

# Le PDM: on a oublié la moitié de la ville ... ou presque

par

**Michel Boisvert Ph. D.**

professeur honoraire à l'Institut d'urbanisme,  
Université de Montréal, fondateur et chercheur  
associé à l'Observatoire de la ville intérieure

Présentation devant l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)  
le 10 septembre 2013

# Montréal et Toronto

*Villes intérieures*

MICHEL BOISVERT



LES PRESSES DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL

# Plan du mémoire

## Introduction

1. Le développement du RÉSO et de la ville intérieure en centre-ville
2. Une relation de causalité réciproque
3. Faut-il pour autant un plan directeur du RÉSO?

## Conclusion





**RPP – réseau piétonnier protégé**

**CCW – Climate controlled walkways**

*Weather-conditioned pedestrian bridges or tunnels linking buildings, which allow pedestrians to move between buildings without using city streets. A CCW network is a connected series of such CCW.*

*Montgomery M.R. & R. Bean (1999) Market failures, government failure, and the private supply of public goods: the case of climate-controlled walkway networks, Public Choice 99*

- Systèmes souterrains: Montréal, Toronto, Chicago  
Singapore, Yokohama, Shanghai
- Systèmes aériens: Calgary, Minneapolis, Cincinnati  
Hong Kong, Londres
- Systèmes mixtes: Edmonton, Dallas, Houston



**R** **É** **S** **↓** <sup>MC</sup>

*Le plus vaste réseau de galeries intérieures au monde*  
*The largest covered galleries network in the world*

**P** **A** **T** **H** <sup>M</sup>

**The largest underground shopping complex in the world**

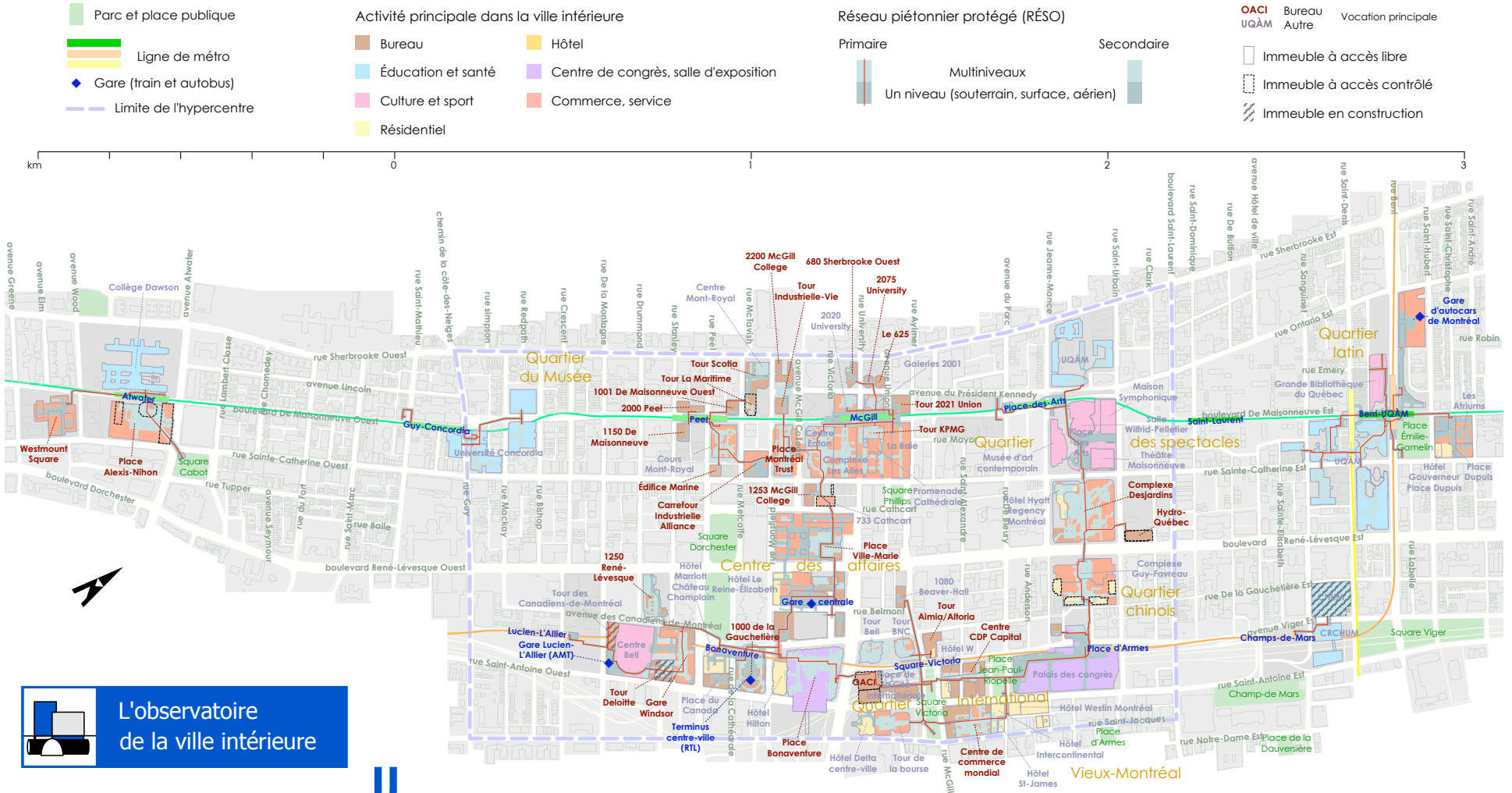
# Ville intérieure

*Ensemble d'immeubles interconnectés par des liens piétonniers protégés, appartenant à plusieurs propriétaires, offrant une diversité de fonctions, notamment du transport collectif et des stationnements intérieurs, du commerce de détail, des espaces à bureaux et des activités de divertissement, et disposant d'ententes avec les autorités locales pour l'occupation du domaine public.*

Observatoire de la ville intérieure

[www.observatoiredelavilleinterieure.ca](http://www.observatoiredelavilleinterieure.ca)

# La ville intérieure, au cœur du centre-ville



L'observatoire de la ville intérieure

Université de Montréal

Conception : Martin Gagnon  
 Supervision : Michel Boisvert  
 Source cartographique principale : Ville de Montréal, 2008  
 © 2013, l'Observatoire de la ville intérieure



*La ville intérieure montréalaise  
au 31/12/12*

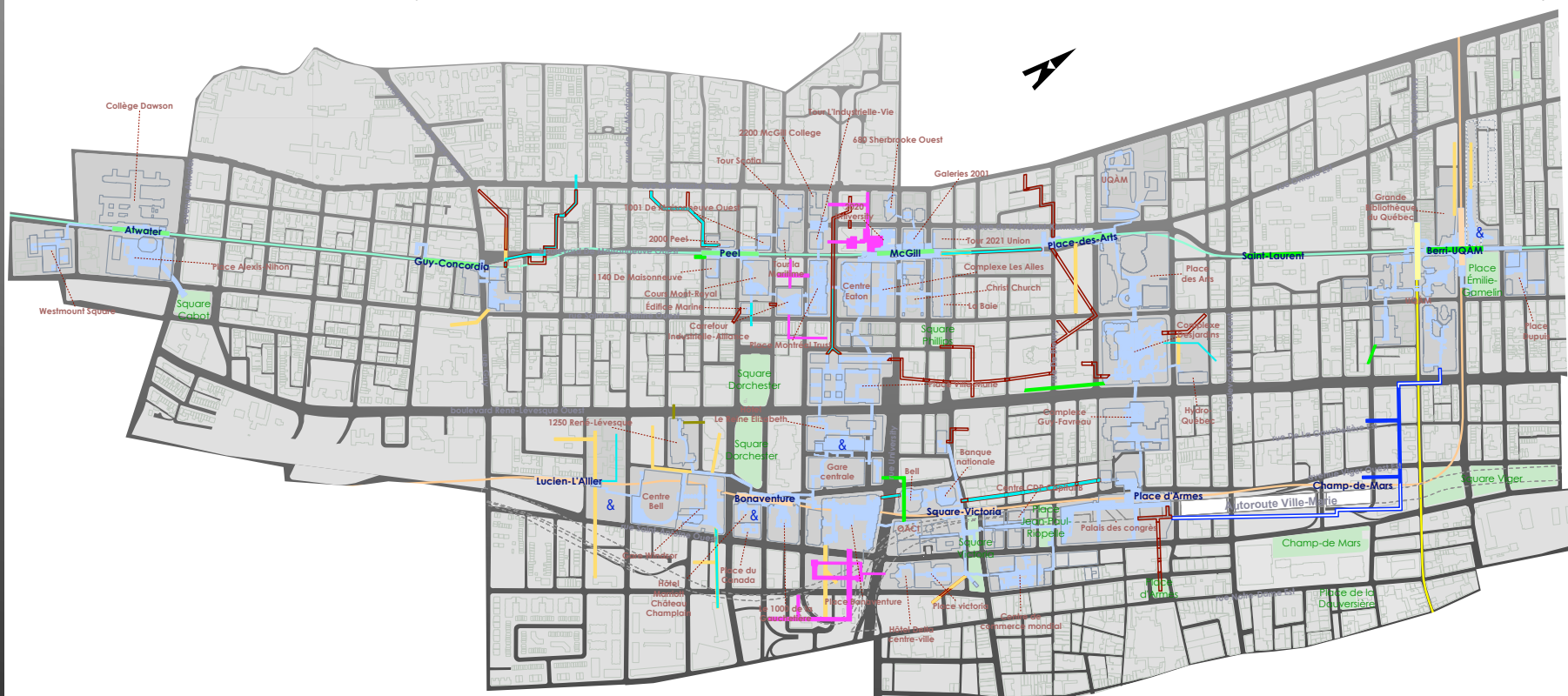
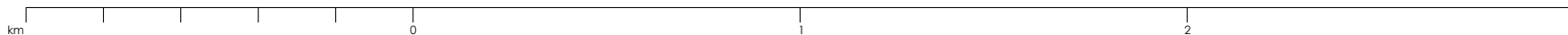
- Nombre d'flots raccordés au RÉSO : 68/225 (30,2%) en centre-ville\*  
dont 54/112 (48,2%) dans l'hypercentre\*\*
- Complexes immobiliers : 69 (113 bâtiments)
  - à dominante bureaux : 47 (62 bâtiments)  
3M m<sup>2</sup> en superficie locative = 58% de l'offre en centre-ville
  - à dominante autre : 27 (52 bâtiments)  
dont 5 immeubles avec logements (1243 unités)
- Équipements collectifs : 38
  - Lieux de congrès: 6 (superficie de plancher : 67 071 m<sup>2</sup>)
  - Collèges, universités: 9 (28 bâtiments = 26% du total en c-v)
  - Hôtels : 10 (4 682 chambres = 34% de l'offre en c-v)
  - Cinémas : 1 complexe (13 salles = 25% du total en c-v)
  - Théâtres, salles de concert et de spectacles : 10 (31 344 places = 74% du total en c-v)
  - Musées et bibliothèques publiques : 2 (25% de l'offre en c-v)
- Commerces de détail, services et restauration (en 2004) : 1 843
  - biens et services courants : 797
  - biens et services semi-courants et spécialisés : 569
  - restauration minute / comptoirs restaurants : 293
  - autres restaurants : 184
- Transport:
  - Stations de métro : 11 (92% de l'offre en c-v)
  - Gares (ferroviaires ou autobus) : 4 (100% de l'offre)
  - Parkings (souterrains ou aériens): 54 (21 326 places en c-v)
- Longueur du réseau piétonnier intérieur (RÉSO) : 31,3 km
  - primaire : 15,6 km      secondaire : 15,7 km
- Accès aux immeubles raccordés (en 2008) : 1 372
  - Avec lien public entre le RÉSO et l'extérieur : 605
    - commerce et galerie marchande 220
    - immeuble à bureaux 112
    - métro (direct) 30
    - autres équipements collectifs 210
    - autres usages 33
  - Sans lien public entre le RÉSO et l'extérieur : 767
- Nombre d'utilisateurs distincts (jours de semaine, en 2008)  
entre 230 000 et 250 000

\* Les limites du centre-ville sont l'avenue Greene à l'ouest, la rue Sherbrooke au nord, la rue Saint-André à l'est et, au sud, la rue Saint-Antoine jusqu'à la rue Sangainet, puis la rue Notre-Dame jusqu'au boulevard Saint-Laurent, ensuite la rue Saint-Jacques jusqu'à la rue Guy, enfin le boulevard René-Lévesque jusqu'à l'avenue Atwater, devenant ensuite le boulevard Dorchester jusqu'à la rue Greene. Les immeubles situés de part et d'autre des limites sont inclus, mais non les flots.

Liens non construits déjà envisagés

Montréal

- Réseau piétonnier protégé
- Parc et place publique
- Ligne de métro
- Immeuble raccordé au réseau piétonnier protégé
- Îlot raccordé au réseau piétonnier protégé
- Plan directeur de Vincent Ponte, 1967
- Carte municipale "Réseau souterrain 1984"
- Plan directeur municipal de Clément Demers, 1986
- Plan directeur municipal du réseau piétonnier, 1988
- Plan local de la ville de Montréal (88-4335)
- Plan préliminaire du projet CHUM 2010
- Arrondissement Ville-Marie / La Presse, 2006
- Autre source





# PLAN DU QUARTIER DE LA SANTÉ



SOURCE: ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE / WPOGRAPHIE LA PRESSE ©

- |                                                                                     |                                                           |                                                                                     |                                       |                                                                                       |                                       |                                                                                       |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Campus des sciences de la vie et développement économique |  | Nombre d'étages des nouveaux édifices |  | Réseau piéton souterrain et ses accès |  | Stationnement pour vélos |
|  | CHUM                                                      |  | Zone piétonne (rue de la Gauchetière) |  | Piste cyclable / rue                  |  | Métro                    |













Cathédrale

# Prière d'entrer

Plus de 65 boutiques et restaurants au niveau MÉTRO

LINEN CHEST

P R E S E



625

















Québec  
 en lumière  
 LA FÊTE  
 DU MONTRÉAL  
 INTÉRIEUR ET  
 SOUTERRAIN  
 2<sup>e</sup> édition  
 2007



## Redécouvrir Montréal à la course...

Inscrivez-vous dès maintenant à cette course à pied inédite et inusitée de 5 km à travers corridors, tunnels et halls de la ville intérieure et souterraine, entre le Carrefour Industrielle Alliance et le complexe Desjardins. Avec ses centaines de marches à monter et à descendre, la course s'adresse à des personnes en bonne forme physique ; les plus rapides ont d'ailleurs bouclé le circuit en une vingtaine de minutes lors de la première édition !

## ... ou à la marche !

Toute la famille peut s'inscrire à la Fête du Montréal intérieur et souterrain ! En février, 3000 marcheurs arpenteront les lieux au fil d'un parcours-découverte joyeusement animé et commenté par l'Observatoire de la ville intérieure de l'Université de Montréal. Pour clore l'événement, une grande fête familiale attendra coureurs et marcheurs, petits et grands, au complexe Desjardins.

### INFO-LUMIÈRE

514 288-9055 • 1 888 477-9055

### INSCRIPTIONS

514 521-6336 / MONTREALENLUMIERE.COM

INSCRIVEZ-VOUS MAINTENANT  
 MONTREALENLUMIERE.COM

PREMIER WEEK-END  
 LE DIMANCHE  
 25 FÉVRIER 2007

Dono le logo de

Québec  
 en lumière  
 FESTIVAL  
 MONTRÉAL  
 EN LUMIÈRE  
 2<sup>e</sup> édition

Dono le logo de

Québec  
 en lumière  
 FESTIVAL  
 MONTRÉAL  
 EN LUMIÈRE  
 2<sup>e</sup> édition

PREMIER WEEK-END  
 LE DIMANCHE  
 25 FÉVRIER 2007



## Orientations générales actuelles et *proposées*

1. Assurer la complémentarité et l'interaction entre le réseau piéton intérieur et les activités sur rue
2. Améliorer la fonctionnalité du réseau (accès, heures d'ouverture, aménagement, sécurité et orientation des usagers)
3. Encadrer le développement du réseau piéton intérieur de façon à favoriser l'utilisation du transport collectif
4. *Faciliter le développement du réseau piéton intérieur comme composante essentielle de l'aménagement des espaces souterrains*
5. *Adopter une Charte de l'aménagement de la ville intérieure précisant les termes du partenariat public privé sur lequel est fondé le modèle montréalais de réseau piétonnier protégé*
6. *Impliquer les gouvernements dans le financement d'un raccordement au RÉSO pour les équipements collectifs implantés à proximité*
7. *Consentir aux propriétaires immobiliers, dans certaines circonstances, un incitatif au raccordement au RÉSO sous la forme de bonus de densité ou d'autre mesure similaire*

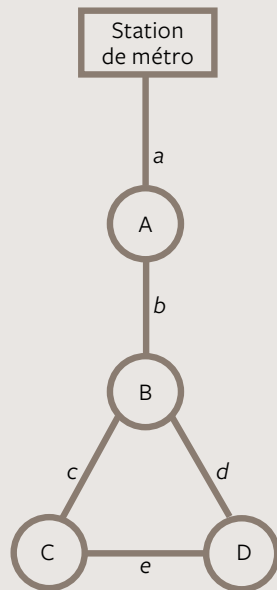




## **Balises d'aménagement renouvelées: l'extension du RÉSO**

- 1. Exiger de tout projet d'immeuble adjacent à une station de métro ou à une gare un raccordement au RÉSO et une servitude de passage permettant à tout immeuble implanté dans le même îlot ou sur un îlot voisin de se raccorder également au RÉSO*
- 2. Encourager tout immeuble non résidentiel existant, adjacent à une station de métro ou à une gare à se raccorder au RÉSO en veillant à ce que soit imposée une servitude de passage permettant à tout immeuble implanté dans le même îlot ou sur un îlot voisin de se raccorder également au RÉSO*
- 3. Exiger de tout projet d'immeuble considéré comme générateur majeur d'achalandage un raccordement au RÉSO, lorsque ce dernier peut être rejoint directement, et une servitude de passage permettant à tout immeuble implanté dans le même îlot ou sur un îlot voisin de se raccorder également au RÉSO, en accompagnant cette exigence, dans certaines circonstances, de mesures incitatives*

## Formule de financement des liens d'un réseau piétonnier protégé



		Formule de partage du coût des tunnels dans le réseau piétonnier protégé		
Séquence temporelle	Lien construit	À la marge	Collectif	Public
1	<i>a</i>	A	A + B + C + D	A + B + C + D
2	<i>b</i>	B	B + C + D	A + B + C + D
3	<i>c</i>	C	C	A + B + C + D
4	<i>d</i>	D	D	A + B + C + D
5	<i>e</i>	C + D	C + C	A + B + C + D

## Formules de partage : avantages, inconvénients et conditions d'application

Formule de partage de la facture	À la marge (espace privé)	Collectif (espace commun)	Public (espace public)
Avantage principal	Simplicité	Efficienc	Équité
Inconvénients	Sous-développement du RÉSO, quantitatif et qualitatif	Tensions entre propriétaires, délais et risques de sous-développement	Ralentissement dans le développement du RÉSO
Conditions d'application les plus favorables	Extension à une grande distance d'un nœud de transport collectif	Homogénéité fonctionnelle des immeubles dans un sous-réseau en voie de maturation	Création d'un nouveau sous-réseau avec une présence importante d'équipements collectifs
Conditions d'application les moins favorables	Coûts de construction plus élevés qu'ailleurs en raison de mauvaises conditions pédologiques ou d'une forte densité des réseaux urbains	Grande variabilité des usagers et de leur comportement spatial	Coût élevé, peu importants les avantages anticipés



## En bref

Le centre-ville de Montréal dispose d'un réseau piétonnier intérieur de plus en plus complexe, qui a contribué à créer une véritable ville intérieure, en interaction permanente avec la ville extérieure. Ces réalités ne sont pas uniques à Montréal mais elles y ont pris une forme, une envergure et une qualité d'ambiance pour ses usagers qui les rendent même remarquables à l'échelle internationale. Quand on y regarde de plus près, on découvre toutefois certains défauts qui font craindre que si les autorités responsables de l'aménagement les négligent, ces atouts ne donneront pas leur plein potentiel. Plus encore, c'est dans une véritable perspective de développement qu'il faut situer les actions à entreprendre car l'essor de la ville intérieure ne fait pas qu'accompagner le développement des activités qu'on trouve au centre-ville, il en est l'une des clés pour l'avenir.

# Propositions

1. Un réexamen de la place occupée par l'aménagement des espaces souterrains, non seulement à travers le PDM mais aussi dans des travaux préliminaires comme le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville;
2. Une Charte de l'aménagement de la ville intérieure à proposer à tous les propriétaires immobiliers raccordés au RÉSO et des représentants des groupes d'acteurs impliqués dans son développement;
3. Une plus grande implication financière des autorités publiques, aux trois niveaux d'administration, tant dans la requalification que dans l'extension du RÉSO, suivant des conditions à définir, en ciblant dès le départ un dossier qui traîne depuis trop longtemps, soit l'accessibilité universelle dans la ville intérieure, et, en ce qui concerne l'administration municipale, en mettant de l'avant l'octroi de privilèges tels des bonus de densité;

4. Un assouplissement des règles de financement des investissements par les promoteurs immobiliers lors de l'extension du RÉSO, de manière à rendre possible un financement collectif ou public plutôt qu'un financement à la marge;
5. La promotion d'une approche intégrée intérieur/extérieur dans l'aménagement des aires de circulation piétonne en centre-ville, privilégiant l'innovation dans le design architectural et dans la signalisation.



