

# Révision du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

Quartier Petite-Bourgogne, arrondissement Sud-Ouest

## **Mémoire de la Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé**

12 juin 2003

## **Table des matières**

### **Introduction**

### **Partie I : Révision du plan d'urbanisme : propositions de la Coalition de la Petite-Bourgogne**

- 1. Histoire récente du quartier**
- 2. Enjeu central lié au développement de la Petite-Bourgogne**
- 3. Principes généraux**
- 4. Propositions sectorielles**
  - 4.1. Qualité des milieux de vie**
  - 4.2. Développement de l'économie, de l'emploi et de la lutte contre la pauvreté**
  - 4.3. Développement de l'immobilier**
  - 4.4. Transport, équipements collectifs et réseau vert**

### **Partie II : Proposition détaillée de la Coalition concernant le site du tri-postal**

- 1. Introduction**
- 2. Principales caractéristiques du secteur et du site**
- 3. Le potentiel du site**
- 4. Les contraintes de développement du site**
- 5. Emplois et activités économiques**
- 6. Des besoins en logements clairs et criants**
- 7. Un plan directeur – un outil indispensable**
- 8. Une approche qui a déjà fait ses preuves**
- 9. Notre vision du développement du site : un projet inclusif et exemplaire!**
- 10. Nos attentes**

### **Conclusion**

## **Introduction**

C'est avec enthousiasme que la Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé participe aux différentes étapes de consultation prévues dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme pour l'arrondissement Sud-Ouest.

La Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé est une Table de concertation multisectorielle et multiréseaux qui regroupe quelques 100 membres, provenant d'organismes communautaires, d'institutions et de résidants.

Forte de sa connaissance du milieu autant sur le plan physique qu'humain, la Coalition croit pouvoir, par le dépôt de ce mémoire, alimenter et bonifier les propositions mises de l'avant pour le développement du quartier et pour l'amélioration de sa qualité de vie pour la prochaine décennie.

Le présent document comporte deux parties.

La première partie présente les propositions de la Coalition pour chacun des quatre axes identifiés. Les propositions sont précédées d'un bref rappel de l'histoire récente du quartier. L'enjeu central qui se pose au quartier ainsi que les principes que la Coalition souhaite mettre de l'avant dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme sont aussi présentés.

Le développement du site des postes étant pour le quartier le dossier majeur des prochaines années, la deuxième partie du document est consacrée à la présentation détaillée de ce que propose la Coalition pour le développement de ce site.

## **PARTIE I**

### **Révision du plan d'urbanisme : propositions de la Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé.**

## **1. Histoire récente du quartier**

Le portrait socio-économique actuel de la Petite-Bourgogne est en partie le résultat de décisions prises au cours des quarante dernières années, notamment dans le cadre de l'aménagement du territoire. Il est donc fort utile de se pencher sur l'histoire récente du quartier à la fois pour en comprendre les caractéristiques actuelles et pour que les décisions qui seront prises en matière d'urbanisme tiennent compte des erreurs du passé et qu'elles contribuent à réellement améliorer la qualité de vie et le dynamisme social et économique du quartier.

La Petite-Bourgogne a, comme les quartiers voisins, subi le ressac des fermetures d'usines. Dans les années 60, des milliers de logements, prétendument vétustes, ont été pratiquement "buldozés", malgré l'opposition populaire, chassant ainsi des milliers de personnes. Le quartier sera peu à peu reconstruit jusque dans les années 80 : des HLM au Nord, des maisons unifamiliales au centre et des condominiums le long du canal de Lachine.

Aujourd'hui, avec 40% de toutes ses résidences en logement social, la Petite-Bourgogne accueille des vagues successives de personnes à revenus très faibles, parmi lesquelles on retrouve de plus en plus de nouveaux immigrants. Quartier traditionnellement bilingue, de moins en moins francophone, de plus en plus allophone, on y observe aussi paradoxalement un afflux de résidents plus aisés le long des rives du Canal.

La "rénovation urbaine" des années 60 à 80 continue ainsi à avoir des impacts déterminants sur la vie du quartier. D'une part, la forte mouvance dans la population pauvre des HLM rend difficile le développement d'un sentiment d'appartenance et le peu de logements pour les ménages à moyens revenus force ces derniers à s'exiler hors du quartier. Cet afflux à la fois de hauts et de très bas revenus, avec l'absence de classe moyenne, fait de la Petite-Bourgogne un quartier socialement fracturé, avec en plus une quasi absence de lieux publics de socialisation et d'infrastructures de services.

## **2. Enjeu central lié au développement de la Petite-Bourgogne**

La Coalition est consciente que la proximité du quartier par rapport au centre-ville et au canal de Lachine constitue un attrait indéniable et contribue largement aux orientations de son développement social et économique. Si pour plusieurs, en l'occurrence une classe plus aisée de résidents, cette proximité est un atout, pour les résidents moins nantis du quartier, cet attrait peut prendre la forme d'une désappropriation de leur quartier.

### 3. Principes généraux<sup>1</sup>

La Coalition souhaite reprendre ici les principes mis de l'avant par le comité habitation Sud-Ouest en ce qui a trait à la revitalisation du Sud-Ouest. Ces principes devraient constituer la toile de fond à la base du nouveau plan d'urbanisme.

- a) Que la revitalisation du Sud-Ouest valorise la mixité des fonctions urbaines (génératrices d'emplois et de vitalité) et la diversité des produits résidentiels offerts aux différentes classes socio-économiques en place (les ménages à revenu faible et moyen en priorité) soit par l'offre d'une mixité dans les types de tenure (locatif, condos, individuelle, collective) et les modes de gestion résidentielle (osbl, coop, public, privé), dans la densité, la taille, les typologies de logements, les localisations et dans le coût des produits ;
- b) Que le développement des quartiers du Sud-Ouest se fasse dans une perspective de prise en compte des besoins des populations en place (ceux des ménages à revenu modeste et moyen en priorité) ;
- c) Que tout nouveau projet (de nature privée, d'habitation ou autre) fasse l'objet de négociation avec le milieu, dans un objectif d'appropriation du développement et de la revitalisation du territoire afin de mieux les gérer ;
- d) Que les processus de planification du territoire permettent d'intégrer et d'accroître la participation des résidents des quartiers.

---

<sup>1</sup> Ces principes sont issus du rapport du comité habitation Sud-Ouest. Sommaire : «Construire un espace équitable-ou comment gérer la revitalisation», RESO, septembre 2002.

## 4. Propositions sectorielles

### 4.1 Qualité des milieux de vie (environnement, parcs et espaces verts)

#### Objectifs généraux

- Rehausser la qualité et la sécurité de l'environnement
- Développer des lieux de côtoiements des résidants dans le quartier
- Favoriser l'ouverture du quartier sur le canal de Lachine

#### Mesures à mettre en oeuvre

##### *Parcs et espaces verts*

- Augmenter le nombre de jardins communautaires et collectifs en s'assurant que ces espaces soient décontaminés.
- Sécuriser les aires de jeu des tout-petits dans les parcs (éclairage, clôture, équipements) et les rendre conformes aux normes des CPE.
- Aménager un parc-école à l'école De la Petite Bourgogne en lien avec le parc actuel de la Ville (Herb-Trawick).

##### *Environnement*

- Améliorer la propreté du quartier, particulièrement en favorisant une meilleure gestion des résidus domestiques et le recyclage dans les HLM et par l'ajout de poubelles dans le quartier,...
- Diminuer la pollution sonore et visuelle de l'autoroute Ville-Marie par : la plantation de vignes, la peinture de murale et/ou des murs anti-bruit.
- Diminuer la pollution canine et étudier, à cet effet, la possibilité d'implanter un parc à chiens (ex : en-dessous de l'autoroute Ville-Marie)
- Mettre de l'avant des projets favorisant une meilleure qualité de l'air (ex : augmenter le nombre de lien en transport en commun et améliorer la fréquence, co-voiturage, vélos communautaires,...)
- Aménager des lieux de convivialité permettant de favoriser des liens entre les résidants (ex : tables à pique-nique, bancs dans les espaces publics, support à vélos,...)

## **Canal de Lachine**

- Favoriser des liens entre le canal de Lachine et l'intérieur du quartier
  - en créant un circuit mettant en valeur les aspects historique et culturel, notamment autour des rues des Seigneurs, Vinet et Coursol, St-Martin (bacs à fleurs, signalisation historique, traverses piétonnières, pistes cyclables, halte de repos et touristique dans le Parc Campbell).

## **4.2 Développement de l'économie, de l'emploi et de la lutte contre la pauvreté**

### **Objectif général**

Maximiser, au bénéfice de la population du quartier et du Sud-ouest, les retombées sociales et économiques liées au développement du terrain du tri-postal et à la mise en valeur du Canal de Lachine.

### **Mesures à mettre en oeuvre**

- Maintenir et consolider les entreprises existantes (mesures incitatives au développement, création de zones tampon avec l'habitation, etc).
- Appuyer la création d'emplois par l'accueil et le développement de nouvelles industries et bureaux, particulièrement sur le site du tri-postal, tout en favorisant l'embauche locale assortie, au besoin, de formations sur mesure.
- Développer la rue Notre-Dame comme pôle culturel (agrandissement du Théâtre Corona, rénovation du Centre culturel Georges-Vanier et relance de sa programmation).
- Mettre en place un programme de revitalisation spécifique pour la rue Notre-Dame, respectant les critères de mixité des usages, d'insertion, de mise en valeur architecturale, de circulation piétonne et répondant aux besoins des résidents.
- Améliorer l'image du quartier (cadre bâti, revitalisation de la rue Notre-Dame, embellissement des parties d'infrastructures d'autoroutes donnant sur les quartiers, installer des balises d'identification du quartier).
- S'assurer que le projet immobilier et commercial qui doit s'implanter sur le terrain True North (angle Notre-Dame et de la Montagne) génère l'arrivée de nouveaux services pour les résidents du quartier.

## 4.3 Développement de l'immobilier (Habitation)

### Objectifs généraux

- Favoriser la mixité des fonctions urbaines (génératrices d'emplois et de vitalité) et la diversité des produits résidentiels offerts aux différentes classes socio-économiques.
- Supporter le développement de projets dans une perspective de prise en compte des besoins des populations en place (ceux des ménages à revenu faible et moyen en priorité).
- Inciter tout nouveau projet (d'habitation ou mixte) à faire l'objet de négociation avec le milieu, dans un objectif d'appropriation du développement et de la revitalisation du quartier.

### Mesures à mettre en oeuvre

- Accroître la mixité par l'offre de nouveaux produits d'habitation pour les ménages à revenu moyen incluant l'accès à la propriété pour les travailleurs.
- Allouer au minimum 25% de toutes nouvelles unités projetées par des promoteurs immobiliers en logement abordable et en logement social.
- Travailler au développement d'une vision globale d'aménagement du site du Tri postal en concordance avec les besoins des résidents aux plans du logement, de l'emploi, des services, des équipements communautaires et des commerces et de la mise en valeur du canal de Lachine. (Voir partie II du document)
- Favoriser le développement du site du Tri postal de façon à ce que 50 % du site soit dévolu à l'usage résidentiel et que 66 % de cette portion du site soit dévolu au logement social et abordable. (Voir partie II du document)
- Poursuivre les améliorations du cadre bâti entreprises par l'OMHM.
- Appliquer des mesures concrètes en vue de rendre la cohabitation des fonctions résidentielles et industrielles plus harmonieuse par l'aménagement de zone tampon (végétation, petites entreprises commerciales et industrielles,...).

## 4.4 Transport, équipements collectifs et réseau vert

### Objectifs généraux

- **Améliorer la desserte en transport en commun de surface.**
- **Sécuriser la circulation automobile, à vélo et piétonnière.**
- **Favoriser le développement des équipements collectifs au profit des résidants et rehausser l'image du quartier dans le contexte de développement du canal de Lachine.**

### Mesures à mettre en œuvre

#### *Transport*

- Diminuer le camionnage sur les rues Notre-Dame et des Seigneurs et prévoir des voies de contournement pour le transport de transit.
- Améliorer la signalisation pour faire respecter le sens unique vers le sud sur la rue Richmond.
- Améliorer la desserte en transport en commun de surface, notamment entre les différents quartiers du Sud-Ouest et à l'intérieur du quartier.
- Mettre en place des mesures incitant à ralentir la vitesse automobile sur les rues Quesnel et Coursol aux abords du Parc Campbell Centre (dos d'âne, rue pour tous, arrêt, vitesse réduite, etc).
- Améliorer le virage trop accentué menant au Pont des Seigneurs
- Réaménager de façon plus sécuritaire les stations de métro Georges-Vanier et Lucien L 'Allier.
- Améliorer la circulation automobile et piétonne au carrefour des rues Atwater et Notre-Dame.
- Améliorer la circulation automobile et piétonne autour du Marché Atwater.
- Augmenter le temps alloué pour les piétons au coin des rues Atwater et ses rues perpendiculaires (St-Antoine, St-Jacques, Lionel-Groulx, Delisle et Notre-Dame ...).

### ***Équipements collectifs***

- Faciliter la restauration du Bain Hushion et du Charles Este Cultural Centre pour en faire des lieux pouvant desservir les résidants (resto-pop, café-bistro,...).
- Renforcer le pôle d'attraction Des Seigneurs par l'installation d'un chapiteau multifonctionnel sur la Pointe Des Seigneurs pour la tenue de festivités à caractère culturel.
- Préserver et réaménager les écuries en conformité avec les règles environnementales en vigueur (évaluer la possibilité d'en faire un attrait touristique en lien avec le canal de Lachine).
- Garantir l'usage public des abords du canal, en favorisant l'accès piétonnier, en favorisant des percées visuelles, des espaces récréatifs aménagés pour un usage "quatre saisons" et des circuits sur l'eau.

## **PARTIE II**

**Proposition de la Coalition concernant le site du tri-postal**

**Une opportunité exceptionnelle :  
Le développement intégré et concerté du site de Postes Canada**

## Table des matières

- 11. Introduction
- 12. Principales caractéristiques du secteur et du site
- 13. Le potentiel du site
- 14. Les contraintes de développement du site
- 15. Emplois et activité économique
- 16. Des besoins en logements clairs et criants
- 17. Un plan directeur – un outil indispensable
- 18. Une approche qui a déjà fait ses preuves
- 19. Notre vision du développement du site : un projet inclusif et exemplaire!
- 20. Nos attentes

## 1. Introduction

Postes Canada a fait connaître son intention de vendre sa propriété du 1500 rue Ottawa dans les meilleurs délais et au meilleur prix.

Ce vaste site de plus d'un million de pieds carrés, localisé aux abords du canal de Lachine offre un important potentiel de développement pour l'expansion du centre-ville. De plus, il ne fait aucun doute que sa mise en valeur aura un effet d'entraînement très significatif pour tout le secteur avoisinant et Montréal.

L'intérêt du secteur privé pour la réalisation des ensembles immobiliers d'envergure aux abords du canal de Lachine ne fait aucun doute. Les nombreux projets réalisés ces dernières années ou en chantier démontrent ce grand intérêt.

Toutefois, la réalité et les besoins du Sud-Ouest sont diversifiés. Le site de Postes Canada peut permettre la réalisation de projets répondant à ces besoins.

La Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé est de l'avis que le secteur communautaire à but non lucratif doit jouer un rôle de premier plan dans le développement du site.

Au cours des derniers mois, la Coalition a développé une vision d'un projet intégré de mise en valeur du site, qui dans ces grandes orientations, rejoint les positions des intervenants tel que le RESO et la Société de promotion du Canal Lachine.

Au terme de cette démarche, nous proposons que la vocation du site de Postes Canada soit définie en tenant compte de sa localisation exceptionnelle mais aussi des besoins de la population locale en terme de logement social et abordable, de création d'emplois, d'activités de service et de nouveaux équipements collectifs.

La Coalition est intervenue à plusieurs rencontres auprès de Postes Canada, des autorités fédérales, de l'administration municipale et des élus locaux pour demander un moratoire sur la mise en marché du site de manière à éviter une « vente précipitée qui pourrait compromettre les chances de réaliser un projet au bénéfice de toute la communauté».

À ce jour, des discussions ont cours entre les autorités de la Ville et Postes Canada pour discuter des diverses options possibles. Le représentant du maire de Montréal a indiqué à la Coalition que la Ville entend être partie intégrante dans toute décision concernant le développement du site et que l'administration n'exclut pas la possibilité de devenir propriétaire, en tout ou en partie, du site. Mais il semble que la Société des Postes considère un tout autre scénario et s'apprêterait à procéder à très court terme à un appel de propositions.

Nous sommes plus que jamais convaincus de la pertinence de nos propositions pour la remise en valeur du site. Entre autre, les organismes membres de la Coalition et son partenaire le RESO représentent plusieurs centaines d'association, d'entreprises et groupes communautaires. Fort de ce consensus, nous réitérons notre demande de ne pas enclencher le processus de mise en vente du site et de mettre en place une véritable démarche de planification et de consultation pour la remise en valeur de ce site stratégique.

La population de la Petite Bourgogne, et plus largement du Sud-Ouest, a développé, au fil des ans, une riche tradition de solidarité et de concertation qui a permis au milieu de faire face aux conséquences des importantes difficultés économiques que le secteur a connues. Mieux encore, à maintes reprises, les initiatives du milieu ont précédé et guidé les actions gouvernementales et se sont traduites par des réalisations importantes, voire exemplaires, qui ont jeté les bases du nouveau dynamisme que

connaît aujourd'hui le secteur. Il est donc tout à fait légitime que nous soyons partie prenante de cette opportunité de développement du quartier.

## **2. Principales caractéristiques du secteur et du site**

Est-il nécessaire d'épiloguer longuement sur le rôle qu'a joué le canal de Lachine dans le développement de Montréal? Au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, la construction du canal et l'établissement des réseaux de chemins de fer ont contribué à l'essor de toute l'économie canadienne et de celle du nord des Etats-Unis. Cette époque, particulièrement importante pour Montréal, a connu la naissance des grands empires industriels et du mouvement ouvrier.

L'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent, l'évolution des besoins des entreprises, la mise en place de nouvelles infrastructures routières et de nouveaux modes de transport des marchandises sont autant de facteurs qui vont entraîner en 1959 la fermeture du canal et éventuellement le déclin ou le départ des entreprises qui le jouxtaient de même qu'un exode de la population ouvrière.

Depuis 1997, le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal ont investi plus de 100 millions de dollars pour la remise en état du canal de Lachine et la revitalisation de ses abords de même que pour l'aménagement de liens routiers avec le centre-ville. Ces travaux visaient à rouvrir le canal à la navigation de plaisance mais aussi à créer cinq pôles de développement : les pôles Gadbois, Cartier, Atwater, Saint-Gabriel et Peel. La transformation des secteurs Peel et Atwater est déjà significativement amorcée avec la connexion de la rue Peel à la rue de la Commune menant au Vieux-Montréal, le dégagement des bassins et les nombreux chantiers qui ont cours autour du marché Atwater.

La Coalition reconnaît qu'un tel développement a apporté un certain dynamisme, lequel s'est notamment traduit par le développement de nouveaux services commerciaux dans

le quartier. Il a par ailleurs entraîné une pression accrue sur le marché locatif dans le contexte d'une crise aiguë du logement qui a des effets négatifs pour la population locale. Tout nouveau développement doit nécessairement contribuer à atténuer ces impacts négatifs.

Le projet de mise en valeur du canal constitue donc un chantier majeur, non seulement pour le Sud-Ouest mais aussi pour toute l'île. Seulement autour du bassin Peel, on estime possible des investissements de plus de 400 millions de dollars. Le seul fait d'avoir dégagé les anciens bassins confère aux terrains en rive une valeur beaucoup plus significative.

Le site de Postes Canada est un des constituants du pôle Saint-Gabriel. Sa revitalisation sera immédiatement structurante pour tout le développement du secteur entre Des Seigneurs, Notre-Dame, la rue du Séminaire et le canal. Dans l'environnement immédiat, de nombreux terrains et bâtiments offrant des attraits particuliers (proximité des espaces verts, accès au canal) sont maintenant considérés comme disponibles au développement et tributaires de la mise en valeur de la propriété de Postes Canada.

Le site est entouré de plusieurs éléments qui comptent parmi les plus significatifs du paysage et du patrimoine architectural du canal de Lachine et commémorent le rôle déterminant de celui-ci sur le plan historique : les édifices de la Redpath, de la Belding Corticelli et de la Canadian Bag, le Nordelec, le Pont des Seigneurs et l'écluse Saint-Gabriel pour ne nommer que ceux-là.

La proximité du centre-ville et du Vieux-Montréal, de la Cité du commerce électronique, de la Cité du multimédia, du marché Atwater, de la gare Windsor et de l'École de technologie supérieure en font un secteur particulièrement attirant sur le plan résidentiel. Sans parler des nombreux équipements culturels et de loisirs que l'on retrouve à proximité, notamment le réseau cyclable qui longe tout le canal.

### 3. Le potentiel du site

***La proposition que nous mettons de l'avant pour le développement de cet espace, qui figure parmi les derniers grands sites du Sud-ouest, permettra de créer un milieu de vie de qualité.***

De plus, nous sommes certains qu'elle permettra de relever avec succès le défi de l'intégration harmonieuse des populations en place et à venir, contrairement aux opérations antérieures de renouveau urbain infligées à la Petite-Bourgogne.

- Le site de Postes Canada a toutes les caractéristiques nécessaires pour permettre de développer un projet exemplaire du point de vue de son aménagement et de son impact positif sur le quartier et il est suffisamment vaste pour permettre une mixité de fonctions et une mixité socio-économique;
- Au niveau résidentiel, il existe un potentiel important de développement. Nous proposons de réserver la moitié du site pour le développement de projets d'habitation de densité moyenne, incluant une proportion significative de cette portion (66%) pour des logements sociaux et communautaires. Il sera possible de réaliser quelques 500 unités d'habitations sociales et communautaires, assujettis à plusieurs variables telles que la densité, la hauteur maximale permise et l'infrastructure nécessaire.
- L'autre moitié du site serait réservée à des activités économiques, culturelles et à des services de proximité pour les futurs résidants, qui sont indispensables compte tenu de l'augmentation prévisible de la population et de la nécessité de maintenir et créer de nouveaux emplois pour la population locale.
- Des services de restauration et diverses activités pour les usagers du canal et de la piste cyclable et pour les visiteurs du pôle de l'écluse pourraient ainsi s'établir

autour du bassin; des services d'hébergement peuvent également être offerts; à cet égard, le projet d'Auberge internationale du canal de Lachine porté par le RESO, constitue une proposition particulièrement intéressante. Ce pôle d'activités offrirait en outre aux usagers du canal un accès facile aux lieux d'intérêts qui se trouvent à proximité dont le Parc de la Pointe des Seigneurs, la rue Notre-Dame (rue des Antiquaires), le Théâtre Corona, le Centre Culturel Georges-Vanier, la maison St-Gabriel, le Centre Sportif de la Petite Bourgogne et le projet de centre d'interprétation de Parcs Canada.

- Directement situé en rive du canal, la bâtiment du tri postal est construit sur des anciens bassins dont au moins un devrait être dégagé. De cette façon, on s'assurera que le projet participe à la commémoration du caractère historique et patrimonial du canal. Cela rendra possible des aménagements particulièrement attrayants. Mais surtout, la possibilité de recréer un bassin qui ouvre la porte à une vocation tout à fait particulière pour le site, soit le développement d'un pôle d'activités nautiques, à proximité immédiate de l'écluse Saint-Gabriel;
- Enfin, le développement du site devra préserver le caractère public des berges du canal et assurer que des espaces publics ouverts soient aménagés à une distance respectable des immeubles pour permettre des activités récréatives diversifiées, notamment afin d'éviter l'effet corridor que le haut niveau d'achalandage de la piste cyclable peut entraîner. L'aménagement devra garantir l'accès piétonnier aux berges pour les résidents et les visiteurs pour que le canal s'ouvre sur le quartier et vice-versa, et les percées visuelles devront être maximisées là où des ouvertures dans le cadre bâti le permettront.

#### **4. Les contraintes de développement du site**

Il est vrai que le site comporte certaines contraintes : la contamination des sols et la mise en valeur d'éléments particuliers (dégagement du bassin, aménagement des berges) de même que l'installation de nouvelles infrastructures.

Toutefois, quel que soit la nature du projet retenu, des investissements publics seront requis. Notre proposition n'est donc pas susceptible, à ces égards, d'entraîner des investissements publics autres que ceux qui seraient de toute façon consentis. Qu'il s'agisse de projets entièrement privés ou non, les gouvernements et la Ville supportent habituellement de manière importante les coûts de décontamination des sols, de mise en valeur du patrimoine et d'aménagement des espaces publics.

**Par ailleurs, il faut se rappeler que la réouverture du canal a été rendue possible suite à des investissements majeurs de fonds publics. En toute équité, cela va de soi qu'une partie de ses abords profite maintenant à la collectivité locale. Nous sommes d'avis que les terrains de Postes Canada, malgré le nouveau statut de cette ancienne société de la couronne, tout comme ceux de Radio-Canada dans le Centre-Sud, font partie de notre patrimoine collectif.**

## **5. Emplois et activités économiques**

La Petite-Bourgogne et le Sud-Ouest ont connu plus que leur part de problèmes. Premier bassin industriel au Canada, ils ont joué un rôle de premier plan dans l'histoire du développement économique du pays. Pendant longtemps, le Sud-Ouest a concentré une grande partie de l'activité économique de Montréal. Sa situation économique est semblable à celle de tous les anciens grands centres industriels dont la vitalité économique s'appuyait sur un seul secteur d'activités. Au cours des quarante dernières années, sa population a été victime du déclin industriel.

Aujourd'hui, une partie significative de cette population est sans emploi et compte parmi les moins scolarisées de Montréal. Le taux d'activité y est de moins de 60%, le plus faible de tous les arrondissements de la Ville. Depuis une vingtaine d'années, le travail des organismes locaux reflète une préoccupation soutenue à cet égard et leurs efforts en matière de développement local ont jeté les bases de la relance économique du secteur. Le projet que nous proposons vise à fournir un élément de réponse à ces préoccupations fondamentales que sont la formation et l'emploi. À cet égard, les activités du pôle nautique, le secteur culturel, celui de la restauration et l'émergence de la nouvelle économie pourraient donner naissance à des entreprises d'économie sociale qui faciliteraient l'arrimage entre les compétences de la population locale et les besoins de main-d'œuvre.

## **6. Des besoins en logement clairs et criants**

S'il est un besoin qui fait consensus dans le Sud-Ouest et la Petite-Bourgogne actuellement, c'est bien celui d'augmenter l'offre en logement social et communautaire pour les ménages à revenus faibles et modestes et d'inclure dans le développement du site une proportion prépondérante de logements sociaux et communautaires. Le type de développement offrira aux résidents de la Petite-Bourgogne et du Sud-Ouest un plus grand choix de logements modestes conformes à leurs besoins évolutifs.

En 1961, plus de 120 000 personnes habitaient le Sud-Ouest. Vingt cinq ans plus tard, il ne restait que 55% de ce nombre. Les traces déstructurantes de l'opération de rénovation urbaine des années 60 dans le quartier Petite-Bourgogne sont toujours visibles. Au cours des 15 dernières années, de nouveaux ensembles d'habitation sont apparus comblant les immenses espaces qui étaient demeurés en friche pendant près de 30 ans suite à la destruction massive des logements ouvriers et des commerces du siècle dernier. C'est la trame sociale et économique de tout le quartier qui a été détruite. Malgré tout, la population conserve son attachement au quartier. Mais elle est aujourd'hui à nouveau victime des pressions du développement. Déjà, en 1996, dans la Petite-Bourgogne, 57,5% des ménages locataires consacraient plus du quart de leur revenu au logement et 19,9% d'entre eux plus de la moitié alors que les deux tiers des ménages comptaient sur des revenus de moins de 30 000 \$.

Dans le contexte d'un taux d'inoccupation inférieur à 1% et des pressions qui s'exercent sur le marché immobilier, sur le stock de logements locatifs et sur le prix des maisons usagées, les ménages du Sud-Ouest et, en particulier dans les secteurs les plus anciens, tels que la Petite-Bourgogne et Pointe-Saint-Charles, ont de plus en plus de difficultés à se loger convenablement.

Tout projet de logement communautaire sur le site pourrait contribuer à diminuer le clivage social et économique qui existe dans le quartier à cause des interventions du passé et permettre ainsi la reconstruction du tissu social.

L'objectif d'assurer une mixité socio-économique dans tout développement résidentiel pourrait être réalisé en appliquant les programmes de subvention du logement communautaire existants. Les programmes AccèsLogis et Logement Abordable, tout en gardant des loyers inférieurs au marché (ex : 400\$ - 500\$/mois pour un 4 1/2) ciblent les ménages de faible revenu et ceux aux revenus modestes (entre 45 000\$ et 55 000\$ annuellement).

Ce sont là des faits que les gouvernements et la Ville reconnaissent. Lors du Sommet de Montréal en juin dernier, tous les participants se sont entendus sur l'urgence d'agir et se sont engagés à tout mettre en œuvre pour réaliser l'Opération Solidarité 5000 logements et à y consacrer éventuellement des budgets supplémentaires.

Le Sud-Ouest a développé dans le domaine du logement communautaire une expertise impressionnante en développement et en gestion de projets. Au cours des 25 dernières années, le Groupe de Ressources Techniques Bâtir son quartier a réalisé, sur le territoire montréalais, plus de 275 projets comportant plus de 5 000 unités d'habitation, la plupart du temps appartenant et gérés par des coopératives et des OSBL. L'implication active des membres de ces organismes dans la communauté constitue en plus un apport significatif à tous les niveaux.

Toutefois, dans la Petite-Bourgogne, comme partout à Montréal, les sites à développer sont rares et leurs prix font l'objet d'une vive spéculation. Pour toutes ces raisons, le site de Postes Canada offre à la communauté une occasion extraordinaire, qu'on ne peut pas laisser passer, de répondre, au moins partiellement, à ces besoins.

## **7. Un plan directeur – un outil indispensable**

Est-il besoin de démontrer davantage que le développement du site de Postes Canada doit se faire en tenant compte, non seulement du canal de Lachine mais aussi de tous les potentiels urbains, économiques et sociaux qu'il recèle.

Pour la Coalition, il est évident que le développement d'un site d'une telle envergure et d'une localisation aussi stratégique doit passer par un plan directeur. Un tel outil apparaît indispensable à la mise en œuvre d'un développement cohérent et respectueux de la communauté, de notre passé et notre avenir.

Tel que mentionné, la Coalition, de même que son proche collaborateur le RESO, veulent assurer que le site accueillera diverses fonctions, soit résidentielle, économique et récréo-touristique. En effet un développement homogène et monochromatique serait, nous croyons, à l'encontre de la vision de la communauté locale. Cette vision est basée sur le désir de créer un véritable milieu de vie de quartier ouvert spatialement, socialement et économiquement.

La nature des programmes de subvention au logement communautaire assurera une mixité de revenus pour cette partie du développement résidentiel. La Coalition prévoit aussi une tenure de type privé sur une autre partie du site pour permettre l'accès à la propriété individuelle pour des ménages à revenu modeste du Sud-Ouest qui, faute d'alternatives, ont tendance à quitter l'arrondissement.

Par ailleurs, la création d'entreprise et de l'emploi pour la population locale dans les divers secteurs d'activités, tel que le récréo-tourisme et la nouvelle économie doivent aussi être une préoccupation au cœur du développement du site.

De plus, il faut être sensible aux questions de sécurité urbaine, de transport public et d'accès public aux rives du Canal. Il importe également de planifier, dès le début, l'implantation des services qui contribueront au développement d'un milieu de vie complet, notamment en matière de commerces, services sociaux, éducatifs, culturels et récréatifs. À cet égard, il est clair que d'importantes modifications doivent être prévues à la réglementation d'urbanisme et de zonage.

Étant donné les pouvoirs partagés entre les conseils d'arrondissement et la Ville, il est donc impératif que l'administration municipale soit partie intégrante dans tout le processus concernant le développement du site. Mais les élus doivent aussi exercer le leadership bien légitime que leur confère leur statut pour amener la Société Canadienne des Postes à s'inscrire dans une approche de concertation avec les autorités municipales et la communauté du Sud-Ouest. Si l'approche de concertation n'est pas à la base de toute intervention, nous n'aurons d'autres choix que de nous y opposer. Il en

va de l'intérêt de tous, incluant Postes Canada. Les exemples sont nombreux à Montréal de projets qui ont tourné court parce qu'ils avaient été mal engagés. La polémique entourant le développement du site de Radio-Canada en est un bon exemple. Nous proposons plutôt une approche basée sur la recherche de consensus et la prise en compte de l'ensemble des caractéristiques qui constituent l'environnement du site de Postes Canada. À nos yeux, cela constitue une approche rassembleuse et gagnante.

## **8. Une approche qui a déjà fait ses preuves**

L'approche que nous préconisons a déjà fait ses preuves à Montréal, notamment dans le quartier Rosemont, dans le dossier du site des anciennes Usines Angus. Suite à une démarche de concertation sans précédent et l'implication du milieu, on compte maintenant sur ce site plusieurs milliers de logements, dont une proportion significative de logements sociaux, un quartier bien aménagé, des espaces verts en nombre suffisant, des commerces importants et un parc d'entreprises. Ce site était pourtant la propriété du Canadien Pacifique, un empire économique qui au point de départ avait déjà dans ses cartons un projet « clé en main » pour cet ancien espace industriel de cinq millions de pieds carrés. Quel bel exemple à suivre pour Postes Canada !

Il est intéressant de rappeler qu'une partie importante du développement des terrains Angus a été réalisé ou est en voie de l'être par des organismes sans but lucratif. Dans un premier temps, en 1981, la Ville a acquis du Canadien Pacifique une première moitié du site (soit le quadrilatère délimité par les rues Rachel et Bourbonnière et les boulevards Saint-Michel et Saint-Joseph) et a confié à une société de développement sans but lucratif (la Société des terrains Angus) le mandat d'en coordonner le développement. Dans un deuxième temps, le Canadien Pacifique a accepté de vendre un autre quart du site à autre OSBL, la Société de développement Angus, issue de la Corporation de développement économique communautaire de Rosemont/Petite-Patrie, un organisme semblable au RESO. La SDA a eu fort à faire; elle a notamment dû

développer des solutions innovatrices pour régler le problème de la contamination des sols. Mais elle est en voie de réussir son pari de mener à terme le projet du Technopôle Angus, lequel accueille non seulement des emplois mais aussi plusieurs entreprises d'économie sociale qui connaissent des succès remarquables. Fait à souligner : chacune des phases de développement des terrains Angus a été précédée par l'adoption d'un plan directeur et par la tenue d'importantes consultations publiques dans le milieu, et ce, avant même que les terrains ne soient cédés pour des projets particuliers.

### ***9. Notre vision du développement du site : un projet inclusif et exemplaire !***

En bref, nous proposons que les installations de Postes Canada dans la Petite-Bourgogne fassent place à un développement exemplaire qui fera une large place aux besoins et aux aspirations du milieu. Nous proposons aussi une démarche marquée du sceau de la transparence et de la démocratie. Nous demandons à Postes Canada et à tous les décideurs d'être les acteurs d'une approche basée sur la recherche de consensus et de mettre à contribution toute l'intelligence de notre communauté aussi bien que l'expertise des promoteurs et des spécialistes de l'aménagement. Nous voulons réaliser un projet qui marquera la Petite Bourgogne et le Sud-Ouest tout autant que les abords du canal Lachine et qui profitera non seulement à ceux et celles qui vont l'habiter mais aussi aux usagers du canal, aux visiteurs, aux touristes et à tous les Montréalais. Notre ambition est celle d'une communauté qui a beaucoup souffert mais qui sait relever les défis et innover.

Les prochaines semaines et les prochains mois seront déterminants. Au cours des derniers mois, nos démarches nous ont permis de gagner du temps. Nos élus doivent maintenant s'impliquer activement et s'engager à la réalisation d'un projet cohérent, respectueux de notre passé et basé sur une reconnaissance des besoins légitimes actuels de la population locale.

## 10. Nos attentes

Dans l'immédiat, nos attentes sont les suivantes :

- Que Postes Canada surseoit au processus de mise en vente du site;
- Que l'administration municipale établisse de concert avec Postes Canada et les organismes de la communauté une véritable démarche de planification et de consultation pour la remise en valeur de ce site stratégique;
- Que cette approche soit basée sur la recherche de consensus;
- Que le résultat premier de cette démarche soit l'élaboration d'un plan directeur pour le développement du site qui tienne compte des besoins et des aspirations du milieu mais aussi des caractéristiques exceptionnelles du canal de Lachine reconnues dans la décision du gouvernement du Canada de lui conférer un statut particulier;
- Que les gouvernements du Canada et du Québec s'associent également à cette démarche, compte tenu des investissements importants qui seront requis pour développer les abords du canal de Lachine, notamment en matière de décontamination, d'excavation des bassins et de soutien au développement de logements communautaires, objets qui sont de leur juridiction;
- Que le plan directeur qui sera élaboré soit soumis par le conseil municipal à l'Office de consultation publique pour que celui-ci tienne des consultations publiques;
- Que les autorités fédérales indiquent clairement aux autorités de Postes Canada qu'elles considèrent le fait qu'elles sont dépositaires d'un site qui fait partie du patrimoine collectif et que l'intérêt de la collectivité doit primer dans les décisions qu'elle sera appelée à prendre;
- Que les représentants de l'administration municipale reconnaissent publiquement que le développement du site de Postes Canada constitue un enjeu majeur et d'intérêt public et informe Postes Canada qu'elle n'entend pas modifier son plan d'urbanisme sans qu'elle-même et les organismes du milieu soit partie prenante

de la démarche que nous proposons; et qu'ils enjoignent Postes Canada à surseoir au processus de mise en vente du site.

- Que le site en question reste la propriété d'une société publique, parapublique, ou à but non lucratif jusqu'à ce qu'un développement respectant les objectifs énoncés dans les présentes, et répondant aux besoins de la population locale en matière d'habitation, d'emplois et de services, soit assuré.

## **Conclusion**

La Coalition souhaite que la révision du plan d'urbanisme se fasse en ayant comme critère premier les intérêts de la population qui réside dans la Petite-Bourgogne. Nous espérons que le nouveau plan, de par les mesures qu'il intégrera, participera à insuffler un nouveau dynamisme tant aux plans social qu'économique.

Les actions à réaliser dans la Petite-Bourgogne qui découleront du nouveau plan d'urbanisme ne seront pas toutes également prioritaires. La Coalition souhaite participer à la détermination des actions prioritaires et à la préparation de leur calendrier de réalisation. La Coalition veut aussi réaffirmer son intention ferme d'agir comme partenaire des divers départements municipaux dans la mise en oeuvre des projets qui feront suite à l'adoption du plan.

## An Exceptional Opportunity :

An Integrated and Community-based Development of the Canada Post site

Little Burgundy Coalition / Quartier en Santé  
June 2, 2003

## Table of Contents

1. Introduction
2. Principal characteristics of the sector and the site
3. The site's potential
4. The developmental constraints of the site
5. Jobs and economic activity
6. Clear and urgent housing needs
7. A master site plan - an essential tool
8. A proven approach
9. Our vision of the site's development: an inclusive and exemplary project!
10. Our demands

### **1. Introduction**

In the fall of 2002 Canada Post made known its intention to sell its property at 1500 Ottawa Street as quickly as possible and to the highest bidder.

This vast site of more than a million square feet, located on the banks of the Lachine Canal offers a significant potential for expanding the downtown area. There is no doubt that its development will have a very significant influence on the Southwest and Montreal as a whole.

There is also no doubt that the private sector is interested in continuing to develop large-scale condominium and other high-priced housing on the banks of the Lachine Canal. The number of projects built in the past few years, or now under construction, are proof of such interest.

However the reality and the needs of the Southwest are diversified and must not be limited to this type of expensive residential development. The Canada Post site *can* be developed to respond to the varied needs of the community.

To accomplish this, the Little Burgundy Coalition (Quartier en Santé) believes that the non-profit community sector should play a major role in the development of the site.

During the last few months, the Coalition has been working on a vision of an integrated development of the site, which, in its major orientations, is similar to the positions of groups such as RESO and the Lachine Canal Promotion Corporation.

The Coalition proposes that the future use of the Canada Post site take into account its exceptional location and the needs of the local population as regards social and affordable housing, job creation, commercial and community facilities.

The Coalition has made its position clear to Canada Post, the federal politicians responsible, the municipal administration, and local elected officials — a moratorium on

the sale of the site is needed to avoid "a hurried sale that could compromise the chances of creating a project for the benefit of the whole community."

There are ongoing discussions between the City of Montreal and Canada Post to discuss various options. The mayor of Montreal's representative has indicated to the Coalition that it intends to play an integral role in any decision concerning the site's development and that the administration did not exclude the possibility of taking ownership of part of the site. But it seems that Canada Post is considering a very different scenario and would be ready to proceed in the short term to offer the land and the building for sale.

We, at the Coalition, are more than ever convinced of the relevance of our proposals. The Coalition, along with RESO, represent several hundred associations, businesses and community groups in the Southwest. In view of this strong consensus, we demand once again that the process of selling the site be suspended and that a serious process of planning and consultation be initiated.

The population of Little Burgundy and the Southwest have developed, over the years, a rich tradition of solidarity and consultation which has allowed the residents to deal with the serious economic and social difficulties experienced in the area. On numerous occasions the residents' initiatives have guided the government's actions and have produced major accomplishments, even exemplary ones, which have formed the basis for the new dynamism the sector is experiencing today. Therefore it is quite legitimate that we be full participants in the opportunity to develop our neighbourhood.

## **2. Principal characteristics of the sector and the site**

Is it necessary to recall the role that the Lachine Canal has played in the development of Montreal? In the middle of the 19th century, the construction of the Canal and the

building of the railroads contributed to the expansion of the Canadian economy and that of the northern United States. This period, of particular importance to Montreal, saw the birth of great industrial empires and the workers' movement.

The opening of the St. Lawrence Seaway, evolving business needs, the setting up of new road infrastructures and new methods of transporting merchandise were all factors leading to the closure of the Canal in 1959. The eventual decline and departure of businesses on or near the canal led to an exodus of much of the working population.

Since 1997, the Canadian government, the Quebec government and the City of Montreal have invested more than 100 million dollars in the renovation of the Lachine Canal and the revitalization of its banks as well as construction of roads linking it to the downtown core. This work opened up the Canal to pleasure boating and created five poles of development: the Gadbois, Cartier, Atwater, Saint Gabriel and Peel poles. The transformation of the Peel and Atwater sectors is already well underway with the connection of Peel Street to de la Commune Street leading to Old Montreal, and the excavation of basins and numerous projects around the Atwater Market.

The Coalition recognizes that such development has brought a certain dynamism to the area and the establishment of new commercial services in the neighbourhood. It has also led, in the context of an acute housing crisis, to increased pressure on the rental market that has had negative effects on the local tenant population. Any new development on the Canada Post site must necessarily contribute to countering these negative impacts.

Revitalizing the Canal constitutes a major project, not only for the Southwest, but also for City as a whole. To take but one example, it is estimated that up to 400 million dollars could be invested in the Peel Street area of the Canal. The excavation of the former basins gives a much greater real-estate value to the land on the banks of the Canal.

The Canada Post site is one of the key elements of the Saint-Gabriel zone. Its revitalization would have an immediate effect on all development between Des

Seigneurs, Notre-Dame, Seminaire Streets, and the Canal. In the surrounding area, numerous pieces of land and buildings, close to green spaces and with access to the Canal, are now considered available for development and, in large part, are dependent on the future use of the Canada Post property.

The site is in the middle of an area rich in the architectural, urban and social heritage of the Lachine Canal. A few examples include the Redpath buildings, Belding Corticelli and Canadian Bag, Nordelec, the Pont des Seigneurs and the Saint-Gabriel Lock.

The proximity of downtown and Old Montreal, the Electronic Business City, the Multimedia City, Atwater Market, Windsor Station and the School of Advanced Technology (UQAM) make the site a particularly attractive residential area. In addition, numerous cultural and leisure facilities are located nearby, as well as the splendid bicycle path.

### **3. The potential of the site**

Our proposal for the development of this property, which is among the last important sites in the Southwest, will ensure the creation of a living environment of the highest quality.

We are certain that our proposal will allow us to meet the challenge of integrating present and future populations in contrast to past urban renewal projects that were imposed on Little Burgundy.

- The Canada Post site has the potential to become a development of an exemplary project in terms of its urban planning and its positive impact on the neighbourhood. The property is also large enough to allow for both residential and economic activities and for different types of residential use.
- There is an important potential for residential development. We propose that one half of the site be reserved for the development of medium-density housing projects,

including a significant portion (66%) for social and community housing. It will be possible to create some 500 social and community housing units, depending on density, maximum height permitted, and necessary infrastructure.

- The Coalition foresees that the other half of the site would be reserved for economic and cultural activities and for nearby services for future residents. This aspect is indispensable given the increase in population and the necessity to create new jobs for the local population.
- Restaurants and various activities for Canal and bicycle path users and visitors could also be established around the basins. Accommodations could also be offered. The International Inn project of the put forward by RESO is a particularly interesting proposal. This zone would also offer easy access for Canal users to nearby places of interest such as Pointe des Seigneurs Park, Notre Dame Street (antique dealers), the Corona Theatre, the Georges-Vanier Cultural Centre, the Maison St-Gabriel, the Little Burgundy Sports Centre and the Parks Canada Interpretation Centre.
- The Canada Post site, directly on the banks of the Canal, is situated on former basins, at least one of which should be excavated. In doing this, we will ensure that the project plays a role in commemorating the history and the heritage of the Canal. Excavating a basin is key to developing a very special use, the development of a nautical activity zone next to the Saint-Gabriel Locks;
- Finally, the development of the site must preserve the public nature of the banks of the Canal and ensure that open public spaces be sited at a reasonable distance from the buildings to permit various recreational activities, and in particular to avoid the “corridor effect” that can be caused by a high level of use of the cycling path. Landscaping should guarantee pedestrian access to the banks for residents and visitors so that the Canal opens onto the neighbourhoods and vice-versa; as well vistas should be maximized where openings between buildings permit.

#### **4. The developmental constraints of the site**

There are certain limitations to the site. These include soil contamination, the excavation of basins, landscaping of the banks as well the installation of new infrastructures.

Public investments will be necessary for any project. Our proposal is not likely to lead to public investments other than those that would be required in any case. Whether it be a solely private development or not, various levels of government will, in all likelihood, make important financial contributions to the costs of decontamination, heritage preservation and landscaping of public spaces.

It must be remembered that the reopening of the Canal was made possible through a major investment of public funds. In all fairness, it is normal that development on its banks should now profit the local community. We are of the opinion that the Canada Post property, despite the new status of this former crown corporation, is part of our collective heritage.

#### **5. Jobs and economic activities**

Little Burgundy and the Southwest have known more than their share of problems. As Canada's first industrial heartland, our communities played a primary role in the history of the country's economic development. For decades, the Southwest was the focus of Montreal's economic activity. Its economic situation is similar to many former inner-city neighbourhoods whose economic vitality depended solely on industry. During the last forty years its population has been a victim of industrial decline.

Today, a significant part of this population is unemployed and has one of the lowest levels of educational attainment in the city. Its labour force participation rate is less than 60%, the lowest of all the districts of the city. For the last twenty years, local organizations, such as RESO, have been preoccupied with these questions. Their efforts in local economic development have formed the basis of the borough's economic renewal. Our proposal addresses these fundamental concerns of skill training and jobs. The development of the nautical zone, the cultural sector, the restaurant sector and the

emergence of the New Economy could give rise to social economy enterprises that could match skills of the local populace and employment needs.

## **6. Clear and urgent housing needs**

Everyone in the Southwest and Little Burgundy agrees that more social and community housing should be offered to households with low and modest incomes and, in consequence, that a significant proportion of social and community housing should be included in any development of the site. This type of development would offer to Little Burgundy and the Southwest residents a greater choice of low-income housing suited to their needs.

In 1961, more than 120,000 people lived in the Southwest. Twenty-five years later, only 55% of this number remained. The signs of the destructive urban renewal operations of the 60's are still visible in the Little Burgundy neighbourhood. During the last 15 years, new housing developments have appeared on the large pieces of land that remained undeveloped for nearly 30 years following the massive destruction of workers' housing and businesses of the last century. Despite all this, the population retains a sense of "belonging" to their neighbourhood. But it is once again a victim of pressures related to development. As of 1996, 57,5% of Little Burgundy tenant families devoted more than a quarter of their income to housing and 19,9% of them more than 50%, while two thirds of households lived on incomes of less than 30 000\$.

With a vacancy rate of less than 1% and a booming real estate market, there exists enormous pressure on the stock of rented housing and on the price of housing. The households of the Southwest, and particularly in the oldest areas such as Little Burgundy and Pointe St. Charles, are finding it increasingly difficult to have access to decent housing.

Any project of community housing on the site would contribute to lessening the social and economic division that exists in the neighbourhood because of past "development" and thus contribute to repairing the social fabric.

The goal of ensuring a socio-economic mix in all residential developments could be attained by applying the existing government programmes. The *AccèsLogis* and *Logement Abordable* programmes, while keeping rents lower than the market (e.g., 400\$-500\$/month for a 4 1/2) target low-income households and also those with modest (between 45 000\$ and 55 000\$ annually) incomes.

These are realities that governments and the City recognize. During the Montreal summit in June 2002, all the participants agreed on the urgent need for action and committed themselves to carrying out Operation Solidarity 5000 housing units program as well considering the possibility of providing additional funding.

The Southwest has developed impressive expertise in development and project management in the area of community housing. During the last twenty-five years, the Technical Resource Group, "Batir Son Quartier", has created more than 275 projects including 5000 apartments in Montreal most of them owned and managed by cooperatives and non-profit organizations. The active involvement of the members of these organizations is a significant contribution to community life.

However, in Little Burgundy, as everywhere in Montreal, properties to be developed are rare and are the subject of intense price speculation. For all these reasons, the Canada Post site offers an extraordinary opportunity to the community to respond, at least partially, to serious housing needs.

## **7. A master site plan - an essential tool**

Is it necessary to further demonstrate that the development of the Canada Post site should undertaken taking into account not only the Canal but all the urban, economic and social potential involved? For the Coalition, it is obvious that the development of such a large-scale and strategically located site requires a master site plan. Such a tool is indispensable for a development that is coherent and respectful of the community's past and future.

As mentioned, the Coalition as well as RESO, want to ensure that the site is multifunctional including residential, economic and recreational-tourist uses. A uniform and monochromatic development would be, we believe, contrary to the local community's vision. This vision is based on the wish to create a true neighbourhood environment, open spatially as well as socially and economically. Social and community housing programmes will ensure a variety of income households for this type of residential development. The Coalition also recognizes that private home ownership, on another part of the site, will allow access to housing for modest-income households of the Southwest who, lacking alternatives, may be forced to leave the area.

As mentioned, the creation of businesses and resulting jobs for the local population in various sectors of activity such as recreation-tourism and the New Economy, must also be a central concern in developing the site.

In addition, we must be aware of questions of urban safety, public transport and public access to the Canal's banks. It is also important to plan, from the beginning, the creation of services that will contribute to the development of an integrated living environment, especially as regards retail, social, educational, cultural and recreational services. In this respect, it is clear that important modifications must be made to the urban master plan and zoning regulations.

Given the division of powers between the borough councils and the City, it is imperative that the municipal administration be deeply involved in the whole process of the development of the site. But elected officials must also take a leading role, which their status confers on them, to convince the Canada Post Corporation to be a partner in a collaborative process with the municipal authorities and the Southwest community. Failing this, we will make our objections well known. It is in everyone's interest to work together, including Canada Post's. There are numerous examples in Montreal of projects that had serious difficulties because they got off to a bad start. The controversy surrounding the development of the Radio-Canada site is a good example. We propose an approach based on a search for consensus taking into account all the unique

characteristics of this site. This would be an approach that would rally people and win them over.

## **8. A proven approach**

The approach that we recommend has already worked in Montreal, most recently in the development of the Angus Shops in Rosemount. Following unprecedented cooperative action and the involvement of people in the area, this site now has several thousand homes, including a significant proportion of social housing, a well-planned neighbourhood, green spaces, an important business component and an industrial park. This site was the property of Canadian Pacific, a major economic actor that had already prepared a turnkey project for this former industrial space of five million square feet.

It is interesting to recall that a major part of the development of the Angus Shops was carried out by non-profit organizations. Firstly, in 1981, the City acquired the half of the site from Canadian Pacific (the area bounded by Rachel and Bourbonnière streets and Saint-Michel and Saint-Joseph Boulevards) and mandated a non-profit development corporation (the Angus Shops Corporation) to co-ordinate its development. Secondly, the Canadian Pacific agreed to sell another quarter of the site to another non-profit organization, the Angus Development Corporation (ADC), created by the Community Economic Development Corporation of Rosemount/Petite Patrie, an organization similar to RESO. The ADC faced many challenges, including developing innovative solutions to the problem of soil contamination. But its most remarkable success was the completion of the Angus Technozone Project, which not only created jobs but also several social economy businesses. Each phase of the Angus Shops development was preceded by the adoption of a master plan and by holding major public consultations with residents before the land was designated for specific projects.

## **9. Our vision of the site's development: an inclusive and exemplary project!**

In summary, we propose that the Canada Post property in Little Burgundy be the site of an exemplary development which will meet the needs and hopes of the area's residents. We also insist that the process be one characterized by openness and democracy. We

invite Canada Post and all i decision-makers to be involved in an approach based on consensus making and the use of the community's intelligence and creativity as well as the expertise of promoters and specialists in development. We want a project that will be a success for Little Burgundy and the Southwest as well. Any project must profit not only those who will live there but also those who use the Canal, visitors, tourists and all Montrealers. We are a community that has suffered but can rise to a challenge and creatively innovate.

The following weeks and months will be decisive. During the previous months, our actions have allowed us to gain some time. Our elected officials must now become actively involved and commit themselves to the implementation of a coherent project, respectful of the past and based on a recognition of the legitimate pressing needs of the local population.

## **10. Our demands**

- That Canada Post suspend the process of putting the site up for sale;
- That the municipal administration establish, together with Canada Post and the community organizations, a real process of planning and consultation to re-develop the potential of this strategic site;
- That this approach be based on consensus;
- That the first result of this process be the elaboration of a master plan for the development of the site that considers the needs and aspirations of residents but also the exceptional heritage status of the Lachine Canal ;
- That the Canadian and Quebec governments also involve themselves in this process, given the major investments which will be required to develop the banks of the Lachine Canal, especially as concerns decontamination, excavation of basins and funding for community housing development, all areas which are fall under both governments' jurisdiction;

- That the master plan be submitted by the City Council to the Office of Public Consultation so that the latter may hold public consultations;
- That federal authorities make it clear to Canada Post that they consider the fact that Canada Post is a guardian of a heritage site and that the interests of the community good must come first in all decisions;
- That the representatives of the municipal administration recognize publicly that the development of the Canada Post site constitutes a issue of major public interest and inform Canada Post that it does not intend to modify its urban plan unless the City and local organizations are full partners in the process we are proposing; and that they insist Canada Post postpone the sale of the property.
- That the site in question remain the property of a public, parapublic or non-profit corporation until a development respecting the goals stated in the present document, and meeting the needs of the local population as regards housing, jobs and services, be ensured.