Présentation OCPM – Pie-IX–Vertières

5 novembre 2026

Introduction

- Remercier les commissaires.

- Je suis résident de l’arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie et j'ai été candidat aux élections municipales de 2025 dans l’arrondissement de Saint-Léonard pour Projet Montréal.

- Je m’exprime aujourd’hui en mon nom personnel et les opinions que je vais présenter ne reflètent pas nécessairement les positions de Projet Montréal.

- Je ne suis pas du quartier. Mais comme résident de l'écoquartier Angus, je souhaite partager quelques leçons très concrètes sur ce qui a réussi et sur ce qui a moins bien fonctionné dans Angus, et qui peuvent s'appliquer directement au secteur Pie-IX/Vertières.

- Je tiens à souligner la grande qualité de la vision proposée par le Service de l'urbanisme à laquelle j'adhère parfaitement, celle d’un quartier mixte commercial-résidentiel, qui fait la part belle aux parcs et espaces verts, aux équipements collectifs et la mobilité active.

- Mes propositions viseront donc principalement à bonifier le projet et à alimenter la réflexion sur les prochaines phases de conception.

Ce que nous enseigne Angus

Les points forts :

- Une société de développement à vocation sociale, qui garde la maîtrise du foncier.

- Le Technopôle Angus est le premier écoquartier certifié LEED ND Platine au Québec : boucle énergétique, corridor écologique, gestion intégrée des eaux pluviales, etc.

- Des logements étudiants avec UTILE : 123 unités, louées en priorité à des étudiants en situation de précarité, mais pas exclusivement.

- Des logements abordables familiaux: sur les 350 de l'Îlot Angus, 95 ont trois chambres.

- Un mélange de logements, de bureaux et de services dans un même milieu.

Les points faibles :

- L'embourgeoisement des commerces : les commerces de proximité que l'on retrouve dans Anguis s'adressent malheureusement principalement à une clientèle aisée.

- Pas d'école ni de CPE, faute d'ententes avec le gouvernement du Québec, malgré une volonté claire depuis les origines du projet de développer un quartier pour les familles.

- Les logements sociaux et abordables arrivent seulement dans les dernières phases du projet.

Propositions pour le secteur Pie-IX/Vertières

Pour la suite de ma présentation, j'aimerais vous inviter à vous mettre dans la peau de Zackary, 8 ans. Zackary peut-il se rendre tout seul à pied à l'école? Zackary peut-il jouer en toute sécurité au pied de son immeuble, à l'ombre d'un arbre? Les parents de Zackary peuvent-ils se permettre de vivre dans le quartier avec Zackary et son petit frère Liam.

Principe #1 : un quartier abordable pensé pour les familles

- Avoir une part suffisante de logements familiaux avec une cible chiffrée de logements de 3 chambres et plus [p. ex. au moins 30 % des unités hors marché]. Sinon, on le sait, les promoteurs ont tendance à produire surtout des plus petites unités, plus profitables, comme on peut le voir depuis plusieurs années dans Griffintown et au Centre-Ville par exemple.

- Un quartier à hauteur d'enfants : des rues sans transit automobile comme le prévoit déjà le projet, des corridors scolaires sécurisés, une zone de « milieu de vie apaisé » étendue jusqu'à la rue Bélanger. Je suggère également de consulter les enfants et les ados du quartier sur les aménagements extérieurs et les équipements collectifs proposés. Il faudra également prévoir des jeux d'eau et des espaces pour les 0-5 ans, une cour d'école verte ouverte aux habitants du quartier.

- S'assurer d'avoir une école et un CPE dès les premières phases de construction, avec une entente entre la Ville, les centres de services scolaires et le ministère en amont de la construction. On ne doit pas attendre que les nouvelles familles arrivent dans le quartier pour commencer à planifier : les établissements scolaires environnants sont déjà à pleine capacité.

Principe 2 : ce qui est à la collectivité doit bénéficier d'abord à la collectivité

Le Centre d'achat Le Boulevard appartient désormais à la STM, et donc aux montréalaises et aux montréalais. Les profits ne doivent pas primer sur l'intérêt commun : la valorisation du secteur se mesurera avant tout en bien-être collectif.

3 propositions :

- 100 % de logements hors marché sur ce terrain, afin de maximiser la part de logements sociaux et de protéger l'abordabilité des logements à perpétuité.

- Une gestion collective du foncier commercial, permettant de donner priorité au maintien des commerces de proximité avec des baux contrôlés et abordables sur les rez-de-chaussée, une part des surfaces réservée à des entreprises d'économie sociale, des OBNL et des coopératives. Les équipements collectifs envisagés (maison de la culture, centre sportif communautaire, etc.) pourraient être intégrés dans des bâtiments mixtes : équipements au socle, logements au-dessus.

- Réserver un terrain pour du logement étudiant avec par exemple l'organisme UTILE, tirant profit du fait que le secteur est directement accessible en transport collectif depuis plusieurs campus : Université de Montréal, Cégeps de Rosemont et Marie-Victorin, notamment.

Principe 3 : la résilience climatique et la règle du « 3-30-300 »

- Présentement plus de 90 % du secteur est imperméable et minéralisé. C'est un îlot de chaleur et un risque d'inondation. Il faut déminéraliser partout où on le peut.

- Rendre le 3-30-300 obligatoire : 3 arbres visibles depuis chaque logement, 30 % de canopée, un parc ou un espace vert à moins de 300 m. Il faut également veiller à atteindre la cible de 10 m^2 de parcs par habitant du Plan d'urbanisme et de mobilité.

- Rendre le secteur plus résilient aux changements climatiques nécessitera d'éliminer le stationnement de surface, un verdissement massif non seulement du secteur mais aussi des rues environnantes, des bâtiments à faible empreinte carbone avec par exemple des toits verts, une gestion intégrée des eaux de pluie avec des parcs et des saillies drainantes.

- Intégrer au moins un espace dédié à l'agriculture urbaine comme des jardins communautaires partagés.

Conclusion

En conclusion, le nouveau quartier Pie-IX/Vertières doit devenir un quartier vert, conçu pour les familles avec des logements familiaux abordables et des logements étudiants, des aménagements pensés par et pour les enfants, et une école et un CPE dès les premières phases.

Le succès devra se mesurer en bien-être collectif: 100 % de logements hors marché sur les terrains du centre commercial Le Boulevard, des commerces de proximité protégés grâce à des baux contrôlés, et des bâtiments mixtes avec des équipements collectifs au rez-de-chaussée et des logements en hauteur.

Enfin, la règle du « 3-30-300 » et la déminéralisation comme des exigences et non de simples objectifs.

Les années ont passé, Zackary a maintenant 24 ans. Il vient de graduer en architecture à l'Université de Montréal ou il a pu se rendre chaque jour directement avec la ligne Bleue du métro depuis son logement étudiant de l'UTILE situé près de la station Vertières. C'est un beau samedi de juin et il vient annoncer une grande nouvelle à son père, qui est train d'arroser ses plants de tomates dans le jardin partagé du quartier. Zackary va être papa à son tour, et c'est ici qu'il a choisi d'élever son futur enfant. Il a d'ailleurs déjà entrepris les démarches pour obtenir une place au CPE du quartier. Pour célébrer la nouvelle, ils vont prendre une bière ensemble à la microbrasserie du quartier, située en bas de l'immeuble.