animation, ainsi que par l'intensité des échanges qu'elle permet entre les individus.

Plusieurs documents de planification font d'ailleurs référence à ce secteur comme à une **portion du centre-ville de Montréal**. Le document de présentation du projet de PPU le mentionne comme « la limite sud-est du centre-ville » et comme « une partie du centre-ville ». La portion riveraine, intégrant les grands sites à redévelopper de Radio-Canada, de Molson et des Portes Sainte-Marie, est par ailleurs identifiée dans la Stratégie centre-ville (2016) comme un des « grands secteurs à requalifier du centre-ville ».

Ainsi, réfléchir à la requalification du secteur riverain et du site Molson comme secteur central implique de penser les paramètres de son développement dans l'objectif d'appuyer les **caractéristiques propres au centre-ville de Montréal** : un secteur d'emploi en croissance avec un poids accru dans le domaine de l'innovation et de la créativité, une vitrine culturelle dans l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal, un milieu habité, une diversité ethnique, culturelle et sociale qui en fait un milieu de vie animé, attrayant et ouvert sur le monde[3].

>> Entre le milieu de vie ancien du Centre-Sud et l'effervescence du Village, le nouveau quartier du Faubourg Québec, le patrimoine historique et culturel du Vieux-Montréal, le redéveloppement du « Quartier des Lumières » autour du site de Radio-Canada, la requalification du site Molson est une opportunité de faire du

[3] Stratégie centre-ville, document de consultation, « Étude sur la vitalité économique du centre-ville », juillet 2016.

*projet **un pivot entre les différentes composantes urbaines** qui l'entoure, d'être **un point de rencontre** et un **emblème offrant à voir tout ce qui constitue l'identité de Montréal** : une ville inclusive, d'avant-garde et une capitale culturelle qui mise autant sur l'innovation technologique que sur l'innovation sociale.*

2.2 UN MILIEU DE VIE ET UN PÔLE D'EMPLOIS

Le secteur des Faubourgs est un milieu de vie pour quelque 24 000 résidents. C'est un secteur qui a connu une forte croissance démographique au cours des dernières années (14 % entre 2001 et 2016)[4]. Il s'agit d'un secteur **attirant pour les familles avec enfants**, dans la mesure où l'on note une croissance importante (27 %) de cette catégorie entre 2001 et 2016 (contre 5 % dans l'agglomération de Montréal). Le secteur est également particulièrement **attrayant pour les jeunes couples**[5] puisque leur nombre a augmenté de 55 % sur la même période.

Le secteur peut en effet compter sur plusieurs caractéristiques qui en font un **milieu de vie animé, vivant et vibrant**, disposant d'une mixité sociale et fonctionnelle. Le volet résidentiel constitue une composante essentielle du secteur qui compte 14 000 logements (en 2016). Le dynamisme résidentiel du secteur s'illustre par l'augmentation importante du nombre de logements au cours des dernières années, avec une hausse de 19 % entre 2001 et 2016 (contre 8 % à l'échelle de l'agglomération de Montréal), soit 2 215 nouveaux logements en 15 ans[6].

Le secteur des Faubourgs est par ailleurs un **pôle d'emplois** significatif au centre-ville en concentrant plus de 20 000 emplois sur l'ensemble de son territoire. Depuis le site de Radio-Canada jusqu'au long de l'avenue Papineau et à la rue Fullum, la présence de nombreux médias forme un pôle audiovisuel aussi connu sous le terme de « Cité des Ondes ». Des stratégies de repositionnement économiques sont par ailleurs en cours, notamment avec les différents pôles d'activités prévus dans le cadre du projet de « quartier des lumières » autour de la reconversion du site de Radio Canada (pôle audiovisuel, pôle commercial, pôle de savoir et d'innovation et pôle d'innovation sociale).

Le secteur des Faubourgs s'inscrit également à **l'interface d'importants pôles d'activités et d'emplois**. À l'ouest, le Vieux-Port et le Vieux-Montréal regroupent de nombreuses attractions qui font de ce site une destination touristique et récréative très prisée. Les nombreux bâtiments administratifs municipaux et gouvernementaux également présents dans le Vieux-Montréal forment un pôle institutionnel qui s'étend vers le nord et englobe de très grandes institutions de santé et d'éducation (hôpital, université, Grande Bibliothèque, etc.). Plus à l'ouest, le Quartier International, le centre des affaires et le Quartier de l'Innovation sont les pôles d'emplois majeurs du centre-ville.

Au cœur du secteur des Faubourgs, le Village gai est un milieu de vie, mais constitue également un pôle d'attrait touristique majeur à Montréal, notamment en lien avec la piétonisation saisonnière de la rue et la vie nocturne (*Nightlife*).

[4] Hausse de 14 % de sa population entre les recensements de 2001 et 2016, un chiffre très nettement au-dessus de la moyenne de l'agglomération de Montréal sur la même période (7 %). Profil de quartier – Secteur des faubourgs – Arrondissement Ville-Marie – Montréal en statistiques – Août 2018.
[5] Famille avec conjoint mais sans enfant.
[6] Profil de quartier – Secteur des faubourgs – Arrondissement Ville-Marie – Montréal en statistiques – Août 2018.

La rue Sainte-Catherine Est, artère commerciale majeure qui traverse le centre-ville, relie les pôles institutionnels et audiovisuels du Centre-Sud. Le boulevard René-Lévesque constitue un autre axe est-ouest majeur reliant le secteur au centre-ville tandis que l'avenue Papineau est un axe nord-sud important donnant notamment accès au pont Jacques-Cartier.

La population active du secteur des Faubourgs travaille principalement dans le domaine des affaires, de la finance et de l'administration (27 %), et dans une moindre mesure, dans le domaine de la gestion (17 %) ainsi que de la vente et des services (13 %). Les données sur le lieu de travail confirment également l'importance de la proximité des secteurs d'emplois aux abords du secteur. En effet, 86 % de la population travaillent sur le territoire de la ville de Montréal et 43 % se rend à son lieu de travail en transport en commun et 20 % s'y rend à pied.

>> La croissance résidentielle, la diversité d'usages et d'activités sont des forces motrices au développement du secteur des Faubourgs, à sa vitalité et à son attractivité. La requalification du secteur riverain, avec le site de Molson, est l'occasion de ***valoriser le quartier*** *et de participer à son dynamisme et à son attractivité comme milieu de vie complet. Par ailleurs, les stratégies de* ***repositionnement économique*** *actuellement en cours de définition pour le territoire (Radio-Canada, SAQ, Molson) vont contribuer à redéfinir sa vocation comme pôle économique en lien avec les domaines de la* ***nouvelle économie*** *(arts, effets visuels, créativité, innovation).*

2.3 UN QUARTIER EN TRANSFORMATION

La réflexion actuellement menée dans le cadre du PPU des Faubourgs s'inscrit dans une démarche de transformation du quartier amorcée il y a plus de trente ans.

Au 19e siècle, le quartier présente déjà une diversité d'activités : il compte un marché public, ainsi que le premier établissement de la brasserie Molson, qui diversifie progressivement ses activités vers le commerce du bois, la construction navale, le service naval de courrier et de passagers. Le quartier est également un milieu de vie présentant une forte mixité sociale puisque de nombreux ménages ouvriers, mais également des familles bourgeoises y résident[7].

Les premiers signes du déclin du quartier s'amorcent dans l'après-guerre : démolition de nombreux logements avec les opérations de réaménagement urbain[8], paupérisation de la population avec le départ des ménages ouvriers les mieux nantis, délocalisation en périphérie de nombreuses entreprises.

C'est à partir du début des années 1960-1970 que le quartier fait l'objet des premières initiatives visant le réaménagement et la réanimation des vieux quartiers centraux[9]. Les fonctions du quartier se diversifient avec

[7] Morin, R. (1988). Déclin, réaménagement et réanimation d'un quartier ancien de Montréal. Urban History Review, 17(1), 29–39. https://doi.org/10.7202/1017699ar. Ces dernières quitteront toutefois progressivement le quartier à la fin du XIXe et au début du XXe en raison des nuisances générées par les activités industrielles (bruit et fumée des usines, odeur de mélasse déchargées sur les quais du port).

8 Élargissement du boulevard Dorchester (milieu des années 1950), réaménagement des abords du pont Jacques-Cartier (1964-1966), construction de quatre stations de métro dans le Centre-Sud (1966), début des travaux de l'autoroute Ville-Marie (1968), travaux préliminaires à la construction de Radio-Canada (1963).

[9] Morin, R. (1988).

l'implantation de nombreux édifices publics assurant le développement du secteur tertiaire[10]. Dès le début des années 1970, la vocation résidentielle du quartier se consolide[11], de nouveaux HLM sont construits et des logements privés bénéficient de subvention pour leur restauration.

La mutation dans la composition de la population s'amorce également : les résidents appartenant aux nouvelles couches moyennes intellectuelles voient leur nombre s'accroître de 93 % entre 1971 et 1981. La proximité du centre des affaires et de ses abords ainsi que l'importante croissance du secteur tertiaire dans le Centre-Sud constituent des attraits pour ces nouvelles populations. Le quartier continue de présenter une forte mixité sociale, avec une part élevée de résidents bénéficiant de prestations gouvernementales[12].

Belvédère du Chemin-qui-Marche

Entre le milieu des années 1990 et le début des années 2000, le **Faubourg Québec** est un des premiers projets urbains de redéveloppement de la portion ouest du secteur des faubourgs[13], formant aujourd'hui une **extension du Vieux-Montréal**. Il fait l'objet d'une campagne de promotion, « Nouveau Montréal » [14] qui s'appuie sur le principe du « retour en ville de la part des nouvelles classes moyennes »[15] : « nous croyons que la population du Grand Montréal est de plus en plus nombreuse à vouloir vivre au cœur de Montréal, près des services. Il s'agit d'offrir des produits résidentiels séduisants qui correspondent aux aspirations des gens »[16]. L'élaboration du projet est alors permise par la conjonction de plusieurs éléments : la création d'un milieu de vie pour en stimuler l'attrait (bonification de l'offre d'espaces publics avec l'aménagement d'un **belvédère donnant sur le fleuve**, retissage de la trame viaire avec le prolongement de la rue de la Commune), l'instauration de mesures de soutien au développement (subventions et crédits de taxe foncière pour les acheteurs) ainsi qu'un assouplissement des contraintes réglementaires (diversité des typologies, augmentation des hauteurs pour rentabiliser les plus grandes constructions). Depuis 2006, le Faubourg Québec comprend également le **complexe Solano** qui occupe une des dernières parcelles vacantes sur le front du fleuve Saint-Laurent[17].

*>> Depuis les années 1980, le secteur des Faubourgs est marqué par une **dynamique de transformation tant urbaine, socio-démographique qu'économique**. La réflexion menée pour l'élaboration du PPU et les*

[10] L'édifice du ministère de la Justice et de la Sûreté du Québec, le nouveau campus de l'UQAM, les bureaux régionaux du ministère de l'Éducation. Le développement du secteur des communications s'amorce également à cette époque avec la maison Radio-Canada, Radio-Québec, des entreprises privés comme Télé-Métropole, la station de radio CJMS et le Studio de son Québec
[11] Programme de rénovation urbaine de Sainte-Marie (1972) et Programme d'amélioration de quartier Terrasse-Ontario (1976).
[12] Morin, R. (1988).
[13] Il s'agit à l'origine d'un ancien nœud ferroviaire qui compte très peu de construction à la fin des années 1980, à l'exception de grands entrepôts et gares Viger et Dalhousie.
[14] Dossier préparé en août 1994 par le module des communications du Service des affaires institutionnelles de la Ville de Montréal.
[15] Maltais A. (2009), Repeupler le centre-ville : le réaménagement des faubourgs du Vieux-Montréal entre intentions et interventions. Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures et postdoctorales en vue de l'obtention du grade de Maître ès sciences en urbanisme.
[16] Communiqué de presse du Service des affaires institutionnelles de la ville de Montréal, diffusé le 11 mars 1994.
[17] Ananian, P. (2017), Cinquante ans de développement de la fonction résidentielle dans le Vieux-Montréal et les anciens faubourgs : quelles leçons en tirer? Érudit, Volume 12, 2017 La ville durable à l'épreuve des pratiques.

projets structurants qui vont marquer son développement au cours des prochaines années constituent des opportunités de ***poursuivre la consolidation du quartier*** *en tenant compte de sa* ***diversité sociale et fonctionnelle****.*

2.4 UN QUARTIER COUPÉ DE SON FLEUVE

À partir du 18e siècle, John Molson développe une première brasserie aux abords du fleuve Saint-Laurent, dans le Faubourg Québec, et s'agrandit progressivement sur tous les terrains adjacents. Au milieu du 19e siècle, le secteur est presque entièrement urbanisé. Après le Grand Feu de Montréal (1852), le quartier se redéveloppe avec des plex montréalais, typique des quartiers ouvriers montréalais. Des villas bourgeoises et des maisons en terrasses d'inspiration anglaise sont également présentes le long du fleuve.

Cheminée, horloge et enseigne, vue en 1966

C'est au cours de la seconde moitié du 19e siècle que les **grandes infrastructures de transport** viennent transformer le quartier. Les installations du port de Montréal se développent jusqu'au Faubourg Québec, où des quais sont aménagés, faisant disparaître la falaise qui bordait auparavant le fleuve. Le quartier est aussi marqué par le **développement du réseau de chemin de fer de la ville**. Le Canadien Pacifique (CP) fait construire dans l'est du Faubourg Québec la gare du square Dalhousie (1882-1883), puis l'hôtel-gare Viger (1896-1898). Les voies ferrées desservant ces gares sont construites entre le fleuve et les quais. Surtout, avec l'ouverture de la gare Viger, le CP aménage une cour ferroviaire et étend sa propriété jusqu'au parc Sohmer, menant ainsi à la destruction d'une partie du quartier. En 1912, l'ouverture de la gare Berri, à côté de l'ancienne gare-hôtel Viger, entraîne l'agrandissement de la cour de triage du CP et la démolition de plusieurs îlots bordant la rue Notre-Dame, à l'est de la rue Amherst.

Le début du 20e siècle et jusqu'aux années 1960, constitue une période importante dans le développement de la brasserie Molson qui commencera une expansion qui durera près d'un siècle et qui l'amènera à occuper entièrement l'îlot compris entre l'avenue Papineau et la rue Alexandre-de-Sève. Les installations de Molson (embouteillage, entreposage, distribution), à partir des années 1950 jusqu'aux années 1990, marquent un changement d'échelle dans le quartier et se développent alors sous forme d'un **méga-îlot, en rupture avec le tissu urbain originel** des faubourgs (on retrouve cette même structure de méga-îlot et ce changement d'échelle plus au nord avec le développement de Radio-Canada).

L’autoroute Ville-Marie, inaugurée en 1974, constitue également une importante fracture urbaine entre le nord du quartier et le secteur riverain.

>> Au fil des années, les infrastructures portuaires, les voies ferrées et la propriété de Molson ont contribuer à créer une coupure tant visuelle que fonctionnelle entre le quartier Centre-Sud et le fleuve Saint-Laurent. Si aujourd’hui le ***quartier Centre-Sud tourne le dos à sa zone riveraine****, le projet de requalification urbaine doit permettre de* ***retravailler le lien ville/fleuve****, de créer un* ***espace de rencontre entre le fleuve et le quartier Centre-Sud****, et d’assurer un* ***dialogue identitaire*** *avec le bord de l’eau.*

3 LE CONTEXTE : LA RÉAPPROPRIATION DES SECTEURS CENTRAUX

La réflexion sur la planification du secteur des Faubourgs, et plus particulièrement la requalification de la zone riveraine incluant le site de la brasserie Molson, s'inscrit dans un contexte plus large, commun aux grandes métropoles nord-américaines, et caractérisé par un **attrait croissant pour les secteurs centraux**. Cette reconquête des centres rend d'autant plus stratégique la **requalification de terrains industriels** et s'appuie sur l'émergence de **nouvelles préoccupations** et attentes de la part de ménages urbains à la recherche d'un mode de vie plus durable.

3.1 UN ATTRAIT CROISSANT POUR LES SECTEURS CENTRAUX

Après la phase d'intensification des développements en banlieue durant les décennies d'après-guerre, on assiste à partir des années 2000 à un **phénomène de « retour à la ville »** (*back-to-the city movement*) correspondant à une revalorisation de la vie en ville s'illustrant par un changement d'attitudes et de perceptions concernant les quartiers centraux[18].

Selon l'économiste Edward Glaeser, l'attrait des secteurs centraux est à rechercher du côté du « capital humain ». Selon lui, il existe une forte corrélation entre la qualité de vie et l'attractivité de la ville. Il identifie quatre types d'aménités qui expliquent l'attractivité des secteurs centraux : une offre diversifiée de biens et de services locaux (restaurants, cafés, théâtres), un environnement physique et une esthétique de qualité, de bons services publics (éducation, sécurité) et des déplacements rapides[19].

Toronto, projet « The Well »

La croissance résidentielle, que l'on observe dans la plupart des grands centres urbains nord-américains, témoigne de cette **pression accrue sur les secteurs centraux**. Ceux-ci font l'objet d'investissements importants en matière de nouveaux projets immobiliers valorisant un mode de vie urbain centré sur une vie de proximité avec une mixité de fonctions et une diversité d'activités à proximité.

À Toronto, les projets de redéveloppement urbain du *King-Spadina District*, du *Parliament*, du *Wellington Place Neighbourhood (The Well),* du *Liberty Village* et d'*East Bayfront* illustrent l'attrait croissant du centre-ville. Ce sont en effet près de 10 000 personnes qui viennent s'installer chaque

[18] Benali K. (2005), Le « retour à la ville » : un réinvestissement symbolique. Canadian Journal of Urban Research, Volume 14, Issue 1, Supplement pages 1-21.

[19] Edward L. Glaeser, Jed Kolko, Albert Saiz, «Consumer city *», Journal of Economic Geography*, 1, 2001, p.27-50.

année au cœur de la ville[20]. Aux États-Unis, le centre-ville de Brooklyn expérimente également, depuis 15 ans, un des plus rapides développement résidentiel de la ville de New York[21].

>> L'attrait croissant pour les secteurs centraux des grandes métropoles nord-américaines entraîne une prise de conscience de la dimension hautement stratégique et du potentiel de redéveloppement de terrains jusqu'alors abandonnés ou inutilisés au sein ou aux franges des centres-villes. Ce phénomène conduit alors une ***réappropriation et un réinvestissement tant économique, que social et symbolique*** *de ces secteurs, situés en position centrale dans l'espace urbain.*

3.2 LE RÉINVESTISSEMENT DES ANCIENS SECTEURS INDUSTRIELS ET DES FRONTS D'EAU

Le phénomène de **désindustrialisation des dernières décennies**, observées dans les régions métropolitaines nord-américaines et européennes, l'effritement de l'industrie manufacturière traditionnelle, son déplacement dans les couronnes périphériques et le développement de stratégies de délocalisation à l'international ont engendré de vastes friches industrielles, dont plusieurs se situent dans des secteurs centraux et en bordure d'étendues d'eau. La **requalification et le réinvestissement de ces secteurs industriels en friche ou sous-utilisé**s est un processus social, économique et culturel s'insérant dans le contexte général de transition des métropoles.

Ce phénomène est lié à la **réduction des superficies développables disponibles en milieu urbain** entraînant une pression foncière accrue dans les secteurs centraux. Il s'inscrit également dans les tendances de développement durable **privilégiant la concentration à la dispersion spatiale**, la densification à l'étalement urbain, la mixité à la dissociation fonctionnelle, la requalification et le redéveloppement à la consommation de nouveaux terrains. Ainsi, les anciens secteurs industriels dont la position est devenue centrale, au gré de l'urbanisation de la ville, présentent des potentialités foncières et immobilières stratégiques qui conduisent les acteurs publics et privés à organiser leur requalification.

[20] The Globe and Mail, « The King-Spadina boom: What's behind the growth at Toronto's hottest intersection », https://www.theglobeandmail.com/real-estate/toronto/king-spadina-growth-condos/article35680761/

[21] « Brooklyn's Big Boom, by the Numbers », Jen Kinney, février 2016. https://nextcity.org/daily/entry/downtown-brooklyn-growth-stats-jobs-investment

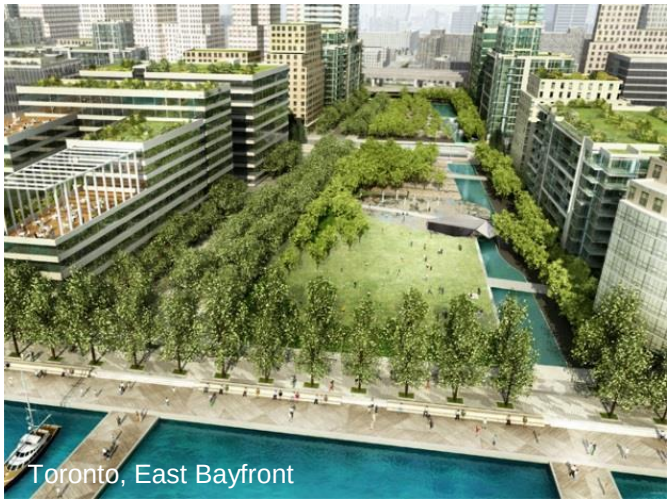
Le phénomène de réinvestissement de ces secteurs dégradés et obsolètes s'amorce aux États-Unis dès les années 1960 à 1970, avec **l'installation de jeunes artistes dans des bâtiments industriels abandonnés** en plein centre-ville et dans des espaces portuaires obsolètes (*waterfront*), à New York, San Francisco, Boston, ou encore Baltimore. Ces premières formes de reconversion conduisent à rehausser l'attrait de ces espaces, autrefois délaissés. Ces zones font l'objet de stratégies de requalification urbaine et deviennent peu à peu des lieux de vie attrayants pour une population à la recherche d'une vie urbaine centrale et vivante. La tendance de reconquête de ces *waterfront* se développe ensuite en Europe à partir des années 1980 à Londres, puis à Liverpool, Hambourg, Gênes, Amsterdam, Marseille, Barcelone[22].

Brooklyn, « Domino Sugar »

À Brooklyn, le réinvestissement des espaces portuaires historiques le long de l'East River s'est appuyé sur la **valorisation du patrimoine industriel** incarné par les anciens entrepôts navals et les « châteaux d'industrie »[23] ainsi que sur une **réflexion sur les espaces publics**. Le projet « Domino Sugar », réalisé récemment s'est développé à l'emplacement de l'ancienne raffinerie Domino Sugar. Ce patrimoine industriel a été l'occasion pour les concepteurs de réfléchir à des solutions innovantes et fonctionnelles pour redonner une nouvelle vocation à ces lieux. Il s'est également accompagné d'une réflexion sur les espaces publics, se traduisant par l'aménagement d'un **vaste parc-promenade au bord de l'eau**, le Domino Park. Ce parc comprend plusieurs espaces d'animation, notamment un espace de jeux inspiré du processus de fabrication du sucre, faisant le **lien avec l'histoire** du secteur.

[22] Emmanuelle Real, « Reconversions. L'architecture industrielle réinventée », In Situ [En ligne], 26 | 2015, mis en ligne le 6 juillet 2015, consulté le 11 mars 2019. URL : http://insitu.revues.org/11745 ; DOI : 10.4000/insitu.11745

[23] Gras P. (2014), La recomposition du waterfront new-yorkais, entre patrimoine, gentrification et mobilisation sociale. Urbanités, #4 – Novembre 2014 – Repenser la ville portuaire.


Toronto, East Bayfront

Dans le cas de la démarche **Waterfront Toronto** (2002), le projet East Bayfront consiste en une reconversion des édifices patrimoniaux en commerces, lieux d'expositions et édifices de bureaux, dans un quartier à forte densité résidentielle. Le projet intègre la **création d'une promenade riveraine**, la transformation du boulevard Lakeshore en une **avenue conviviale pour les piétons et les cyclistes** ainsi que l'aménagement de **nouveaux espaces publics et parcs reliés au bord de l'eau** par des corridors verts.

Un projet comme celui du quartier Bastide Niel à Bordeaux en France, illustre également ces types de réflexions[24]. Anciennes friches industrielles et ferroviaires situées sur la rive droite de la Garonne, le quartier Bastide a fait l'objet d'un vaste projet de reconquête urbaine visant à conforter la dimension économique du centre-ville, à rééquilibrer les deux rives en créant un nouveau quartier comprenant un important programme de bâtiments d'habitation et tertiaires, ainsi que plusieurs espaces publics. Le projet se caractérise ainsi par une **réflexion sur les formes de la densité, sur son acceptabilité sociale et sur l'appropriation du milieu** par la population. La forte densité se caractérise par une diversité des typologies architecturales. La densité est par ailleurs compensée par le traitement et les superficies accordées aux espaces publics (reconquête des rives de la Garonne, ramifications de squares et jardins au cœur des îlots).

Bordeaux, Bastide Niel

Toutes les initiatives menées au cours des dernières décennies ont en commun d'avoir revalorisé l'attrait symbolique, social et la valeur foncière de ces espaces, en raison de leur situation stratégique dans des secteurs centraux et face à des étendues d'eau. Les opérations de reconversion s'appuient alors sur une valorisation du patrimoine industriel ainsi que sur « un **nouvel imaginaire lié au fleuve** »[25]. De plus, ces secteurs sont d'autant plus attrayants qu'ils offrent des configurations d'aménagements uniques pour la création de milieux de vie complets, répondant aux nouvelles attentes et valeurs issues des principes du développement durable.

[24] Juliette Marcilloux. Le quartier de la Bastide à Bordeaux : vers une reconquête urbaine et patrimoniale. Héritage culturel et muséologie. 2016. <dumas-01417121>
[25] Gras P. (2014)

>> L'attrait croissant pour les secteurs centraux a fait des anciens secteurs industriels de véritables ***territoires d'opportunités*** *pour les grandes métropoles, en raison de leur position centrale dans l'espace urbain et de leurs potentialités foncières. Cette requalification urbaine s'accompagne alors de la création d'espaces culturels, récréatifs, communautaires et d'espaces publics bien conçus et attrayants pour les résidents et les visiteurs*.

3.3 ÉMERGENCE DE NOUVELLES VALEURS ET ATTENTES

Ce type de projet est l'occasion d'intégrer les nouvelles préoccupations et attentes des citoyens en matière d'aménagement urbain. Celles-ci reposent sur un **changement de paradigme** de la part de populations valorisant un mode de vie urbain.

Que l'on parle de **« live, work, play »,** de **« quartier complet** » ou encore de « **village urbain** », l'ambition est de participer à une vie de quartier animée, d'intégrer le patrimoine et l'histoire locale à des développements respectant le caractère du lieu, d'impulser de nouvelles dynamiques urbaines fondées sur une mixité d'usages et d'habitants, de promouvoir la vie de quartier, les déplacements actifs (piétons et cyclistes) et en transport en commun, d'assurer une compacité des développements urbains et une planification à l'échelle humaine, de valoriser l'interaction sociale et le sentiment d'appartenance à la communauté.

Hammarby Sjöstad

Les anciens secteurs industriels ont ainsi souvent été des **lieux d'expérimentation de nouveaux principes urbanistiques**. À partir de la fin des années 1990, ces friches urbaines ont été des vitrines de réalisations d'**écoquartiers** ou de quartiers durables mettant en pratique les principes de densité, de mixité et de proximité de l'urbanisme durable[26]. Ces quartiers, devenus des modèles, ont été largement médiatisés et analysés au cours des dernières années : l'écoquartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau en Allemagne (construit entre 1996 et 2006), Bedzed à Londres (construit entre 2001 et 2002), Hammarby Sjöstad et B001 à Malmö en Suède.

[26] Benali, K. (2012). La reconversion des friches industrielles en quartiers durables : Aperçu théorique. Cahiers de géographie du Québec, 56(158), 297–312. https://doi.org/10.7202/1014548ar

Lyon Confluence

En France, le projet de Lyon Confluence s'est imposé comme un projet phare de la politique de revalorisation du centre-ville de l'agglomération. Il a notamment été une des vitrines de la campagne de marketing territorial « OnlyLyon » et a été présenté comme le « cœur créatif de la métropole de Lyon » ou encore le « Lyon Living Lab »[27]. La planification du quartier s'appuyait sur les principaux concepts urbains contemporains : un quartier durable, mixte, participatif, connecté, innovant et festif[28] en se démarquant de « l'urbain classique »[29]. L'intérêt de ce quartier pour les résidents reposait alors sur l'idée d'**habiter un espace de l'innovation,** sur la **recherche au niveau architectural** (perceptible dans les caractéristiques esthétiques et technologiques des édifices), ainsi que sur la « modernisation de la ville et l'importance d'en rénover l'image »[30].

>> L'intérêt et l'attrait pour la requalification des anciens secteurs industriels centraux vont au-delà de la seule reconversion de secteurs délaissés. Ceux-ci s'inscrivent en effet au cœur des réflexions actuelles sur la recomposition et la ***densification du tissu urbain*** *dans des secteurs stratégiques au cœur de la ville. Ils valorisent le principe de* ***reconstruction de « la ville sur elle-même »***[31] *et leur attractivité repose sur les* ***nouvelles valeurs et attentes*** *de populations à la recherche d'un* ***mode de vie urbain****, vivant et vibrant.*

3.4 TRANSFORMATION DES QUARTIERS CENTRAUX

Ces différentes initiatives urbaines s'accompagnent de réflexions sur les **enjeux de mixité sociale**, d'**intégration socio-spatiale avec les secteurs environnants** et d'équilibre dans les différentes composantes de la ville. Pour y répondre, plusieurs pistes sont généralement mises de l'avant : **l'accès au logement pour les ménages locataires** et l'utilisation des **outils du zonage inclusif**, l'aménagement d'**espaces publics ouverts à tous** et l'installation de nouveaux équipements communautaires pour créer une vie de quartier dynamique, la connaissance du « **génie du lieu** » permettant d'appréhender la complexité du site, de son histoire et de sa composition sociodémographique[32] [33], ainsi que la collaboration entre le

[27] Adam M., 2018. Habiter une vitrine métropolitaine. Les habitants de Lyon Confluence, entre acteurs et figurants du marketing urbain lyonnais. CIST2018 - Représenter les territoires / Representing territories, Mar 2018, Rouen, France. <hal-01854415>
[28] Adam M., 2016, La production de l'urbain durable. L'enrôlement des concepteurs et des habitants par l'intégration des contradictions, thèse de doctorat, Université de Tours.
[29] Adam M., 2016.
[30] Adam M., 2016.
[31] Spector, T. et Theys, J. (1999), Villes du XXIe siècle – Entre villes et métropoles : rupture ou continuité? Synthèse du colloque de La Rochelle des 19, 20 et 21/10. Paris, Collections du CERTU.
[32] Magnaghi A. (2003), Le Projet local. Liège, Madraga.
[33] Emelianoff C. (2007), Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique? Urbia – Les cahiers du développement durable, no4, p. 11-30.

secteur public, privé, les organismes communautaires et la population pour définir la nouvelle vocation du secteur[34].

Le cas du réaménagement des berges du Tage (*Docas*)[35], un ancien faubourg ouvrier de Lisbonne, est à ce titre intéressant. Le projet a consisté en un réaménagement des quais et entrepôts, autrefois destinés à l'activité portuaire et industrielle d'Alcântara, en un espace ludique et commercial comprenant notamment une allée commerciale le long du fleuve et une marina avec des restaurants, cafés et discothèques. L'analyse de la fréquentation des usagers du site après sa requalification a montré qu'outre les « nouveaux usagers » du lieu, représentant des professions intellectuelles supérieures ou des professions intermédiaires, **le site était également fortement investi par les résidents historiques du quartier et ceux d'autres quartiers de l'agglomération de Lisbonne**. Les configurations du réaménagement du secteur, en particulier la promenade riveraine permettant la promenade et la contemplation du paysage ainsi que le maintien des activités traditionnelles de pêche, ont créé les conditions pour que chacun continue « de venir aux *Docas* de manière régulière, quasi quotidienne, et pendant de longues heures, pour se promener, contempler leur ancien lieu de travail, ou bien pour pêcher »[36].

Reconversion des *Docas* d'Alcântara, Lisbonne

[34] Dumesnil, F. et Ouellet, C. (2002), La réhabilitation des friches industrielles: un pas vers la ville viable? VertigO, vol. 3, no 2. [En ligne]. http://vertigo. revues.org/3813

[35] Giroud, M. (2011). Usages des espaces rénovés et continuités populaires en centre ancien. Espaces et sociétés, 144-145(1), 37-54. doi:10.3917/esp.144.0037.

[36] Giroud, M. (2011), p. 7.

Le vaste projet de requalification urbaine de l'île de Nantes (337 ha)[37], en France, illustre la diversité d'approches permettant d'assurer la création d'un milieu de vie, de travail et de festivités complet, dans un secteur qui, au 19e siècle, était dédié aux activités navales. Les anciens hangars ont été transformés en restaurants, bars et salle d'exposition, les halles ont accueilli un pôle universitaire et un hôtel, les grandes nefs ont été transformées en espace culturel et de loisirs et les anciennes cales de lancement ont été réaménagées en jardin et accueille un belvédère-guinguette[38]. L'implantation d'institutions publiques (Palais de justice), d'équipement de grand rayonnement (Palais des Congrès) et d'un pôle d'affaires (Euronantes) a également permis d'en faire un **pôle d'emplois**. L'offre résidentielle a, quant à elle, été pensée pour accueillir une **diversité de type de résidents** (logements sociaux et abordables, résidence pour étudiants, condominiums) et proposer une **diversité d'échelles et de typologies** architecturales pour s'adapter aux divers profils d'usagers (jeunes, personnes âgées, seul, en famille). Des initiatives d'échange avec les citoyens ont par ailleurs été mises en place durant plusieurs étapes de la requalification du site. Sur les berges, un espace de jardinage collectif a notamment été conçu en coopération avec des habitants volontaires[39].

Île de Nantes

*>> La transformation d'anciens terrains industriels dans les secteurs centraux et en front d'eau et leur réinvestissement par de nouveaux résidents et de nouveaux types d'activités s'accompagne d'une réflexion sur la notion de **mixité sociale** et la création de **milieux inclusifs**. L'accès au logement pour les ménages locataires, la création d'espaces publics permettant à tous de s'approprier le quartier et l'implication des pouvoirs publics et des organismes communautaires dans la vie du quartier sont alors les principaux enjeux à relever.*

[37] Real E (2015), « Reconversions. L'architecture industrielle réinventée », In Situ [En ligne], 26 | 2015, mis en ligne le 6 juillet 2015, consulté le 29 septembre 2016. URL : http://insitu.revues.org/11745; DOI : 10.4000/insitu.11745.
[38] Magazine Transformation(s) - numéro 20, septembre 2018.
[39] Magazine Transformation(s) - numéro 21, février 2019.

4 LA VISION : UN PROJET MONTRÉALAIS

La stratégie de revitalisation urbaine visée pour le secteur riverain du secteur des Faubourgs crée une occasion unique de revaloriser le site de la brasserie Molson et de retravailler l'ouverture du quartier Centre-Sud sur le fleuve. En raison de son patrimoine historique, de son potentiel de vues, de sa situation centrale à l'articulation du Vieux-Montréal, du Village et du quartier Sainte-Marie, le site Molson constitue un atout majeur et attractif dans le développement du secteur des Faubourgs, autant pour les résidents des quartiers environnants que pour l'ensemble de la communauté montréalaise.

4.1 ASSURER LA VITALITÉ ET LE RAYONNEMENT DU CENTRE-VILLE

Dans le contexte actuel de compétitivité entre les villes, le dynamisme du centre-ville dépend tout autant de la concentration d'emplois garantissant sa vitalité économique, de la diversité d'activités lui assurant son caractère vivant et animé, de son accessibilité par la qualité de son réseau de transport en commun, que de son caractère habité permettant d'en faire un lieu vivant.

Depuis les années 1990, avec le mouvement de « retour en ville », le centre-ville de Montréal est devenu attirant pour de nombreux ménages. Entre 1991 et 2016, le centre-ville a enregistré une augmentation constante de sa population avec un gain de l'ordre de 20 000 habitants[40]. Ce mouvement, consolidant le centre-ville comme milieu habité, contribue parallèlement à en valoriser l'attractivité et le dynamisme pour d'autres activités (commerces, bureaux, culture, tourisme).

Au cours de la même période, les **superficies de terrains vacants ou redéveloppables au centre-ville de Montréal se sont progressivement réduites**. L'attrait du centre-ville a ainsi pour corollaire une pression foncière accrue qui rend d'autant plus stratégique la requalification de vastes terrains comme celui du secteur riverain autour du site de la brasserie Molson.

La construction des terrains vacants ou à requalifier est une condition nécessaire pour conforter la vitalité du centre-ville. La requalification du site de la brasserie Molson est ainsi décisive pour ne pas maintenir dans un secteur central aussi stratégique un fantôme urbain qui pourrait alors nuire au dynamisme du centre-ville et du quartier, dégrader le paysage urbain et diminuer l'animation urbaine.

La requalification de ce site unique – **dernier site riverain de cette ampleur au centre-ville de Montréal** – nécessite toutefois d'adapter les paramètres d'aménagement au marché immobilier du centre-ville et aux nouvelles attentes des citoyens pour des milieux de vie complets, denses et durables.

[40] Montréal en statistiques, profil sociodémographique de l'arrondissement de Ville-Marie, 2016, p. 7, tableau de l'évolution de la population totale de l'arrondissement de Ville-Marie, 1991-2016.

Dans ce contexte urbain unique, le bâti doit en effet contribuer à la richesse de l'expérience urbaine, à la qualité de l'environnement piétonnier, à l'encadrement des espaces publics, à la mise en valeur de l'héritage bâti et à la cohérence de la forme urbaine[41].

>> La requalification du secteur riverain et du site Molson doit permettre de consolider le rayonnement et la vitalité du centre-ville de Montréal. Afin de ne pas maintenir dans un secteur central aussi stratégique un fantôme urbain qui nuirait à la vitalité du centre-ville et à la qualité de vie du Centre-Sud, les ***paramètres d'aménagement*** *devraient être adaptés aux* ***réalités du marché immobilier*** *du centre-ville et aux* ***nouvelles attentes des ménages*** *relatives aux secteurs urbains centraux. Le Consortium Groupe Sélection recommande que soient intégrer au PPU des orientations visant à :*

- Augmenter les hauteurs et la densité permettant de contribuer à la revitalisation du site Molson, d'assurer la vitalité et l'animation urbaine du quartier;
- Assurer une **densité accrue dans le noyau héritage** du site Molson (portion est) afin d'offrir une expérience distinctive (touristique et citoyenne) et d'assurer une harmonisation avec le cadre bâti de la maison Radio-Canada;
- Promouvoir une transition graduelle des hauteurs et des densités afin d'optimiser les potentiels de vues sur le fleuve et de favoriser l'ensoleillement naturel dans les différents projets résidentiels du site Molson;
- Augmenter les hauteurs et la densité du site Molson de manière à créer un pendant équilibré et une **harmonisation du cadre bâti avec le projet Solano**, à l'ouest, et souligner la silhouette riveraine de Montréal;
- Créer un front bâti dense permettant d'assurer l'**encadrement des espaces ouverts** (parcs, places, espaces verts et promenade riveraine).

4.2 CRÉER UN QUARTIER MIXTE, INCLUSIF ET DIVERSIFIÉ

Du fait de sa position stratégique au centre-ville et de la proximité de différents pôles d'emplois et d'activités, le secteur riverain est un point d'ancrage à valoriser.

>> Pour le Consortium Groupe Sélection, la réflexion sur la requalification du secteur riverain doit intégrer les ***aspects économiques et sociaux du redéveloppement urbain****. Pour ce faire, le Consortium demande que soient intégrées au PPU des orientations permettant de* ***créer un milieu de vie complet sur le site Molson*** *:*

Créer un milieu de vie complet à dominante résidentielle :

- Promouvoir une offre de logements répondant aux besoins (***live, work, play***) des résidents du quartier et à ceux des Montréalais, avec une **variété d'offre**, tant en termes de mode de tenure (locatif privé, locatif social et communautaire, condominiums), de programmation (nombre de chambres, unités multigénérationnelles, résidence pour personnes âgées), que de configuration des unités (orientation/ensoleillement, potentiel de vues);

[41] Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie, Cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville, 2011.

- **Intégrer des logements sociaux, abordables et familiaux**, négociés dans le cadre d'un accord de développement en vertu de la Stratégie d'inclusion ou fournis selon les dispositions de la future réglementation.

Répondre aux besoins quotidiens de la communauté :

- Permettre l'implantation d'un **marché d'alimentation dans l'îlot ouest** du site Molson, afin d'améliorer l'offre de proximité, de garantir la sécurité alimentaire des résidents (accès à une alimentation saine et diversifiée) et de mettre en valeur des producteurs et artisans locaux;
- **Créer des polarités en termes d'équipements publics de proximité** dans l'îlot ouest du site Molson, en continuité avec le Vieux-Montréal, notamment avec l'implantation d'une nouvelle école de quartier ou d'un centre de formation professionnelle;
- Répondre aux besoins de l'ensemble de la communauté du Centre-Sud en termes d'équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Assurer la vitalité économique du secteur et son maintien comme pôle d'emplois :

- Contribuer à la **consolidation du pôle d'emplois de l'axe Papineau** (Cité des Ondes) en favorisant un positionnement orienté sur **les arts et les effets visuels** sur le site Molson;
- **Assurer une programmation économique pour maintenir la vocation de pôle d'emplois** du site avec le maintien des bureaux administratifs de Molson, le développement de nouveaux espaces de bureaux, l'implantation d'un hôtel et la diversification de l'offre commerciale de proximité;
- Proposer des aménagements qui assurent la création d'un **pôle touristique expérientiel** dans le noyau héritage du site Molson (îlot est), avec une **microbrasserie incluant des installations muséales** faisant le lien avec l'histoire du site et l'expérience brassicole de Molson.

4.3 METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET L'HISTOIRE COLLECTIVE

Plusieurs composantes de la propriété et de l'histoire de la propriété Molson constituent des héritages importants à valoriser dans le cadre de la requalification du secteur riverain et du site de la brasserie Molson.

La propriété Molson est en effet riche en histoire. Site fondateur de la plus ancienne brasserie d'Amérique du Nord en activité, elle constitue un témoin de premier ordre de l'industrialisation du Pied-du-Courant et plus largement, de l'est de Montréal. La brasserie a même été l'un des moteurs du développement du quartier ouvrier de Sainte-Marie. Elle constitue aussi le point de départ de la « success story » de la famille Molson au Canada, qui a grandement marqué l'histoire de Montréal en s'illustrant dans les domaines industriel, financier, culturel, sportif et social.

Par ailleurs, certains bâtiments se distinguent par leur qualité architecturale. Dans le **noyau héritage, dans la portion est du site**, l'alignement des façades en pierre de taille datant du début du 20e siècle est remarquable pour son aspect monumental et le style néoclassique inhabituel pour les bâtiments industriels de cette époque. Les **immenses enseignes « Molson » et l'horloge** installées sur un grand bâtiment de brique rouge constituent un point de repère (*landmark*) majeur du paysage de l'est du centre-ville.

Dans une démarche de **réappropriation collective** de l'histoire industrielle de Montréal et sa **redéfinition comme ville du 21e siècle**, la valorisation actuelle de **l'héritage de Molson** repose sur des valeurs communautaires et de vivre ensemble. Cette valorisation nécessite de travailler sur la **réappropriation fonctionnelle** du patrimoine bâti, mais également sur les **valeurs sociales, historiques et culturelles** qui lui sont associées.

*>> Pour créer **un quartier ancré dans son histoire**, le Consortium Groupe Sélection demande d'intégrer dans le PPU des recommandations visant à :*

- Proposer des aménagements qui valorisent la mémoire du lieu, notamment par un rappel des traces de l'ancienne trame bâtie;
- Assurer le recyclage ou la réinterprétation des enseignes et de l'horloge Molson;
- Assurer la revalorisation des éléments patrimoniaux dans le noyau « héritage » (portion est du site Molson) mais aussi l'ouverture à l'architecture contemporaine comme patrimoine de demain (marier moderne et ancien).

4.4 RETRAVAILLER L'INTERFACE ENTRE LA VILLE ET LE SAINT-LAURENT ET OUVRIR UNE NOUVELLE FENÊTRE SUR LE FLEUVE

Comme de nombreuses grandes métropoles nord-américaines, l'est du centre-ville de Montréal s'est coupé de son fleuve à partir du 19e siècle, sous l'effet de l'industrialisation de la ville et de l'implantation des grandes infrastructures de transport (port et voies ferrées). Aujourd'hui, la requalification du site de la brasserie Molson, seul site riverain de cette ampleur au centre-ville de Montréal, offre l'opportunité unique de repenser la relation de la ville avec le fleuve Saint-Laurent.

L'articulation ville/fleuve suppose ainsi de penser le redéveloppement de la propriété Molson en complémentarité et en continuité avec les quartiers existants environnants. De ce fait, le traitement de l'interface avec le fleuve implique la création d'ouvertures visuelles et l'aménagement d'espaces publics garantissant sa reconquête par les citoyens (se promener, se détendre, se divertir, contempler le paysage). De même, le retissage de la trame urbaine, depuis la partie nord du Centre-Sud jusqu'au site de Molson, doit permettre d'inclure les nouveaux développements du Faubourg Molson dans la vie du quartier Centre-Sud.

*>> Pour réouvrir la ville sur son fleuve, les orientations d'aménagement du PPU des Faubourgs devront tenir compte de la notion d'**ouverture visuelle**, mais également de la **création d'espaces publics** et du **retissage de la trame urbaine** :*

- Rétablir le lien entre le quartier Centre-Sud et le fleuve en **retissant la trame urbaine** vers le secteur riverain;
- **Réaménager l'autoroute Ville-Marie** pour reconnecter le nord et le sud du quartier Centre-Sud et ainsi réduire les nuisances sur l'ensemble du domaine public du secteur;
- Assurer la réappropriation du lien visuel avec le fleuve par l'aménagement d'un espace public au bénéfice de l'ensemble de la communauté sous forme d'une **promenade riveraine en continuité avec le belvédère du Chemin-Qui-Marche**;
- Étudier la possibilité de **recouvrir, au moins en partie, les voies ferrées**.

4.5 FAVORISER L'APPROPRIATION DU DOMAINE PUBLIC

Le centre-ville de Montréal possède une diversité d'espaces publics avec de multiples vocations, à la fois espaces de représentation, pôles d'attrait touristiques et culturels, mais également cœurs de vie pour une mosaïque de quartiers.

Les espaces publics, comme espaces ouverts et accessibles à tous, sont des lieux de sociabilité, de rencontres, d'échanges et, par le fait même, accompagnent le processus d'appropriation et de construction identitaire d'un quartier. Pour assurer la vie du secteur riverain du Centre-Sud, il est important de compléter le réseau d'espaces publics du centre-ville et d'offrir au quartier et à l'ensemble de ses résidents des espaces publics qui, dans leur aménagement et leurs connexions aux différents milieux de vie adjacents, créeront un sentiment de familiarité, d'attachement et que chacun pourra considérer comme leur appartenant.

>> Pour le Consortium Groupe Sélection, la notion d'espaces publics doit être l'une des ***pièces maîtresses du futur PPU*** *et une* ***assise à l'appropriation du quartier****. Les critères d'aménagement et la création de nouvelles rues permettant de reconnecter le nord et le sud du quartier Centre-Sud doivent ainsi contribuer à faire des nouveaux espaces publics «* ***l'environnement du chez-soi*** *»*[42] *:*

Retisser la trame urbaine en assurant la mobilité active et durable :

- Tenir compte du potentiel de marchabilité du Centre-Sud pour créer des aménagements à l'échelle des piétons et cyclistes;
- Proposer des aménagements qui s'appuient sur les principes de voies apaisées, de déplacements doux, de zones de rencontres, pour assurer des déplacements actifs conviviaux et sécuritaires;
- Améliorer le maillage en transport en commun pour améliorer la desserte du secteur riverain.

Augmenter les espaces verts et le domaine public au bénéfice de la communauté :

- Proposer un projet paysager attrayant et la mise en réseau d'espaces publics ouverts à tous : places, placettes, espaces verts, lieux de vie et de rencontres;
- Créer de nouvelles rues et une séquence de places, d'espaces verts et un parc permettant l'ouverture sur le voisinage et l'appropriation par les résidents (quartier ouvert et accueillant).

[42] Bélanger, H. (2010). Pour qui et à qui ce parc? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada). Lien social et Politiques, (63), 143–154. https://doi.org/10.7202/044156ar

5 CONCLUSION

La démarche de consultation engagée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) vise à établir les orientations et les priorités d'aménagement d'un **territoire névralgique au centre-ville de Montréal.**

Ce territoire, le secteur des Faubourgs, est un milieu de vie pour quelque 24 000 résidents, un environnement attirant pour les familles avec enfants, les jeunes couples et les actifs à la recherche d'un milieu de vie offrant une diversité d'activités et de services, au centre-ville et à proximité de ses différents pôles d'emplois.

Cet attrait s'inscrit dans la **valorisation d'un mode de vie urbain** de la part de ménages à la recherche des aménités typiques d'un centre-ville : l'accessibilité en transport en commun, le potentiel de marchabilité, la densité de l'occupation urbaine, la mixité sociale et fonctionnelle, la variété des logements destinés à plusieurs types de populations, ainsi que l'animation et l'intensité des échanges permis entre les individus.

Or, cette attirance pour les secteurs centraux a fait des **anciens sites industriels de véritables territoires d'opportunités** pour les grandes métropoles, en raison de leur position centrale dans l'espace urbain et de leurs potentialités foncières. La requalification urbaine s'accompagne alors de la création de nouveaux milieux de vie avec des aménagements culturels, récréatifs, communautaires et des espaces publics bien conçus et attrayants pour les résidents et les visiteurs.

Dans ce contexte, le milieu riverain du secteur des Faubourgs, avec la propriété Molson à redévelopper, offre une occasion unique de proposer un **projet d'envergure de développement collectif de revitalisation** d'un secteur industriel ; un quartier vivant, assurant la vitalité et l'attractivité du centre-ville de Montréal, en harmonie avec son environnement urbain et son histoire ; un milieu de vie mixte, inclusif et diversifié**,** tout en maintenant sa vocation de pôle économique.

Les principes d'aménagement du Faubourg Molson devraient ainsi contribuer à favoriser le sentiment d'appartenance et le bien-être de l'ensemble de la communauté, à **réouvrir la ville sur le fleuve**, à augmenter le domaine public en répondant aux nouvelles attentes des citoyens pour des milieux de vie complets, denses et durables.

Nos recommandations à intégrer au PPU des Faubourgs :

Afin de ne pas maintenir dans un secteur central aussi stratégique un fantôme urbain qui nuirait à la vitalité du centre-ville et à la qualité de vie du Centre-Sud, les **paramètres d'aménagement** devraient être adaptés aux **réalités du marché immobilier** du centre-ville et aux **nouvelles attentes des ménages** relatives aux secteurs urbains centraux.

Le Consortium Groupe Sélection recommande donc que soient intégrer au PPU les orientations suivantes :

► **Privilégier la densification résidentielle et l'augmentation des hauteurs** sur le site Molson, en particulier dans le noyau héritage (îlot est), afin de garantir la viabilité du projet, de créer un front bâti dense

permettant d'assurer l'encadrement des espaces ouverts, de préserver l'ensoleillement naturel et les potentiels de vues sur le fleuve.

► **Proposer une offre de logements répondant aux besoins des résidents du quartier et à ceux des Montréalais**, avec une **variété d'offre**, tant en termes de mode de tenure, de programmation, que de configuration des unités et **intégrer des logements sociaux, abordables et familiaux**, négociés dans le cadre d'un accord de développement en vertu de la Stratégie d'inclusion ou fournis selon les dispositions de la future réglementation.

► **Améliorer l'offre commerciale de proximité pour répondre aux besoins quotidiens** de la communauté, en permettant l'implantation d'un **marché d'alimentation** et en **créant des polarités en termes d'équipements publics de proximité** (école de quartier ou d'un centre de formation professionnelle) dans l'îlot ouest du site Molson, en répondant aux besoins de l'ensemble de la communauté du Centre-Sud en termes d'équipements culturels, sportifs et de loisirs.

► **Assurer une programmation économique sur le site Molson pour maintenir sa vocation de pôle d'emplois,** en favorisant un positionnement orienté sur **les arts et les effets visuels**, en maintenant les bureaux administratifs de Molson, en développant de nouveaux espaces de bureaux, en implantant un hôtel et en créant un **pôle touristique expérientiel** dans le noyau héritage du site Molson (îlot est), avec une **microbrasserie incluant des installations muséales**.

► **Préserver les éléments patrimoniaux et la mémoire du lieu**, par des aménagements rappelant les traces de l'ancienne trame bâtie, par le **recyclage ou la réinterprétation des enseignes et de l'horloge Molson**, par la revalorisation des éléments patrimoniaux dans le noyau héritage (îlot est), mais aussi par l'ouverture à l'architecture contemporaine comme patrimoine de demain.

► **Retravailler l'interface entre la ville et le Saint-Laurent et ouvrir une nouvelle fenêtre sur le fleuve**, en **retissant la trame urbaine** vers le secteur riverain, en r**éaménageant l'autoroute Ville-Marie** pour reconnecter le nord et le sud du quartier Centre-Sud, en assurant la réappropriation du lien visuel avec le fleuve par l'aménagement d'un espace public au bénéfice de l'ensemble de la communauté sous forme d'une **promenade riveraine**, en étudiant la possibilité de **recouvrir, au moins en partie, les voies ferrées**.

► **Favoriser la mobilité active et durable,** en tenant compte du **potentiel de marchabilité** du Centre-Sud pour créer des aménagements à l'échelle des piétons et cyclistes, en proposant des aménagements qui s'appuient sur les **principes de voies apaisées**, de déplacements doux, de zones de rencontres, en améliorant le maillage en transport en commun pour améliorer la desserte du secteur riverain.

► **Faire des espaces verts et publics une assise à l'appropriation du quartier,** en proposant un projet paysager attrayant et la **mise en réseau d'espaces verts et publics ouverts à tous**, en créant de nouvelles rues et une séquence de places, d'espaces verts et un parc riverain permettant l'ouverture sur le voisinage et l'appropriation par les résidents.

Groupe Sélection

MONTONI