

Mémoire sur le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville

Soumis à l'Office de consultation publique de Montréal
25 novembre 2011

Montréal 

Cabinet du chef de l'opposition officielle

 **Vision** Montréal

Table des matières

Présentation de l'auteur	3
Mise en contexte	3
Consolider le centre économique de la région métropolitaine	4
Le logement	6
Le processus d'approbation des projets.....	10
L'intégration au Sud-Ouest	12
Les parcs.....	13
Conclusion.....	14

Mémoire sur le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville Vision Montréal

Présentation de l'auteur

L'opposition officielle de la Ville de Montréal est composée de 16 élus de Vision Montréal qui siègent au Conseil de ville, dont quatre maires d'arrondissement. Trois conseillers d'arrondissement font également partie de notre équipe comprenant au total 19 élus. La chef de Vision Montréal et de l'opposition officielle est Mme Louise Harel.

Mise en contexte

Centre économique et culturel de la région métropolitaine et du Québec, le centre-ville de Montréal doit faire l'objet d'une attention particulière. S'intégrant à la révision du plan d'urbanisme à venir, le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville est un outil nécessaire pour consolider le dynamisme du cœur de la métropole; protéger son patrimoine bâti et naturel, particulièrement le mont Royal, emblème prédominant pour l'ensemble de la région; favoriser une densification accrue du tissu urbain intimement relié au réseau de transport collectif; et encourager un centre-ville habité et diversifié sur le plan socioéconomique. Ainsi, dans certaines zones identifiées, les hauteurs et densités autorisées seront augmentées, tandis que d'autres seront réduites, particulièrement sur le flanc sud du mont Royal, la partie nord des affaires, à la limite ouest du Vieux-Montréal et certaines vues importantes vers le mont Royal.



Photo : Abdallah Hussein

De manière globale, Vision Montréal considère ces mesures adéquates et pertinentes afin de consolider le dynamisme du centre-ville et protéger son patrimoine urbain et naturel. Le travail accompli est de taille et de grande qualité. Nous avons cependant quelques observations et recommandations à proposer.

Consolider le centre économique de la région métropolitaine

Le centre-ville de Montréal est le cœur économique de la région métropolitaine et du Québec. À lui seul il regroupe près de 244 000 emplois, principalement du secteur des services constituant ainsi le pôle économique le plus important. À ce titre, le centre-ville accapare 36% de l'ensemble des emplois distribués parmi les 19 grands pôles économiques¹. Comparativement à d'autres villes nord-américaines qui ont été victimes de l'effet « trou de beigne », c'est-à-dire de l'affaiblissement économique et populationnel du centre-ville au profit des zones périphériques, celui de Montréal a réussi à conserver une grande vitalité économique, notamment grâce à un réseau de transport collectif bien consolidé avec le tissu urbain densifié. On a qu'à penser au Montréal souterrain connecté au métro, aux commerces et à plusieurs des tours du centre-ville pour comprendre sa force, son originalité et l'attrait qu'il exerce à l'étranger.



Photo : Gaston Poirier

Un centre-ville dense où cohabitent différentes fonctions (bureau, habitation, commerces, institutions, pôle culturel, etc.) intimement liées avec un système de transport collectif bien déployé est donc une condition sine qua non pour garantir l'attrait de Montréal et assurer sa vitalité économique. D'ailleurs, le centre-ville de Montréal bénéficie d'une densification des emplois considérable (1 100 emplois/ha).

Cependant, la force économique de Montréal s'est en partie effritée au cours des dernières décennies, malgré la présence d'un centre-ville toujours bien consolidé. Selon l'Institut Fraser, la part des sièges sociaux établis à Montréal a fondu de 16% en deux décennies, passant de 96 en 1990 à 81 en 2010². Cet exode ne s'explique sans doute pas par un transfert des emplois vers les banlieues, mais plutôt par l'attrait qu'exercent les grandes métropoles de la planète dans une économie libéralisée, dont Toronto fait partie et que la sociologue et économiste américaine Saskia Sassen qualifie de la force d'attraction des *Global Cities* :

Global cities are strategic sites of the management of the global economy and the production of the most advanced services and financial operations that have become key inputs for that work of managing global economic operations. [...] Therefore, today there is the specialized service sector disproportionately concentrated in major cities [...] Headquarters of firms that operate mostly globally tend to be located in global cities³.

¹ Communauté métropolitaine de Montréal, *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, avril 2011.

² Le cadre de révision des hauteurs et densités au centre-ville évalue cette perte de 92 sièges sociaux en 2000 à 76 en 2010.

³ Sassen, Saskia, *Cities in a World Economy*, Sage publications, Washington, 2012, p. 34.

La force économique de Montréal dépend donc également de sa capacité à se positionner parmi ce réseau de grandes villes qui ont la capacité d'attirer les firmes du secteur financier, les sièges sociaux ainsi que l'ensemble des services qui y sont rattachés. La situation de Montréal n'est pas alarmante, puisqu'il performe dans certains secteurs spécifiques. Le Quartier international, la Cité du Multimédia et le Quartier des spectacles témoignent de ce succès au centre-ville. Cependant, la délocalisation de sièges sociaux n'est sans doute pas étrangère au faible développement d'édifices à bureaux depuis le début des années 1990 et la présence de nombreux terrains vacants et stationnements en surface qui nuisent à la continuité de la trame urbaine et à l'attrait économique :

La construction des terrains vacants est une condition nécessaire pour que le rôle du centre-ville comme cœur économique et culturel de la métropole se confirme dans les années à venir. En remplaçant ces espaces vides par des constructions adaptées aux caractéristiques du milieu, on rehaussera l'attractivité du centre-ville pour toutes les activités, dont le commerce, les institutions, le bureau et le tourisme (p. 26).

C'est en partie pourquoi nous considérons que la révision des critères d'urbanisation du centre-ville est de mise pour stimuler son développement sur le plan économique, mais aussi pour favoriser un centre-ville habité et mixte sur le plan socioéconomique. D'ailleurs, la Banque mondiale, dans son document intitulé *Systèmes de villes – L'urbanisation au service de la croissance et de la lutte contre la pauvreté*, va dans ce sens :

Comment gérer l'urbanisation de manière à exploiter son potentiel de développement économique ? Le Rapport sur le développement dans le monde 2009 : Repenser la géographie économique met en évidence les trois ingrédients de la réussite économique : la densification, le raccourcissement des distances et la réduction des divisions. [...] Des politiques de « croissance intelligente » peuvent répondre aux problèmes de logement, de transport et d'environnement en encourageant la densification urbaine lorsqu'elle est souhaitable — et qu'elle peut favoriser le développement de l'emploi, des services et d'autres infrastructures⁴.

À l'instar des propositions de la Banque mondiale et prenant en compte le statut mitoyen de Montréal par rapport aux *global cities* qui ont tendance à attirer davantage d'investissements et de sièges sociaux dans une économie mondialisée, nous considérons qu'une densification accrue, tel qu'il est proposé, est essentielle pour dynamiser le cœur économique de Montréal. Le cadre de révision compte en grande partie sur des ajustements des hauteurs et densités pour encourager la construction d'immeubles à logements compte tenu de la réglementation actuelle qui pose certaines difficultés d'application.

⁴ Banque mondiale, *Système de ville – L'urbanisation au service de la croissance et de la lutte contre la pauvreté*, 2009, p.6.

Cependant, le cadre de révision est peu explicite quant à la manière d'encourager la construction d'espaces à bureaux et d'attirer des entreprises et sièges sociaux. Certains secteurs comme celui de l'ÉTS qui s'intègre naturellement à la Cité du multimédia pourraient bénéficier d'une approche plus ciblée.

Recommandation 1 : Étayer dans le prochain Plan directeur devant être ficelé au plan d'urbanisme à venir, une stratégie de développement économique visant à attirer des entreprises, firmes et sièges sociaux qui contribueraient à la construction d'espaces à bureaux et au dynamisme économique de Montréal.

Le logement

Comme nous l'avons souligné, Vision Montréal accueille favorablement l'intention de la Ville de requalifier plusieurs terrains vacants et stationnements à ciel ouvert du centre-ville à des fins d'habitation. La croissance dans ce secteur est en effervescence depuis quelques années déjà à Montréal, tout comme dans le centre-ville si nous pensons à la construction de l'îlot Séville ou encore de l'édifice Louis-Bohème, et nous sommes convaincus que les ajustements urbanistiques apportés contribueront à la venue de nouveaux projets résidentiels.

D'ailleurs, un centre-ville habité contribuera à sa force et vitalité et répondra davantage aux critères de densification qu'exige le Plan de développement et de développement durable de la CMM.

Cependant, nous sommes inquiets de la quasi-absence de la question de l'inclusion de logements abordables, sociaux et communautaires dans le *cadre de révision* alors que l'aspect central des interventions proposées vise à stimuler la construction résidentielle. D'ailleurs, le cadre de révision tel que présenté affirme qu'il ne respectera pas la *Stratégie d'inclusion* de la Ville de Montréal qui, sans être obligatoire, stipule que pour les projets de logements de 200 unités et plus, 15% des logements devraient être de type abordable et 15% de type social et/ou communautaire :

Au chapitre du logement social et communautaire, le centre-ville ne peut être traité de la même manière que le reste de Montréal. Les fonds disponibles doivent être adaptés aux réalités du milieu afin d'y maintenir une offre suffisante de logement pour la classe moyenne et pour les moins nantis. [...] Elle [la stratégie d'inclusion] contribue ainsi à alourdir une procédure déjà très complexe. Dans de nombreux cas, les dérogations requises pour un projet visent justement à faciliter sa réalisation dans un contexte plus difficile qu'ailleurs. Pour ces raisons, toujours dans le cadre de la mise à jour du Plan d'urbanisme, il est suggéré de mettre au point une approche d'inclusion spécifique au centre-ville et tenant compte de son contexte spécifique (p.49).

La Ville stipule que les fonds nécessaires au développement de logements abordables, sociaux et communautaires ne sont pas suffisamment importants considérant le caractère particulier du centre-ville. Cela peut être effectivement compréhensible, mais on ne retrouve aucune proposition pour changer cette situation. Et puis, le *cadre de révision* mentionne la lourdeur de la *Stratégie*. Pourtant, l'arrondissement du Sud-Ouest connaît une effervescence sans précédent au niveau immobilier et la *Stratégie* est systématiquement appliquée pour les projets de 200 unités et plus. Parfois, les proportions dépassent celles proposées par la *Stratégie*. Elle fut également appliquée à certains projets de moins de 200 unités. Quelle est cette lourdeur à laquelle fait référence le *cadre de révision*? Et quelle est cette « approche d'inclusion spécifique au centre-ville » qu'entend développer la Ville?

Si la Ville prétend vouloir développer une ville inclusive, comme expliquer ce laxisme? Voulons-nous un centre-ville fort où se côtoient des populations de diverses couches sociales ou bien d'un centre-ville qui sera accessible uniquement pour qui en a les moyens? Cette orientation est d'autant plus inquiétante que le maire de l'arrondissement Ville-Marie et de Montréal, Gérald Tremblay, a récemment annoncé la construction au centre-ville de trois projets immobiliers, dont une tour de 197 mètres, qui accueilleront au total 1 600 logements, mais auxquelles la *Stratégie d'inclusion* ne sera pas appliquée. Le maire prétend qu'il fera tout pour obtenir une compensation financière des promoteurs. Est-ce cela « l'approche d'inclusion spécifique au centre-ville »?

L'annonce de ces projets constitue une excellente nouvelle pour le développement de Montréal. Mais, Montréal doit exiger le respect de la *Stratégie* de la part de ses promoteurs, comme cela s'est fait dans le Sud-Ouest où on a démontré que son application n'a aucunement compromis le développement immobilier.

Si les fonds à l'application de la *Stratégie* sont insuffisants pour la faire respecter, que la Ville de Montréal le démontre, et si tel est le cas, qu'elle apporte les ajustements nécessaires. À ce titre, lors de la consultation publique en commission parlementaire sur la révision de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.), nous avons demandé que la *Stratégie* soit obligatoire en changeant le libellé de l'article 184 du projet de loi⁵. Nous réitérons cette demande et nous demandons au maire de s'engager à faire les représentations nécessaires pour y parvenir

Également, soulignons qu'en moyenne, 10 000 familles quittent chaque année Montréal pour s'installer en banlieue ce qui fragilise du même coup l'équilibre démographique et son tissu social, de même que sa force économique. Si la Ville souhaite attirer des familles dans son centre-ville et d'y consolider la présence de la classe moyenne, elle doit favoriser la construction de logements abordables en respectant la *Stratégie*. Ces logements doivent aussi être adaptés au besoin des familles, notamment en offrant un nombre suffisant de chambres à coucher.

⁵ Vision Montréal, *Mémoire sur l'avant-projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme* : http://www.visionmtl.com/userImgs/documents/communiques/Memoire_Opposition_officielle_Vision_Mtl_LAU.pdf

Cet exode a des conséquences importantes sur le plan urbanistique et environnemental : étalement urbain, dépendance à l'automobile; pollution et effets néfastes sur la santé; coûts de la congestion (1,4G\$/an); difficulté d'implanter un service de transport en commun efficace; hausse des coûts en service public, etc. Il devient donc urgent de renverser cette tendance en offrant des avantages compétitifs et attrayants pour que les familles et la classe moyenne de manière globale habitent le centre-ville. Cela contribuera derechef à créer une synergie au centre-ville si la métropole réussit à attirer davantage de firmes, de sièges sociaux et d'entreprises dans le secteur des services.

Recommandation 2 : Afin de garantir la mixité sociale au centre-ville, tant pour les personnes à faibles revenu, les familles et la classe moyenne, de même que pour consolider son dynamisme économique, la Ville de Montréal doit rendre obligatoire la *Stratégie d'inclusion*.

Toutefois, nous sommes conscients qu'une stratégie de ce type doit être flexible. L'objectif n'est pas d'apporter des contraintes, mais d'offrir aux promoteurs une structure claire, comme le fait l'arrondissement du Sud-Ouest. Si la Ville n'est pas précise dans ses exigences, elles seront naturellement contournées. C'est pourquoi, en plus de rendre la Stratégie obligatoire, nous avons proposé dans notre mémoire sur la révision de la L.A.U., une approche visant à la clarifier, tout en lui accordant un caractère flexible pouvant s'adapter aux situations particulières. Voici ce que nous soutenions que nous réitérons :

Dans le cadre de cette stratégie incitative, dont les dispositions n'ont aucun caractère obligatoire, la Ville et ses arrondissements peuvent demander aux promoteurs immobiliers de s'y conformer. Suite à des négociations dans certains projets, la Ville a même demandé à des promoteurs d'inclure une proportion de logements sociaux et abordables supérieure à celle proposée par la Stratégie.

Dans d'autres cas, des compensations financières ont été versées par des promoteurs à la Ville pour que celle-ci investisse ces sommes dans d'autres projets de développement de logement social. Cependant, aucune disposition dans la Stratégie ne garantit que la compensation financière ne soit adéquate et soit équivalente aux proportions suggérées par la Stratégie. De plus, elle ne répond pas à des critères de mixité sociale et il est légitime de s'interroger sur les conséquences sociales que pourraient entraîner ce genre de mesures sans un encadrement adéquat.

C'est pourquoi il est essentiel que les logements sociaux et communautaires soient construits sur les sites des projets⁶. Cependant, certains motifs peuvent justifier une dérogation à cette exigence pour la construction de logements sociaux et communautaires in situ. Par exemple, pour les projets de moins de 200 unités, il peut

⁶ Nous insistons particulièrement sur l'inclusion du logement social et communautaire qui répond davantage aux besoins d'accessibilité que le logement abordable dont le prix de vente était évalué à 170 000\$ en 2006 à Montréal. Le prix de ces logements n'est pas abordable pour les familles à faible revenu et leur aménagement est souvent conçu pour des personnes vivant seules ou en couple sans enfants.

s'avérer difficile pour les OBNL et GRT, qui gèrent la construction de logements sociaux et communautaires, d'y insérer leurs projets. C'est ainsi que dans ce type de situation une compensation foncière peut être justifiable, par laquelle le promoteur cède un autre terrain pour la construction de logements sociaux et communautaires. Le terrain choisi en compensation doit toutefois être localisé le plus près possible du site principal dans une perspective de développement urbain intégré et de mixité sociale. Car, il faut éviter que les logements sociaux et communautaires soient par exemple relégués en périphérie au détriment de la mixité sociale et au risque de créer des ghettos. La compensation foncière doit aussi offrir des capacités de développement comparable à celles du site principal. Il faut éviter que les terrains cédés soient de valeur moindre comme ce pourrait être le cas avec un terrain fortement contaminé. Si cette seconde option s'avère inapplicable pour des motifs justifiables, une compensation financière pourra être appliquée. Cependant, mentionnons de nouveau que la construction in situ doit être prioritaire⁷.

Nous avons ainsi élaboré trois scénarios que nous reprenons dans ce mémoire et qui constitue notre troisième recommandation :

Recommandation 3 : Afin de répondre aux besoins en logement social et communautaire et aux objectifs de mixité sociale, les trois propositions suivantes devraient être intégrées à la Stratégie d'inclusion révisée :

- Que pour les projets de 200 logements et plus, que la construction de logements sociaux et communautaires se fasse *in situ*.
- S'il a été démontré hors de tout doute qu'il n'est pas adéquat d'inclure des logements sociaux et communautaires dans un projet immobilier, une compensation foncière, à proximité du site où est prévu le projet, devrait être octroyée en second recours, avec des capacités de développement comparable à celles du site principal;
- En dernier recours, s'il a été démontré hors de tout doute, qu'il n'est pas adéquat d'inclure des logements sociaux et communautaires *in situ* et qu'il a été également démontré hors de tout doute qu'aucun autre terrain localisé à proximité du site principal n'est disponible pour une compensation foncière, une compensation financière devra être octroyée à un fonds municipal pour le logement social et communautaire. La compensation financière devra permettre des capacités de développement comparable si les critères de la Stratégie avaient été respectés pour un développement *in situ*.
 - L'utilisation du fonds dédié au développement du logement social et communautaire devra se plier à des critères de mixité et d'inclusion sociale.

⁷ Vision Montréal, *Mémoire sur l'avant-projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme* : http://www.visionmtl.com/userImgs/documents/communiques/Memoire_Opposition_officielle_Vision_Mtl_LAU.pdf

Le processus d’approbation des projets

Le cadre de révision demande davantage de souplesse dans le processus d’approbation des projets qui est constitué de plusieurs étapes. À ce titre, le chef d’équipe et conseiller en aménagement au sein de l’arrondissement qui représentait à la commission de l’OCPM la Division de l’urbanisme, direction de l’aménagement urbain et des services aux entreprises, soutenait qu’une réflexion devait être amorcée pour alléger le processus.

En fait, le principal outil, c’est la procédure des projets particuliers et c’est un outil qui a été introduit avec la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme lors de la fusion municipale. Et c’est un outil qui comporte beaucoup d’étapes administratives, d’approbations et pour lequel il faudrait réfléchir à une adaptation pour le rendre plus fonctionnel. Puis en fait, il y a, pour dire, beaucoup de comités souvent qui sont liés à l’étude d’un dossier et il y a également beaucoup d’étapes d’approbation au conseil municipal. Une fois que le projet est recommandé ou non – plutôt quand il est recommandé, en fait, il doit être approuvé en trois lectures au conseil d’arrondissement, s’il s’agit d’un projet particulier, et ces trois lectures, ça dure trois mois minimalement. C’est des délais qui sont longs et qui ne sont pas nécessairement toujours pertinents. Et puis donc, il y aura peut-être une réflexion à faire au niveau d’améliorer la procédure d’analyse des projets, de ces projets-là⁸.

Il nous apparaît opportun de revoir ces processus. Si une lourdeur procédurale peut être amoindrie, tout en laissant l’occasion aux instances, experts et citoyens l’opportunité d’analyser les projets proposés, tous y gagneront. Par exemple, tel que mentionné dans le cadre de révision, si un projet est autorisé en vertu de l’article 89, il arrive que les projets doivent être modifiés par la suite et doivent reprendre de nouveau l’ensemble du processus d’approbation. Des améliorations pourraient sans doute être apportées afin d’éviter ce type de situation.

Cependant, nous craignons que ce désir d’alléger les processus de la part de la Ville ne s’inscrive à la récente réforme proposée dans la révision de la L.A.U. Ce projet de loi prévoit l’introduction de zones franches d’approbation référendaire qui soutirerait un pouvoir citoyen important, obtenu suite au rapport de la commission consultative qu’avait menée Gérald Tremblay en 2000, alors futur candidat à la mairie, dans le but d’élaborer une politique de consultation publique sur les projets dérogatoires au plan ou au règlement d’urbanisme. À l’époque Gérald Tremblay avait plaidé pour la création d’un processus référendaire décisionnel, de même que la création d’un organisme de consultation publique autonome, soit le futur OCPM. La Ville a fait volte-face cet automne en appuyant le projet des zones franches.

Pourtant, l’article 89 de la Charte de la Ville permet déjà de se soustraire du processus référendaire en échange d’une consultation publique tenue par l’OCPM. Notre crainte est

⁸ <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P55/6b.pdf>, p. 47.

double : non seulement le référendum sera aboli mais, de surcroît, sans sa présence, il n’y aura plus de nécessité de recourir à l’article 89 et d’une consultation publique devant l’OCPM... pour éviter le référendum. Ce faisant, deux des recommandations de Gérard Tremblay présentées dans son rapport en 2000 et ayant reçu un appui majeur lors du Sommet de Montréal en 2000 seront répudiées par son créateur. Seules des consultations publiques en arrondissement seront exigées. L’îlot Voyageur de l’UQAM constitue un exemple qui témoigne des dérapages que peuvent entraîner une consultation publique peu rigoureuse⁹.

Ainsi, nous craignons que sous-jacent à l’intention de la Ville d’apporter plus de souplesse à l’approbation des projets, se cache en réalité la volonté d’introduire les zones franches, ce qui constituerait une répudiation de la démocratie participative montréalaise en neutralisant deux de ses piliers : le processus référendaire et l’OCPM.

Cela devient d’autant plus inquiétant considérant les nombreux projets à venir dans le centre-ville de Montréal. L’objectif de la démocratie participative n’est pas de bloquer les projets, ni de les ralentir, au contraire. Elle vise par le consensus social à les améliorer en les adaptant aux milieux de vie. C’est pourquoi nous recommandons dans notre mémoire sur la révision de la L.A.U. que seuls les projets aux dérogations importantes ne fassent l’objet de consultations publiques devant l’OCPM. Les projets d’envergure métropolitaine pourraient aussi bénéficier de consultations en deux temps, à l’instar du projet des Bassins du Nouveau Havre ou des anciens ateliers du CN. Quant aux projets à dérogations mineures, seule une consultation en arrondissement serait suffisante. Voici la « gradation » que nous avons élaborée à ce titre :

Catégories de projet	Dérogations/modifications	Référendum	Type de consultation publique
Projets conformes (catégorie 1)	Aucune dérogation	Aucun processus référendaire	Aucune consultation publique
Projets courants à caractère discrétionnaire (catégorie2)	Modifications mineures	Soumis au processus référendaire	Consultation en arrondissement
Projets intermédiaires (catégorie 3)	Les dérogations à la hauteur maximale, à la densité ou aux familles d’affectation, ou affectant un immeuble significatif [ou à valeur patrimoniale] ainsi que les PPU.	Soumis au processus référendaire – sauf si soumis en vertu de l’art. 89 de la Charte de la Ville.	Consultation publique standard de l’OCPM
Grands projets (Catégorie 4)	Les projets métropolitains, publics ou privés, nécessitant des modifications au plan d’urbanisme.	Soumis au processus référendaire – sauf si soumis en vertu de l’art. 89 de la Charte de la Ville.	Consultation publique en amont et standard de l’OCPM.

Recommandation 4: Que le cadre de révision des hauteurs et densités au centre-ville intègre une démarche de consultation bien définie, tel que présenté dans le tableau ci-dessus, et renonce l’introduction des zones franches dans le centre-ville.

⁹ Pour l’ensemble de notre analyse, veuillez vous référer au chapitre « Le processus référendaire et la consultation publique » du *Mémoire sur l’avant-projet de Loi sur l’aménagement durable du territoire et l’urbanisme* : http://www.visionmtl.com/userimgs/documents/communiques/Memoire_Opposition_officielle_Vision_Mtl_LAU.pdf

L'intégration au Sud-Ouest

Le cadre de révision prévoit des interventions dans des zones spécifiquement identifiées : la partie centrale, le flanc sud du mont Royal, la partie ouest, est et enfin la partie sud. Délimiter le centre-ville à un périmètre spécifique est un choix complexe considérant que la ville change rapidement avec les années et que des projets s'y greffent progressivement modifiant son étendue. C'est le cas de l'arrondissement du Sud-Ouest particulièrement de Griffintown et des Bassins du nouveau havre qui sont en expansion importante et sont immédiatement localisés à l'ouest du projet Quartier Bonaventure. Pourtant, seule une mince partie de Griffintown fait partie du périmètre d'intervention, comme en fait foi la figure ci-contre.



L'arrondissement du Sud-Ouest avait déjà émis en 2010 dans son mémoire soumis lors de la consultation publique du Quartier Bonaventure, la recommandation suivante :

Par ailleurs, le mémoire souligne que l'orientation exclusivement nord-sud de la proposition de la SHM fait peu de cas de la revitalisation déjà en cours dans le quartier Griffintown. L'arrondissement est d'avis que, si on veut vraiment reconstruire le tissu urbain des abords du centre-ville, dont le secteur Griffintown est partie intégrante, on doit aussi donner une orientation est-ouest au nouveau quartier, notamment en optimisant ses liens physiques avec Griffintown à l'ouest et le faubourg des Récollets à l'est¹⁰.

La commission de l'OCPM chargée d'analyser le projet avait émis des observations similaires à celle de l'arrondissement du Sud-Ouest à l'égard du traitement quasi absent de la Société du Havre de Montréal envers Griffintown :

La phase 1 du projet de réaménagement propose un retissage important du tissu urbain entre le faubourg des Récollets et Griffintown, mais sans trop faire cas cependant de ce dernier secteur [...] De plus, contrairement au faubourg des Récollets qui fait l'objet d'une intention de consolidation dans la démarche de la

¹⁰ Le mémoire de l'arrondissement du Sud-Ouest sur le Quartier Bonaventure est disponible à l'adresse suivante : <http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P42/8a28.pdf>

SHM, aucune préoccupation équivalente n'est clairement esquissée à l'égard de Griffintown¹¹.

La commission de l'OCPM s'interrogeait sur cette omission dans son rapport et nous nous interrogeons une fois de plus dans le cas de cadre de révision des hauteurs et densités au centre-ville, d'un quartier qui connaît un essor immobilier sans précédent situé immédiatement à l'ouest du secteur d'intervention.

Recommandation 5 : Considérant que le secteur Griffintown de l'arrondissement du Sud-Ouest est en forte ébullition et qu'il contribuera à rendre cette partie névralgique de la ville, habitée et dynamique, et considérant la démarche de planification détaillée actuellement en cours pour le secteur de Griffintown, nous demandons que soit davantage pris en compte le secteur Griffintown au plan des orientations pour une meilleure intégration urbaine avec le secteur limitrophe de l'arrondissement de Ville-Marie.

Les parcs

Certains secteurs de Montréal sont bien pourvus en parcs et espaces verts. Cependant, d'autres souffrent du manque de végétation et la population subit de plus en plus les conséquences des îlots de chaleur dans plusieurs secteurs de la ville notamment au centre-ville :

Le 25 juin 2005, la température enregistrée dans le parc du Mont-Royal s'élevait à 21,8 degrés Celsius, mais non loin de là, à l'angle du boulevard Saint-Laurent et de l'avenue du Mont-Royal, il faisait plutôt 33,5 degrés¹².

Le cadre de révision applique des interventions principalement dans le but d'encourager la construction d'immeubles résidentiels dans le centre-ville. La venue de nouveaux habitants exige du même coup une bonification de parcs considérant que les édifices seront construits en hauteur sans accès à de vastes espaces verts. Les autorités municipales peuvent exiger des promoteurs lors d'une demande de permis de lotissement, le versement d'une contribution pour fins de parcs, soit une parcelle de terrain ou un montant d'argent équivalant à 10% de la valeur du terrain visé. Toutefois cela s'avèrera insuffisant pour doter les nouveaux habitants d'espaces verts et contribuer à la diminution des îlots de chaleur.

Recommandation 6 : Une majoration au fonds de parc doit être exigée. De plus, la Ville devrait rapidement décréter des réserves foncières sur certains terrains vacants afin de geler la spéculation foncière et dans le but éventuel d'y aménager des parcs publics.

¹¹ Le rapport de l'OCPM sur le Quartier Bonaventure est disponible à l'adresse suivante : http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/rapports/Rapport_Bonaventure.pdf

¹² Corriveau, Jeanne, *Montréal – Les îlots de chaleur se multiplient*, Le Devoir, 20 février 2008, <http://www.ledevoir.com/politique/villes-et-regions/176947/montreal-les-ilots-de-chaleur-se-multiplient>

Conclusion

Suite à ces observations et recommandations, nous tenons à souligner de nouveau le travail de qualité qu'a accompli la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement Ville-Marie. Les interventions proposées contribueront à consolider un centre-ville habité et dynamique, tout en répondant aux principes de développement durable qu'exigera l'application du PMAD.

Nous souhaitons une meilleure prise en compte des questions de développement économique notamment afin que Montréal puisse renverser la tendance de l'exode des sièges sociaux. Cela favoriserait la construction et l'occupation d'espaces à bureaux et renforcerait la position de Montréal dans une économie mondialisée au sein de laquelle les villes sont en compétition les unes contre les autres. Cette compétition économique ne doit pas pour autant se traduire par la création d'espaces urbains uniquement accessibles à l'élite économique. Une ville où les différentes couches sociales se côtoient et travaillent de concert est fondamental sur le plan de la justice sociale et capital pour favoriser le dynamisme et l'innovation. De plus, un centre-ville adapté aux besoins des familles contribuera à freiner l'exode vers les banlieues et à amoindrir les conséquences qui y sont rattachées. C'est pourquoi la Ville devrait rendre obligatoire l'application de la *Stratégie d'inclusion*, à l'instar l'arrondissement du Sud-Ouest.

Également, nous le rappelons, le développement de Montréal doit se faire dans une optique participative. À l'heure où de nombreuses villes dans le monde recherchent des moyens pour favoriser la participation citoyenne, notamment à la lumière de l'expérience du budget participatif de Porto Alegre au Brésil, Montréal doit poursuivre dans la voie qu'il s'était engagé au début des années 2000. Ainsi, dans le contexte de la révision du cadre des hauteurs et densités au centre-ville qui devra stimuler le développement de nouveaux projets, les citoyens doivent pouvoir s'exprimer via le référendum ou l'OCPM. C'est pourquoi l'introduction de zones franches est inacceptable. Enfin la planification urbaine doit tenir compte des secteurs limitrophes en ébullition comme Griffintown et de l'intégration d'espaces verts afin de répondre aux besoins des nouveaux résidents qui s'installeront au centre-ville.