

PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ 2050

Mémoire présenté à l'OCPM par

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

20 septembre 2024



Mémoire sur le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation PUM 2050
Le 20 septembre 2024

Rédaction

Rayside Labossière

Contact

Ève Grenier
eve.grenier@rayside.qc.ca
514.935.6684 #1009

Crédits photographiques

À moins d'indication contraire, les photographies du document ont été produites par Rayside Labossière.

TABLE DES MATIÈRES

1	Introduction	2
2	Rayside Labossière	3
3	La table ronde du 9 septembre 2024	4
4	Orienter la concrétisation d'objectifs ambitieux	5
5	Le droit à la ville et l'accès au logement	6
6	Densifier le territoire en cohérence avec la forme urbaine	13
7	La création de quartiers complets	18
8	Valoriser le patrimoine, la culture et l'identité	21
9	Un large éventail de thématiques à explorer	26
10	Sommaire des recommandations	27

1 INTRODUCTION

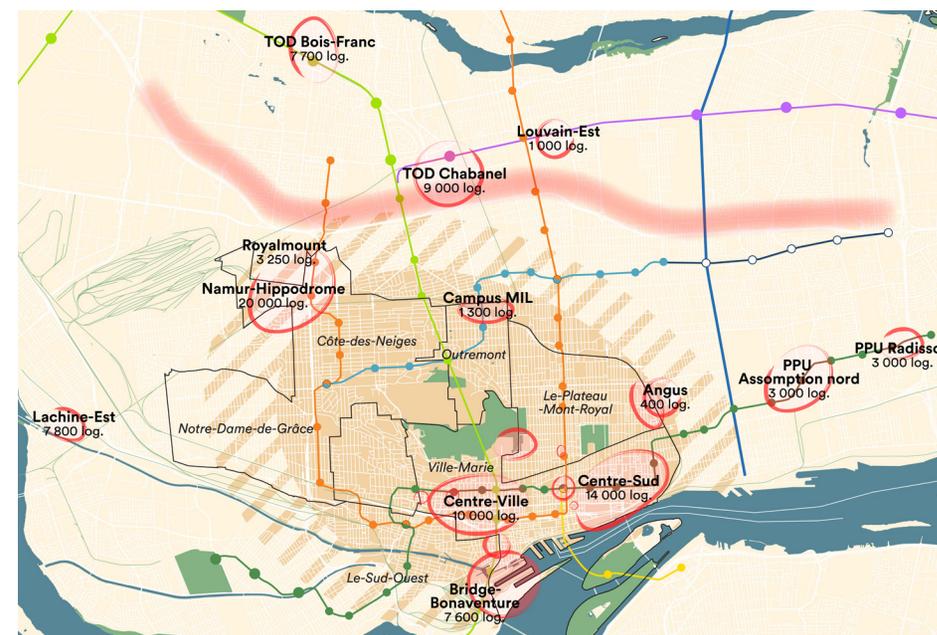
La refonte du Plan d'urbanisme représente un exercice collectif crucial et attendu, mobilisant de nombreux acteurs. Il s'agit du troisième plan de ce type pour la Ville de Montréal, le dernier datant de 2004. Déjà à cette époque, Rayside Labossière et ses partenaires avaient organisé des activités de mobilisation et de consultation via la Table d'aménagement Centre-Sud (TACS) afin d'influencer l'orientation du plan d'urbanisme.

Les enjeux des prochaines années sont immenses et multiples. Il est désormais question de planifier la transition. Le succès de cette transition oblige la Ville à se doter de moyens concrets pour agir, en adoptant des stratégies nouvelles à la hauteur des défis (réglementaires, fiscales, logistiques, etc.). Ce plan est un véritable outil de transformation. Le défi est d'autant plus grand face à l'inertie naturelle de nos systèmes et à la portée à long terme des objectifs du plan d'ici 2050. Comment concilier de grands objectifs généraux avec des réalisations concrètes pour la population montréalaise ?

Les outils de planification doivent permettre d'organiser la transition de manière proactive, plutôt que de simplement réagir aux perturbations à venir. Une variable clé est l'arrivée de nouvelles populations et la construction de nouveaux logements, car le développement de milieux de vie résilients va bien au-delà de la simple addition de projets immobiliers. Il s'agit de prévoir, dans un espace déjà restreint, tous les services et équipements collectifs nécessaires qui tissent le tissu social et communautaire d'un quartier, d'un voisinage. La Ville doit donc prioriser et orienter le développement en amont.

Selon l'Institut de la statistique du Québec, Montréal verra son territoire accueillir 350 000 nouvelles personnes d'ici une génération, réparties sur ses 19 arrondissements*. D'ici 2050, la ville devra ainsi absorber 14 000

nouveaux résidents par an, ce qui nécessitera la création de 12 000 logements annuellement, ainsi que de nouveaux services publics et des espaces collectifs de qualité. Ce défi est d'une ampleur considérable. Les ressources physiques, matérielles et énergétiques sont limitées, et le contexte économique, ponctué de crises. C'est pourquoi une planification urbaine rationnelle, solidaire et responsable s'impose. Heureusement, l'ambition de la société civile ne manque pas pour faire de Montréal une ville résiliente et inclusive.



* Ville de Montréal, *Plan d'urbanisme et de mobilité*, p. 1-3, selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec.

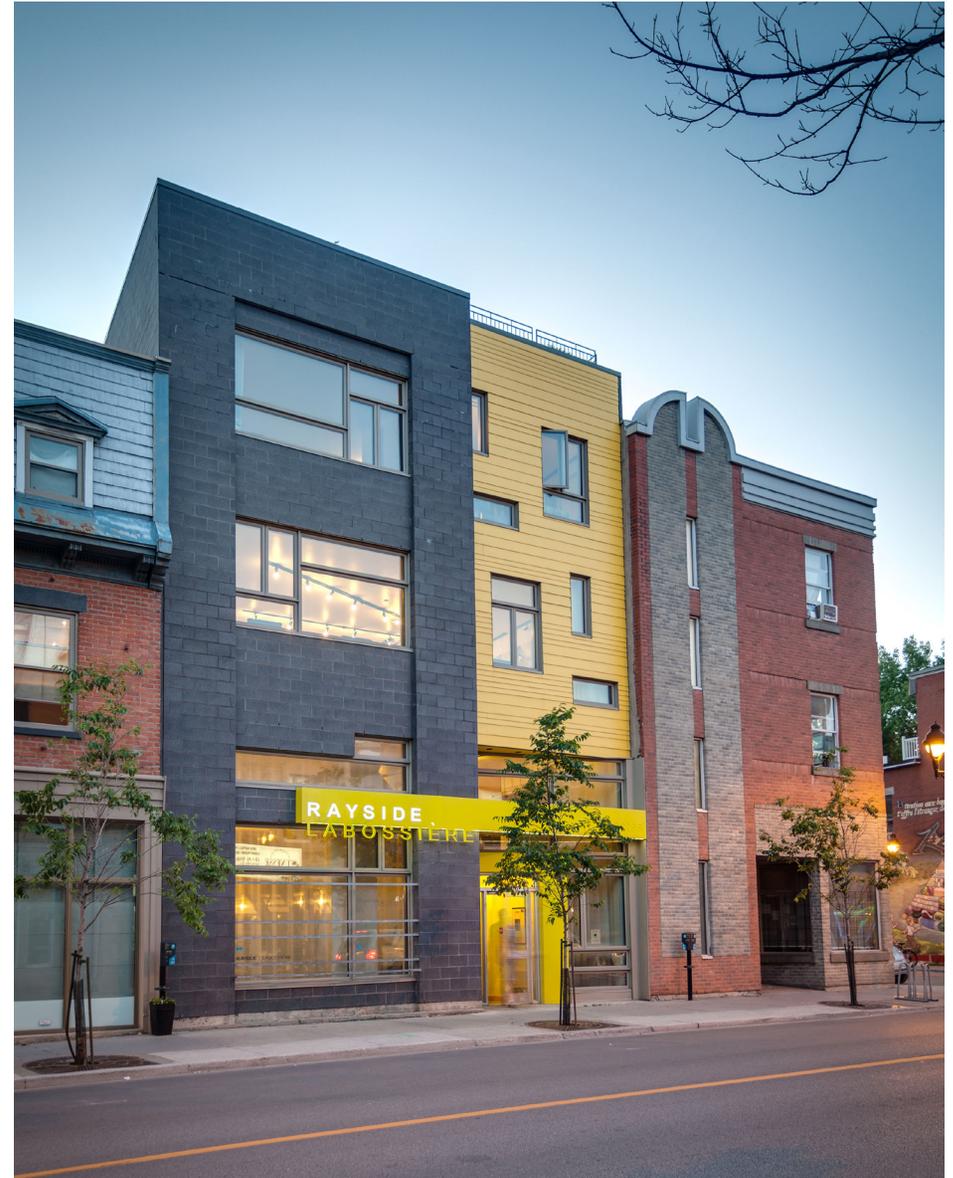
2 RAYSIDE LABOSSIÈRE

Poursuivant la vocation sociale de son fondateur, Rayside Labossière participe à l'élaboration de projets architecturaux et urbains qui visent à améliorer le cadre de vie des Montréalais, peu importe leur profil socio-économique. Depuis sa fondation, la firme se consacre à la production de bâtiments établissant une nouvelle harmonie entre l'édifice, le quartier et l'occupant et participe à la réalisation de dossiers sur la transformation des milieux qui tiennent compte des besoins de la population. L'équipe joue un rôle qui dépasse bien souvent celui du professionnel et accompagne les individus et les groupes dans toutes les sphères du développement de projets porteurs pour la communauté.

D'ailleurs, la plupart des projets du bureau sont directement liés au milieu social et communautaire : centres de la petite enfance, locaux pour des organismes communautaires, logements sociaux, réfections d'écoles, etc. L'équipe croit profondément que les questions d'aménagement, de développement social et d'action communautaire sont non seulement fondamentales, mais complémentaires.

Par sa participation à plusieurs comités de développement local et lieux de concertation, l'équipe de Rayside Labossière est fortement liée aux réseaux de planification et de revitalisation urbaine à Montréal et particulièrement dans les quartiers centraux. La firme est active dans plus d'une trentaine d'organismes — tables de quartier, conseils d'administration, regroupements sectoriels, comités de travail, etc. — œuvrant de près ou de loin dans le domaine de l'urbanisme social. L'implication bénévole de l'équipe auprès des groupes communautaires et des lieux de concertation est dictée par la détermination de l'équipe à améliorer la qualité des milieux de vie, dont ceux où la défavorisation est importante. La firme a par ailleurs joué un rôle fondamental en amenant des institutions publiques à s'impliquer dans plusieurs dossiers phares du développement de quartiers montréalais.

L'équipe travaille avec différents outils urbanistiques, comme la cartographie, pour amener les acteurs de développement issus du milieu social et communautaire à s'approprier les enjeux de transformation des quartiers centraux et à jouer un rôle de premier plan dans les projets qui changent le visage de leur milieu. La pratique de Rayside Labossière s'appuie en ce sens sur la reconnaissance du rôle déterminant que joue l'organisation physique de la ville dans la résolution des différents enjeux urbains (sociaux, économiques, culturels, environnementaux, démocratiques, etc.).



3 LA TABLE RONDE DU 9 SEPTEMBRE 2024

Rayside Labossière travaille depuis plusieurs années à vulgariser les outils de planification et à partager leur impact avec ses divers partenaires, afin qu'ils s'approprient les enjeux et soient mieux outillés pour les aborder.

Face à l'importance de la démarche du projet de PUM, Rayside Labossière a de nouveau pris l'initiative de réunir ses partenaires et collaborateur-trice-s pour d'abord vulgariser le contenu du PUM, puis échanger sur l'impact que ces nouvelles mesures pourraient avoir sur les pratiques de chacune et chacun. S'inscrivant dans une tradition de tables rondes portant sur divers enjeux d'aménagement, de développement urbain, de design et d'architecture, l'équipe a accueilli près de 30 personnes dans ses bureaux le 9 septembre dernier pour ces échanges et discussions.

La diversité des expertises réunies a permis des discussions enrichissantes, ouvrant la voie à des solutions innovantes pour répondre aux différents enjeux soulevés par le projet de PUM. Si l'objectif global du PUM et sa mise en œuvre à l'échelle des arrondissements ont fait l'objet de nombreuses discussions, d'autres sujets plus précis ont également été abordés en profondeur, tels que l'aménagement des espaces publics, l'accès aux berges, les mécanismes pour atteindre les objectifs en logements sociaux et hors marché, la gouvernance locale, et l'occupation transitoire, entre autres. L'événement a aussi permis de clarifier certains aspects techniques du PUM, grâce à la présence de représentant-e-s de l'arrondissement Ville-Marie et du Cabinet de la mairesse, qui, bien que présent-e-s à titre d'observateur-trice-s, ont pu répondre à certaines questions.

Ces échanges ont permis aux organisations participantes de clarifier leur compréhension du PUM et d'affiner leur positionnement, parfois dans le cadre de la rédaction d'un mémoire.

Il est important de souligner que les opinions présentées dans ce mémoire, bien qu'inspirées des expertises diverses de nos partenaires, ne reflètent que les positions de Rayside Labossière. Elles n'engagent en aucun cas les personnes présentes lors de la table ronde ni leur organisation, et les éléments présentés n'ont pas été soumis à leur approbation.



Liste des personnes participantes :

Alain Arseneault (CIUSSS Centre-Sud de l'île de Montréal) // Alexis Baillargeon-Fournelle (Enclume) // Amandine Leclerc et Gilbert Samaha (PME MTL Centre-Ville) // Carl Lafrenière (FRAPRU) // Catherine Verreault et Sophie Goudreau (DRSP) // Charlotte Maheu (Mission Old Brewery) // Florence Junca Adenot (UQAM) // François Bourque (CDC de CDN) // François Dandurand (Réseau LocoMotion, AMAVM) // Gabriel Cotte (UTILE) // Jean-François Gosselin (Le Pôle Montréal-Nord) // Marc-André Robertson et Camille Ladouceur (HocheLab) // Marie-Anne Marchand et Héloïse Koltuk (Entremise) // Maxime Barette (CDC de la Pointe) // Murielle Kwendé (Groupe CDH) // Pascal Melançon (Sentier urbain) // Patrick Préville (FHCQ) // Pierre-François Sempéré (Culture Montréal) // Stéphane Febbrari Vermette (Table de quartier Peter-McGill) // Victor Balsis (AmiEs du courant Sainte-Marie)

Personnes observatrices : Charlotte Horny et Olivier Légaré (Arrondissement de Ville-Marie) // Tania Gonzalez (Ville de Montréal)

4 ORIENTER LA CONCRÉTISATION D'OBJECTIFS AMBITIEUX

L'ambition exprimée dans le PUM, notamment en ce qui concerne les réseaux de transport collectif structurant et les logements sociaux et hors marché, a été largement saluée depuis sa présentation. Bien que la vision proposée par la Ville soit louable, les lignes directrices pour atteindre ces objectifs restent parfois floues. Avec des estimations de coûts dépassant largement les 100 milliards de dollars, le scepticisme quant à la faisabilité de ces projets est compréhensible. Bien que plusieurs de ces obstacles échappent au contrôle direct de la Ville de Montréal, elle doit néanmoins les aborder et les intégrer dans sa stratégie si elle souhaite atteindre ses objectifs.

Cependant, si les coûts sont élevés, les bénéfices le sont tout autant. L'accès à des logements de qualité et abordables, la disponibilité de transports collectifs à travers les quartiers, l'amélioration des milieux de vie et l'offre d'équipements collectifs sont des atouts qui profitent à l'ensemble de la collectivité. Même si ces avantages sont difficilement quantifiables pour le cas spécifique de Montréal, les retombées financières et sociales de tels investissements ont été prouvées*.

La concrétisation de ces objectifs est donc non seulement souhaitable, mais aussi louable. Pour y parvenir, la Ville doit toutefois veiller à mettre en place des outils concrets et à élaborer un plan d'action capable de guider efficacement les différentes parties prenantes au cours des 25 prochaines années.

Premièrement, il est crucial de renforcer la coordination entre la Ville de Montréal et les autres paliers gouvernementaux. La mise en œuvre des projets nécessite des investissements considérables de la part des gouvernements de Québec et d'Ottawa, ce qui rend cette coordination à haut niveau cruciale pour atteindre les objectifs fixés. Il est également essentiel d'assurer une collaboration étroite avec les autres villes de l'île afin que la mise en œuvre soit à la fois continue et intégrée.

Deuxièmement, il est important de noter que plusieurs des mesures proposées dans le PUM nécessiteront des ressources considérables pour les équipes municipales. Les recommandations qui émaneront des différents mémoires pourraient orienter la Ville vers des moyens d'améliorer l'efficacité de ses mécanismes pour en favoriser la mise en œuvre.

Enfin, le suivi des objectifs et la mise en place d'un système de monitoring rigoureux seront des outils clés pour évaluer l'avancement du PUM. Il est toutefois impératif que toutes les cibles reflètent adéquatement la vision et les objectifs de la Ville pour permettre un suivi efficace. Il faudra s'assurer que ce suivi englobe tous les aspects du PUM, et pas seulement ceux qui sont quantifiables. Si certaines cibles peuvent être mesurées facilement, d'autres, comme la qualité des espaces publics, sont plus difficiles à évaluer. La Ville devra donc trouver un mécanisme adéquat pour suivre ces éléments non quantifiables et garantir leur prise en compte.

* À cet égard, notons en exemple l'étude de la firme Aviseo, commandée par le ROHQ, sur les impacts économiques et sociaux des investissements en logements sociaux. Aviseo (avril 2023). *Impacts économiques et sociaux des investissements en logements sociaux*. Rapport final. https://rohq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/Rapport_Final_avril2023Vf.pdf

5 LE DROIT À LA VILLE ET L'ACCÈS AU LOGEMENT

5.1 Concrétiser les objectifs de logements hors marché et de logements sociaux

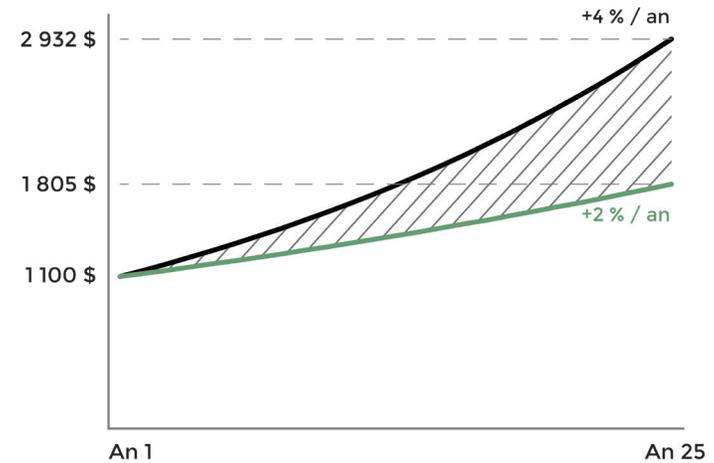
Montréal et le Québec vivent actuellement une crise du logement, certes, mais tout particulièrement une crise du logement abordable. Bien que les coûts de construction se soient quelque peu stabilisés ces dernières années, ils continuent de creuser l'écart entre les loyers des logements neufs et ceux des logements existants, contribuant ainsi à une augmentation générale des loyers.

Logements hors marché

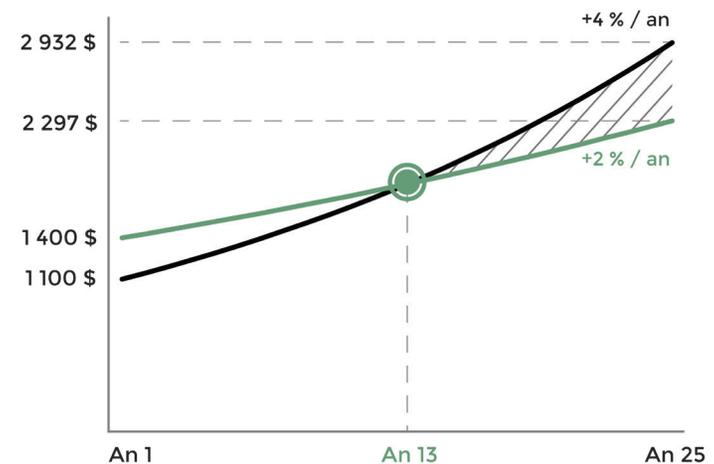
L'objectif ambitieux de création de logements hors marché est donc salué bien que, comme mentionné précédemment, il est crucial de se donner les moyens de le concrétiser. Si nous continuons avec le système actuel, qui nécessite des contributions de l'État à hauteur de 200 000 \$ par porte pour créer des logements abordables, et souvent encore plus pour la création de logements sociaux, il faudra pas moins de 33,2 milliards de dollars pour réaliser 166 000 logements hors marché, dont 21,7 milliards de dollars uniquement pour les logements sociaux. Cela représente 1,3 milliard de dollars de contributions de l'État par an pour créer ces logements hors marché. En comparaison, la Stratégie québécoise en habitation prévoit un budget de 3,7 milliards de dollars pour les cinq prochaines années.

Ces chiffres soulignent la nécessité de repenser notre approche du logement abordable, en explorant des méthodes qui compléteraient la construction de nouveaux logements grâce aux contributions de l'État. Par exemple, l'acquisition de logements existants pour maintenir leur abordabilité est une méthode éprouvée. L'acquisition de 720 logements par la Corporation Mainbourg, officialisée en 2023, a permis de retirer un nombre conséquent de logements du marché, bénéficiant à des populations souvent vulnérables. Face à la mise en vente de cet ensemble résidentiel, il est facile d'imaginer les risques que l'acquisition par un promoteur privé aurait pu représenter, notamment en termes de rénovictions et d'augmentation de loyers. Grâce à cette acquisition, la Corporation Mainbourg, une entreprise d'économie sociale dédiée au développement des communautés, assure l'abordabilité à long terme de ces logements.

Scénario 1 : Même loyer de départ



Scénario 2 : Loyer de départ plus élevé



Il est également possible de considérer l'abordabilité comme étant créée sur un temps long. Malgré un loyer initial plus élevé en raison des coûts de construction actuels, ces logements détenus par des organismes à but non lucratif voient leurs loyers soumis à des augmentations moins importantes que celles du marché, permettant ainsi d'atteindre l'abordabilité au fil des années. Cette approche réduit la dépendance vis-à-vis des contributions de l'État pour la construction de nouveaux logements et accélère leur réalisation, contribuant ainsi à une vision à long terme d'une Ville où il est possible de se loger.

Logements sociaux

L'objectif de faire en sorte que 75 % des logements hors marché soient des logements sociaux est également salué. Depuis l'entrée en vigueur du programme PHAQ, principalement axé sur le financement du logement abordable, la création de logements sociaux repose en grande partie sur l'intégration de PSL (Programme supplément au loyer) dans les projets. Ce type de financement, qui permet aux ménages de ne payer que 25 % de leur revenu pour le loyer, a néanmoins ses limites. En 2023, 38 325 ménages à faible revenu à travers le Québec bénéficiaient du Programme supplément au loyer (PSL) ou du Programme supplément au loyer Québec (PSLQ)*. Cependant, pour que 75 % des logements hors marché soient des logements sociaux d'ici 2050, il faudrait 108 750 nouveaux ménages bénéficiaires des PSL uniquement à Montréal. Ces chiffres soulignent l'impossibilité de s'appuyer exclusivement sur les PSL pour la création de logements sociaux et mettent en évidence la nécessité de développer des stratégies alternatives.

Dans le cadre du continuum d'abordabilité affirmé par le Chantier logement abordable et repris dans le projet de PUM, il est donc nécessaire de trouver un éventail de solutions créatives pour garantir la création et le maintien de logements accessibles à chaque quintile de la population.

Recommandations

1. Clarifier en amont des moyens de mise en œuvre potentiels pour arriver à l'atteinte de l'objectif ambitieux de 20 % de logements hors marché.
2. Favoriser la collaboration avec les OBNL et les entreprises d'économie sociale pour l'achat et la gestion de bâtiments locatifs existants, et pour le développement de terrains en vue de créer de nouveaux logements.
3. Considérer la création de l'abordabilité à long terme comme manière de limiter au maximum la dépendance aux contributions financières de l'État.
4. Inclure une cible dans le PUM concernant le taux d'inoccupation des logements.
5. Mettre en place des programmes favorisant l'acquisition de propriétés pour en faire des logements hors marché.
6. Faire des représentations auprès de la SHQ pour qu'elle adopte une approche stratégique dans l'octroi des PSL, qui puisse permettre à la Ville de mieux définir le rôle de ceux-ci comme élément central de l'offre en logement social.

* Institut de la statistique du Québec (21 août 2024). *Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables*. Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires. https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation_02.pdf

5.2 Une offre en logements à diversifier

Parmi les 350 000 nouvelles personnes qui s'ajouteront à la population montréalaise, il est crucial de mieux comprendre les projections démographiques pour optimiser le déploiement des services, des pôles d'emploi, ainsi que les besoins en déplacement actif, collectif et en équipements collectifs.

En tenant compte des profils de population projetés pour chaque arrondissement, il est nécessaire d'inclure toutes les clientèles : aîné-es, familles, résidences pour artistes, personnes en situation d'itinérance, et autres. Avec l'objectif de créer rapidement un grand nombre de logements, il existe un risque réel que l'offre ne réponde pas adéquatement aux besoins de la population si la planification n'est pas accompagnée de lignes directrices claires.

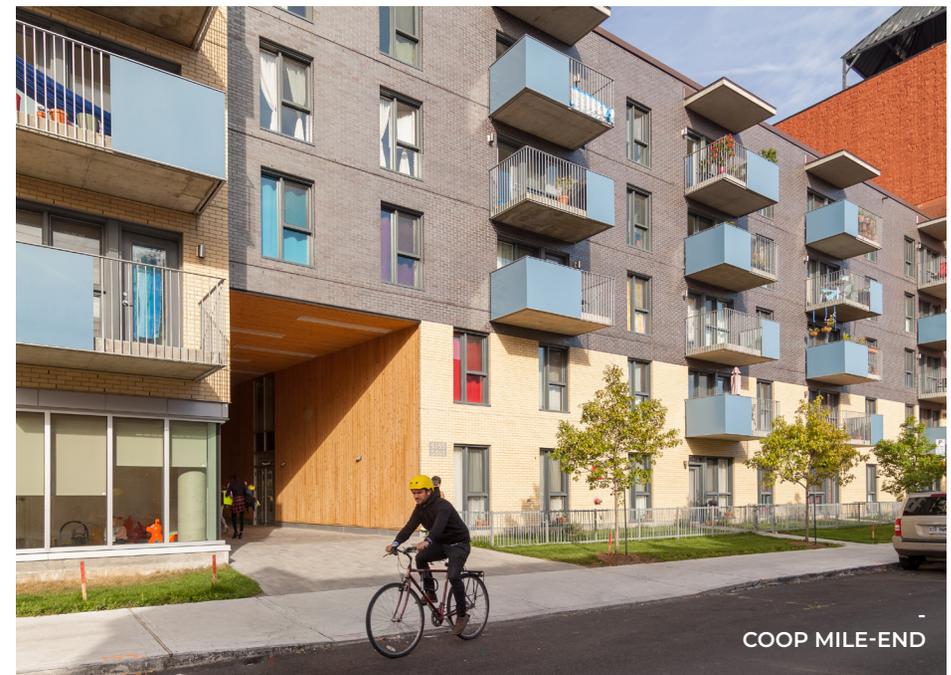
Prenons l'exemple des logements pour familles : il reste incertain comment ces logements seront intégrés. Les cibles de densité en termes de logements par hectare favorisent souvent les petits logements, au détriment des besoins criants pour des logements familiaux dans certains secteurs. La priorité accordée au nombre de logements hors marché plutôt qu'à leur taille peut également négliger les logements familiaux, sauf si des stratégies claires sont mises en place.

Concernant les logements pour les personnes âgées, l'accès à des logements adaptés est une mesure préventive importante pour les personnes vulnérables. Il est donc crucial d'adopter des mesures spécifiques pour les populations vulnérables, notamment les personnes âgées qui préfèrent rester dans leur logement avec des services spécialisés plutôt que d'intégrer un CHSLD. Il faut également envisager un continuum d'habitation pour les aîné-es, au-delà des seules résidences pour personnes âgées (RPA).

Le même enjeu se pose pour les logements sociaux. Bien que la cible que 75 % du parc de logement hors marché soit consacrée au logement social soit importante, elle mérite d'être précisée pour inclure tous les profils particuliers, tels que les personnes en situation d'itinérance et les femmes victimes de violence conjugale. Les logements sociaux pour ces clientèles spécifiques ont des besoins particuliers tant en termes d'implantation que de ressources nécessaires, et ces besoins doivent être soigneusement pris en compte dans la planification.

Recommandations

7. Détailler les cibles de logements hors marché selon les profils de populations visés, en tenant compte des projections démographiques pour chaque arrondissement.
8. Détailler les cibles de logements sociaux selon les profils de populations visés, en tenant compte des besoins actuels et anticipés pour chaque arrondissement.
9. Prévoir des stratégies pour l'inclusion de logements familiaux, qui s'ajouteraient aux normes déjà prévues au Règlement pour une métropole mixte.



5.3 Des outils pour l'application des cibles à travers les arrondissements

Bien que nous comprenions la volonté de la Ville de laisser plus d'autonomie aux arrondissements, il semble essentiel qu'elle agisse comme leader à travers les objectifs ambitieux qu'elle a énoncés. Avoir une cible globale peut représenter un enjeu à plusieurs égards, car la situation varie considérablement d'un arrondissement à l'autre, et tous ne pourront pas appliquer ces cibles de la même manière.

Ce constat s'applique à l'ensemble des cibles, mais l'exemple du logement est particulièrement révélateur. Bien que le logement hors marché ne soit pas répandu à travers la Ville, une grande disparité entre les arrondissements existe déjà dans l'offre en logements sociaux et communautaires. Il existe déjà de grandes disparités entre les arrondissements en termes d'offre de logements sociaux et communautaires. En 2023, ce type de logement représentait moins de 3 % du parc immobilier dans 9 arrondissements de Montréal, tandis qu'il en représentait plus de 12 % dans d'autres, qui se trouvent tous dans des quartiers centraux*.

Au moment de planifier l'atteinte d'une cible globale pour la ville de Montréal, il apparaît donc crucial de clarifier la manière dont ces cibles devraient s'appliquer pour chacun des arrondissements. Par exemple, si la Ville vise une répartition égale dans chacun des arrondissements, elle doit mettre en place des mécanismes pour soutenir le rattrapage des arrondissements qui accueillent actuellement très peu de logements sociaux et hors marché, et qui ont fort probablement des structures moins bien établies. À l'inverse, il pourrait être approprié de moduler les cibles en fonction de la situation actuelle de chacun des arrondissements, de façon à soutenir l'atteinte d'objectifs plus ambitieux dans les quartiers centraux, où l'abordabilité des logements représente un enjeu encore plus criant.

Par ailleurs, pour assurer la concrétisation de ces cibles, il serait pertinent que chaque arrondissement se dote d'une stratégie de développement du logement social, en collaboration étroite avec les acteurs communautaires locaux. Certains groupes communautaires, comme Habiter Ville-Marie, portent déjà de telles stratégies, dont l'efficacité a fait ses preuves. Cette stratégie permettrait, dans

un premier temps, d'établir un état des lieux pour comprendre les besoins par rapport à l'offre actuelle dans chaque secteur. Ensuite, il s'agirait d'étudier les opportunités de développement en fonction des besoins et des capacités des partenaires locaux, en lien avec les objectifs de développement du territoire de l'arrondissement. Enfin, un plan d'action pourrait être élaboré pour atteindre les objectifs spécifiques de l'arrondissement, avec une priorisation des stratégies à adopter. Par exemple, un arrondissement pourrait choisir de concentrer ses efforts sur l'acquisition de logements, en mettant en place des mécanismes d'accompagnement, tandis qu'un autre pourrait privilégier le développement de nouveaux projets, en identifiant des sites opportuns en collaboration avec les acteurs locaux.

Recommandations

10. Accompagner les arrondissements à travers la traduction de ces cibles et objectifs qui correspondent aux réalités de leurs milieux.
11. Établir une stratégie de développement de logement social et hors marché dans chacun des arrondissements, en collaboration étroite avec le milieu communautaire local.

* Service de l'habitation, Ville de Montréal (Mars 2024). *Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal*. Données au 31 décembre 2023. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/repartition_2024_des_logements_sociaux_et_communautaires.pdf

5.4 L'établissement de définitions communes et cohérentes

À travers les divers programmes de financement créés et abolis au cours des dernières années, la définition de logement social et abordable a été modifiée à maintes reprises, obligeant les actrices et acteurs du milieu du logement social à s'adapter continuellement. Le PUM clarifie à nouveau les définitions des logements sociaux, abordables et familiaux, et y ajoute celle du logement hors marché. Afin de poser des bases solides pour atteindre les objectifs et garantir une collaboration saine entre toutes les parties prenantes, il est essentiel que ces définitions soient claires et qu'elles reflètent adéquatement la vision ambitieuse de la Ville et de son milieu.

L'intégration du logement hors marché est, bien entendu, la bienvenue. Bien que d'autres termes puissent être utilisés pour désigner les logements détenus par des entités à mission sociale, le terme et la définition choisis nous semblent adéquats.

Cependant, la définition de logement abordable pose problème à plusieurs égards. Premièrement, elle associe l'abordabilité aux engagements pris avec la Ville, un gouvernement ou leurs mandataires. Or, il nous semble plus pertinent de mesurer l'abordabilité en fonction de la capacité de payer des personnes, plutôt que des engagements. Le Chantier Montréal abordable semblait d'ailleurs s'orienter dans cette direction en évoquant un « continuum d'abordabilité » qui « varie selon les besoins et les revenus des personnes, l'objectif étant d'assurer un logement financièrement accessible »*. Cette notion se devrait d'être intégrée à la définition du PUM, afin d'assurer une mesure de l'abordabilité qui réponde aux besoins des personnes.

D'autre part, la définition de logement abordable se devrait d'intégrer la question de pérennité, qui est selon nous une composante essentielle de l'abordabilité. Alors que plusieurs programmes permettent la création de logements abordables pour une période déterminée, il est essentiel de réaliser qu'il sera impossible d'atteindre une réelle abordabilité si l'aide et les financements ne ciblent pas les projets abordables de façon pérenne. Notons que cette notion de pérennité est bel et bien présente dans la définition de logement social, alors que la définition de logement hors marché intègre la mention du «long terme».

Recommandation

12. Établir une définition de logement abordable qui cible la capacité de payer des personnes résidentes et qui exige le caractère pérenne de l'abordabilité.

* Chantier Montréal abordable (mai 2024). *Rapport final*. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vf_rapport_cma_liens_cliquables.pdf, p. 6

5.5 Le nécessaire arrimage entre le développement du réseau de transport structurant et l'abordabilité des logements

Atténuer les effets de l'augmentation des prix du foncier

Bien que l'objectif ambitieux de développement des lignes de transport structurant soit salué, il est important de prendre en compte le risque de spéculation et de hausse des prix des terrains dans ces secteurs. À cet égard, les risques de gentrification sont peu abordés dans le PUM, et les solutions proposées sont limitées.

Il serait possible, par exemple, de mettre en place des stratégies de captation des valeurs foncières le long des futures lignes de tramway. Cependant, il serait nécessaire que cette taxe supplémentaire ne s'applique qu'aux projets privés, et que les montants collectés soient utilisés pour financer des équipements collectifs, des espaces commerciaux ou communautaires abordables, ou encore des logements sociaux.

Surtout, il est essentiel que la Ville considère la maîtrise foncière comme un outil clé pour atteindre ses objectifs; une stratégie claire doit être définie, et

la création de réserves foncières doit en faire partie. La situation du centre-ville, où les terrains sont devenus trop chers pour permettre l'intégration des équipements collectifs et des logements sociaux nécessaires, ne doit pas se reproduire ailleurs dans la ville. La Ville doit oser acheter des terrains bien à l'avance, en prévision de la hausse des besoins dans certains secteurs, et faire preuve d'ambition en créant des réserves foncières avant que la valeur des terrains ne s'envole.

Dans ce cadre, la mise sous préemption de certains terrains stratégiques pourrait aussi faire partie de cet ensemble de stratégies. Toutefois, il est important de noter que les terrains assujettis au droit de préemption ne sont pas à l'abri de la flambée des prix, et que la Ville se heurte souvent à des montants trop élevés lorsqu'elle cherche à les acquérir. Trop nombreux sont les terrains assujettis au droit de préemption dans le centre-ville qui font déjà l'objet de projets de redéveloppement avant que la Ville ne puisse exercer son droit.



SOURCE : VILLE DE MONTRÉAL, PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ, P. 1-9, CARTE 1-3 VISION 2050 DU RÉSEAU DE TRANSPORT COLLECTIF STRUCTURANT

Détailler la planification d'un réseau étendu

Bien que plusieurs lignes soient déjà planifiées, il devient nécessaire d'établir des priorités. Celle-ci devrait être effectuée d'ici la révision dans cinq ans, afin de concentrer les efforts de représentation auprès des paliers concernés et d'articuler une vision stratégique mieux coordonnée. Il est toutefois crucial que la stratégie de maintien de l'abordabilité mentionnée précédemment soit mise en place avant l'annonce des lignes prioritaires, pour atténuer les effets de spéculation le long de ces axes.

Lors de la détermination des axes prioritaires, il est important de profiter du momentum du développement de l'est et d'offrir à ces secteurs un mode de transport en commun structurant dont ils ont grand besoin. Sans ce transport, l'est ne pourra pas atteindre les objectifs de densité et de développement économique fixés par la Ville.

Enfin, lors de la planification du réseau de tramway, il est essentiel de prendre en compte l'impact qu'il aura sur le développement urbain. Alors que la planification urbaine est habituée à gérer le développement des aires TOD autour des stations de métro, un réseau de tramway induit un développement plus linéaire, auquel les outils de planification devront s'adapter. Par exemple, alors que les secteurs entourant les futures stations de métro peuvent faire l'objet de PPU, il serait pertinent que chaque future ligne de tramway soit également encadrée par un document de planification, permettant un développement stratégique cohérent qui dépasse les limites des arrondissements et favorise la création de milieux de vie harmonieux le long de ces lignes.

Recommandations

- 13.** Mettre en place des mécanismes pour capter la hausse des valeurs foncières liées au développement du réseau de transport en commun structurant.
- 14.** Établir une stratégie pour la mise sous droit de préemption de terrains stratégiques le long des futures lignes de transport en commun structurant.
- 15.** Établir une stratégie d'acquisition de terrain le long des futures lignes de transport en commun structurant et appliquer cette stratégie en amont de la priorisation et du développement de ces réseaux, de manière à agir avant que ces terrains connaissent une hausse importante de leur valeur foncière.
- 16.** D'ici la révision du PUM dans 5 ans, prévoir une priorisation des lignes de transport structurantes, conditionnellement à la mise en place de tous les mécanismes de captation des valeurs foncières et d'acquisition de terrain avant le dévoilement de cette priorisation.
- 17.** Au moment d'établir cette priorisation, considérer l'Est de Montréal comme le secteur prioritaire.
- 18.** Développer une planification spécifique le long des axes de chacune des futures lignes de tramway, à la manière d'un PPU qui transcende les limites des arrondissements.

6 DENSIFIER LE TERRITOIRE EN COHÉRENCE AVEC LA FORME URBAINE

6.1 Un accompagnement nécessaire à travers nouvelle manière de considérer la densité et le développement

Le fait que la Ville ouvre la porte à de nouvelles manières de considérer la densification et encourage le redéveloppement de la ville sur elle-même est salué. Cette nouvelle stratégie permet également de réduire la nécessité de modifier fréquemment le Plan d'urbanisme, une procédure lourde qui devrait être évitée autant que possible pour assurer la mise en œuvre efficace des projets.

Une cohérence dans la délimitation des niveaux d'intensification

La notion de niveau d'intensification nous semble intéressante dans l'optique où elle considère les caractéristiques existantes des quartiers. Cependant, nous souhaitons soulever quelques questionnements concernant la logique de délimitation des secteurs.

Il paraît cohérent que les niveaux d'intensification douce soient localisés dans les secteurs éloignés des réseaux de transport en commun structurants, afin d'éviter une concentration élevée de personnes dépendantes de l'automobile. Toutefois, dans la mesure où un réseau de transport en commun structurant est prévu pour plusieurs de ces secteurs, il semble pertinent que le PUM s'engage clairement à réviser ces niveaux d'intensification en fonction de la réalisation des lignes de tramway.

À titre d'exemple, à l'exception d'une mince bordure le long de la ligne correspondant au trajet du PSE, la plupart des quartiers de l'Est sont identifiés comme des niveaux d'intensification douce. Étant donné que ces secteurs accueillent actuellement une très faible densité résidentielle avec de nombreuses maisons unifamiliales, il semble incohérent de maintenir ce niveau d'intensification lors de la concrétisation du PSE.

Lors des séances de questions-réponses, la Ville a mentionné son désir de préserver le caractère des quartiers existants comme justification de cette décision. Cependant, une intensification intermédiaire réalisée de manière réfléchie pourrait être appropriée pour ces secteurs, tout comme elle l'est pour plusieurs autres quartiers densément construits ailleurs à Montréal.

De plus, si les secteurs d'intensification intermédiaire sont jugés appropriés le long des axes de transport en commun structurants existants, nous remarquons certaines incohérences dans l'application de cette logique. Par exemple, les secteurs autour de la ligne bleue, des stations Outremont à Snowdown, sont classés en niveau d'intensification douce, malgré leurs similarités avec les secteurs longeant le tronçon est de la ligne orange. Pour assurer la cohérence dans la planification à long terme des territoires, il serait utile de préciser le raisonnement derrière les choix des niveaux d'intensification pour chaque secteur, par exemple en complétant les objectifs associés à chaque niveau d'intensification au chapitre 6 et en ajustant la carte en conséquence si nécessaire.

Une application incertaine à l'échelle des arrondissements

Plusieurs questions demeurent également quant à la manière d'appliquer ces nouvelles modalités, comme les niveaux d'intensification. Alors que le niveau d'intensification intermédiaire implique un choix entre deux options de densification (selon la largeur de la rue ou le doublement de la hauteur moyenne de la séquence urbaine), le niveau d'intensification élevé ne fixe aucune limite de hauteur, ce qui pourrait entraîner de longues négociations avec les arrondissements lors du développement des projets. Une autre grande incertitude concerne la délimitation des séquences urbaines, élément central de la planification des transformations à venir.

Une planification à l'échelle plus locale, via les Plans locaux d'urbanisme et de mobilité (PLUM), pourrait permettre de clarifier certains éléments et résoudre le manque de précision de la planification des quartiers, tel qu'il est constaté dans le PUM. Ces plans pourraient également faciliter le processus de planification et de développement.

Le comité mixte avait d'ailleurs recommandé que la Ville fournisse un modèle commun pour les PLUM. Nous soutenons cette recommandation, car sans un accompagnement adéquat et des lignes directrices claires de la part de la Ville, les PLUM risquent de ne pas être pleinement exploités pour une planification territoriale à l'échelle locale et pourraient présenter des disparités importantes d'un arrondissement à l'autre, compliquant ainsi l'interprétation des intentions de développement de chaque arrondissement.

Un accompagnement nécessaire pour l'adaptation de certains secteurs

Pour certains quartiers, les propositions représentent un changement majeur. Certains d'entre eux sont encore dépendants de l'automobile et ne disposeront pas d'un système de transport en commun structurant avant plusieurs décennies. L'écart entre l'environnement bâti, les activités territoriales et la réglementation actuelle des arrondissements suggère un important rattrapage pour les arrondissements excentrés. Il semble donc approprié de prévoir une gradation dans la mise en œuvre des normes, afin de permettre une adaptation plus en douceur et d'éviter des situations problématiques, telles que la suppression de places de stationnement alors que le secteur n'a pas encore accès à un réseau de transport en commun efficace.

Recommandations

19. Avoir un cadre de base de la structure d'un PLUM pour chaque arrondissement.
20. Offrir aux arrondissements des lignes directrices claires quant à la manière d'appliquer les ambitions du PUM en termes de densification, par exemple sur la délimitation des séquences urbaines.



KIRUNA
Crédit : White Arkitekter

6.2 Assurer une prévisibilité dans le développement des projets

Alors que l'ensemble des partenaires du milieu du logement cherchent à développer des projets rapidement pour répondre aux besoins urgents de la population montréalaise, la prévisibilité dans le développement des projets apparaît comme un facteur essentiel. Bien que cette prévisibilité soit souvent difficile à atteindre, l'adoption du PUM offre une opportunité d'implanter de nouveaux modes de fonctionnement favorisant une collaboration plus fluide entre toutes les parties prenantes.

Une compréhension commune du cadre du PUM

Autrefois, le cadre pour les dérogations via les PPCMOI était bien défini, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. Bien que la flexibilité puisse être bénéfique dans certains contextes, une clarification des règles favorise une meilleure efficacité des projets, surtout dans un contexte où le financement est particulièrement difficile. Ainsi, il serait utile d'établir un cadre clair pour le calcul des hauteurs par les arrondissements, afin de fournir des mesures précises sur les hauteurs maximales autorisées selon les limites du PUM, et permettre ainsi d'anticiper en amont les potentiels que pourrait offrir la démarche de PPCMOI.

Un processus clair et engageant

Pratique relativement bien répandue dans le développement des projets, le dépôt de demandes d'avis préliminaires permet de recueillir l'avis du CCU sur différents aspects du projet à différents moments de son avancement. Au moment de développer un projet, cela permet d'avoir un son de cloche régulier et d'ajuster le projet au fur et à mesure, de manière à éviter de recommencer de façon importante les différentes étapes lors de la réception de l'avis officiel.

Toutefois, cette procédure est pour le moment utilisée de manière très inégale entre les arrondissements. Alors que dans certains arrondissements un avis peut être émis pour une version très préliminaire du projet, dans d'autres, le projet doit être grandement avancé pour faire l'objet d'un avis. D'autre part, les

avis préliminaires demeurent non engageants pour les arrondissements et ne garantissent pas l'approbation du projet à terme.

Dans ce contexte, nous prôtons la mise en place d'une série d'étapes claires et prévisibles établies par la Ville et appliquées de façon uniforme à travers tous les arrondissements. Cette séquence impliquerait des avis préliminaires engageants qui permettraient de ne pas revenir en arrière sur les décisions prises. Bien que cette séquence soit prévisible, il n'en demeure pas moins que les arrondissements et les CCU maintiendraient leur pouvoir d'analyse discrétionnaire.

D'autre part, l'encadrement du développement de projets de logements sociaux peut varier selon les arrondissements, ce qui peut nuire à la fluidité du processus. Pour y remédier, il serait utile de mettre en place une équipe centralisée à la Ville chargée de coordonner le développement des logements sociaux au sein des arrondissements, et de centraliser les questions récurrentes.

Une implication en amont de la société civile

Entre les périodes de surveillance prévues tous les cinq ans, la société civile doit rester impliquée dans les enjeux de développement du territoire afin d'anticiper les éventuels points de friction et d'exploiter au mieux les potentiels des différents projets. Par exemple, la création de comités de suivi pour chaque grand secteur de développement, réunissant des acteurs du milieu communautaire, culturel, économique, etc., permettrait une meilleure anticipation des opportunités à venir et une mise à jour régulière des ajustements apportés à la planification locale en fonction des contraintes.

Dans le cadre du PPU des Faubourgs, un comité de suivi a été établi pour atteindre ces objectifs. Ce comité, regroupant divers partenaires des services de la Ville ainsi que des représentants du secteur communautaire et économique, facilite le partage d'informations. Bien que cette formule soit encore en développement, elle représente une piste pouvant être étendue à d'autres arrondissements.

Faciliter le développement de projets de logements sociaux et hors marché

Pour atteindre les objectifs en matière de logements sociaux et hors marché, des structures spécifiques pourraient être mises en place pour faciliter le développement de ces projets. Ces derniers, souvent contraints par des montages financiers serrés, font face à de nombreuses autres contraintes et sont ceux qui ont le plus besoin de soutien.

Par exemple, il serait possible d'exempter les OBNL des frais liés à l'obtention de permis et de certificats, allégeant ainsi le fardeau pour ces organismes au budget très limité, qui sont souvent confrontés à des projets particulièrement complexes.

De plus, il pourrait être envisagé de prioriser l'étude des permis pour les projets de logements sociaux et hors marché, afin d'accélérer les délais pour ces types de projets. Il convient de rappeler que dans le cadre de la Stratégie québécoise en habitation, il a été annoncé que « la RBQ offrira un service prioritaire aux constructeurs d'immeubles à logements d'envergure pour les demandes d'interprétation réglementaire »*, une approche similaire à celle suggérée ici pour les projets de logements sociaux et hors marché.

Enfin, il serait pertinent d'adopter une stratégie basée sur une approche portefeuille, où les critères d'évaluation seraient définis non pas par projet, mais en fonction du statut des groupes promoteurs. Il faudrait alors clarifier les mesures permettant à un OBNL de faire partie de ces partenaires privilégiés.

Recommandations

- 21.** Assurer qu'un cadre clair soit établi sur le calcul des hauteurs effectuées par les arrondissements, permettant ainsi de partager des mesures précises quant aux hauteurs maximales autorisées selon les limites du PUM.
- 22.** Mettre en place une équipe centralisée à la Ville pour assurer le développement du logement social au sein des arrondissements, notamment en facilitant les discussions récurrentes à travers les arrondissements.
- 23.** Établir une séquence claire d'approbation des projets qui soit commune à tous les arrondissements, et qui implique l'émission d'avis préliminaires engageants.
- 24.** Mettre en place un ou plusieurs comités de suivi, qui rassemblent l'ensemble de la société civile incluant les arrondissements et les secteurs économiques, culturels, communautaires, etc vers une planification concertée des développements à venir.
- 25.** Prévoir une exemption pour les OBNL pour les coûts liés aux permis et certificats.
- 26.** Prioriser les projets de logements sociaux et abordables pour l'étude des permis et toute autre analyse liée au développement d'un projet.
- 27.** Étendre l'application des approches portefeuilles pour certains partenaires clés de la Ville, et clarifier le processus pour arriver à faire partie de ces partenaires.

* Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2024). *Stratégie québécoise en habitation*. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/habitation/strategie_quebecoise_habitation/TXT_strategie_, p. 25

6.3 Exploiter pleinement le potentiel des outils disponibles

Le rapport de force est désormais déséquilibré entre la Ville et les promoteurs privés en raison de la hausse des coûts des terrains. La Ville n'a plus les moyens financiers pour acquérir des terrains, que ce soit pour développer des logements sociaux et abordables ou pour intégrer les équipements collectifs nécessaires aux milieux de vie. Avec les objectifs d'intensification annoncés, il y a un risque accru que cet écart se creuse davantage. Il est donc crucial d'exploiter pleinement tous les outils disponibles aux municipalités et que la Ville établisse des lignes directrices claires pour soutenir les arrondissements dans cette démarche.

L'inclusion du zonage incitatif dans le PUM est donc accueillie positivement, car cet outil pourrait jouer un rôle clé non seulement pour le développement du logement, mais aussi pour les bénéfices à la communauté. En effet, le zonage incitatif pourrait contribuer à l'atteinte des objectifs de quartiers complets, en favorisant l'implantation d'équipements collectifs, d'espaces verts, et de services accessibles aux personnes résidentes. Toutefois, nous croyons que cet outil devrait obligatoirement faire partie des règlements adoptés par les arrondissements, minimalement pour certains secteurs clés, et que le PUM doit jouer à cet effet un rôle de leader dans l'adoption de cette nouvelle pratique en énonçant des lignes directrices plus claires pour en maximiser les impacts positifs.

Également, nous estimons que le nouvel outil de zonage différencié devrait également être intégré au chapitre 6 du PUM et rendu obligatoire pour l'ensemble des arrondissements. Cet outil présente un potentiel significatif, notamment en limitant la hausse rapide des prix des terrains. En effet, le coût des terrains étant directement lié à leur potentiel de développement, le Règlement sur le zonage différencié pourrait offrir un avantage aux développeurs de logements sociaux et hors marché en imposant des normes de densité plus strictes pour les projets privés que pour ces types de projets.

Devant les opportunités créées par ces nouveaux outils et les impératifs créés par les cibles ambitieuses de la Ville, il semble évident que le PUM doit énoncer clairement sa vision quant à ces outils prometteurs et accompagner les arrondissements en vue de leur utilisation optimale dès l'entrée en vigueur des règlements de concordance.

Recommandations

- 28.** Obliger les arrondissements à ajouter le zonage différencié parmi leurs outils réglementaires, et les accompagner afin que celui-ci soit utilisé à son plein potentiel.
- 29.** Obliger les arrondissements à utiliser l'outil du zonage incitatif, et les guider dans une structure d'application de cet outil qui permette de l'utiliser à son plein potentiel.

7 LA CRÉATION DE QUARTIERS COMPLETS

7.1 Une planification en amont des équipements collectifs

Une vision large des équipements collectifs

L'identification des secteurs d'opportunités est cruciale pour le développement et la croissance de Montréal, mais il est tout aussi important de consolider les milieux existants, qui présentent parfois des lacunes. L'augmentation anticipée de la population exige une planification en amont afin de garantir une offre adéquate de services collectifs pour répondre aux besoins de la nouvelle population. Il est essentiel d'assurer que le développement urbain intègre non seulement les enjeux sociaux, environnementaux et économiques, mais qu'il contribue aussi à créer une ville attrayante, avec des quartiers où les personnes souhaitent résider.

Cependant, bien que le PUM identifie des cibles pour les bibliothèques, il manque des objectifs clairs pour d'autres services essentiels. De plus, si l'introduction de la notion de cobénéfices est intéressante, elle mériterait d'être approfondie pour maximiser son potentiel. Il est également pertinent de lier la densification et l'intensification du territoire à la mobilité, mais cette approche doit inclure les espaces et équipements collectifs, ainsi que les services offerts, dans l'équation. Il importe également, au-delà de la création de ces services, de se demander comment garantir que les personnes ont véritablement la capacité de les utiliser.

Pour pallier ces défis, notamment dans la création de milieux complets, il serait judicieux de mettre en place une organisation centralisée servant de plateforme d'échange et de collaboration entre les différents acteurs, comme les CLSC, les centres scolaires et la Ville. Une telle coordination assurerait une approche cohérente et intégrée dans le développement des quartiers, permettant une réponse concertée aux besoins des personnes résidentes.



CANOE LANDING CAMPUS, TORONTO
Crédit photo : ZAS Architects

L'enjeu spécifique des écoles

Lorsqu'on réfléchit aux milieux de vie en tenant compte des équipements collectifs, les écoles se distinguent comme des points d'ancrage essentiels pour la vie communautaire du quartier. Le Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur a déjà reconnu ce potentiel dans son Guide de planification immobilière pour les établissements scolaires primaires de 2020, où il mentionne le partage des espaces entre l'école et le quartier comme une « occasion pour l'école » de « développer sa mission éducative, tant en termes d'espace disponible que d'apports pédagogiques ». Le Ministère positionne également « l'école ouverte sur le quartier » comme un potentiel « levier de développement urbain ».*

Toutefois, la planification de ces écoles présente des défis particuliers. Par exemple, la mutualisation des espaces nécessite des modes de gestion innovants et une conception adaptée des bâtiments afin de garantir un accès restreint à certains locaux scolaires pour le grand public. Le financement demeure également un enjeu crucial, car les budgets d'acquisition de terrains pour les centres de services scolaires ne sont pas ajustés en fonction de l'emplacement de la future école. Dans un marché immobilier en pleine effervescence, il devient d'autant plus complexe d'offrir ce service à la communauté. De plus, les normes liées aux cours et aux bâtiments scolaires limitent les possibilités de densification, comme les cours sur le toit ou mutualisées avec un parc public.

En outre, la planification des écoles étant un processus de longue haleine, il est nécessaire qu'elle tienne compte de l'évolution anticipée de la population et qu'elle prévoie en amont les secteurs où les besoins pourraient émerger. La rétention des familles à Montréal repose sur une planification adéquate, pour que les enfants de tous les milieux puissent bénéficier d'un service d'éducation public de qualité à proximité de leur domicile.

Il est donc impératif que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès du Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur afin qu'il révise ses programmes et tienne compte des particularités régionales dans la répartition de son financement et de ses services, ainsi que des projections démographiques anticipées.

Recommandations

- 30.** Se doter de cibles en matière d'équipements collectifs qui assurent leur mise en place en amont des projets.
- 31.** Mettre en place des groupes de travail dans chaque grand secteur en développement pour discuter et planifier en amont des besoins du quartier et des équipements collectifs souhaités.
- 32.** Faire des représentations pour mettre en place une nouvelle stratégie de planification des écoles qui inclut la prévision des nouvelles populations et favorise une planification de ces équipements en amont.
- 33.** Faire des représentations pour soutenir le financement et la création d'écoles de façon innovante en milieu urbain dense et planifier l'implantation des équipements collectifs dans un sens large en considérant l'augmentation anticipée de la population d'ici 2050.

* Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur (2020). *Guide de planification immobilière pour les établissements scolaires primaires*. <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/education/publications-adm/infrastructures/Guide-planification-immobiliere-primaire.pdf>

7.2 Une offre accessible et suffisante en espaces commerciaux, communautaires et culturels

À travers la vision du PUM de créer des quartiers complets se situe le rôle clé que jouent les espaces commerciaux au cœur des quartiers. À cet égard, nous saluons la volonté de renforcer les artères commerciales existantes et croyons que ces artères devraient effectivement être priorisées puisqu'elles constituent déjà, bien souvent, des ancrages pour la communauté locale.

Il nous semble toutefois pertinent de souligner que, dans la création de milieux complets, il faut considérer que, pour certaines populations, la présence de commerces de proximité n'implique pas toujours un accès aux ressources du quotidien. En effet, les biens et services présents ne sont pas toujours abordables pour la population locale, ce qui ne permet pas une consommation locale.

Cet effet, associé à la gentrification déjà bien visible au centre-ville, ne touche pas seulement les commerces. Poussés par l'effet centripète des loyers exorbitants du centre-ville, les espaces culturels et communautaires sont eux aussi contraints de s'implanter de plus en plus loin. La crise de l'abordabilité pour les locaux communautaires frappe déjà de plein fouet plusieurs organismes, dont les capacités financières limitent la flexibilité à s'adapter à ces conditions changeantes.

La mixité réelle des quartiers passe donc par des stratégies claires et des mesures cohérentes, qui doivent faire partie intégrante de la vision énoncée dans le PUM 2050.

Recommandations

- 34.** Assurer une offre en espaces commerciaux abordables, qui permettent à tous les types de population d'avoir accès à leurs ressources du quotidien.
- 35.** Assurer une offre en espaces communautaires abordables, qui permettent aux organismes de s'implanter dans les lieux les plus appropriés pour soutenir les populations qu'ils desservent.

7.3 La qualité des espaces publics et des aménagements

Devant le développement rapide de plusieurs secteurs, les développeurs se voient parfois confier la tâche d'aménager eux-mêmes les espaces publics, qui seront ensuite cédés à la Ville. Cela a parfois créé des enjeux, puisque les aménagements ainsi créés étaient davantage axés sur les besoins de la nouvelle population du projet, et non sur ceux de la population existante du quartier. Nous sommes d'avis que l'urgence de développer ne devrait pas se faire au détriment de la qualité des espaces publics.

La Ville pourrait établir des lignes directrices claires pour l'aménagement des espaces par le privé, en assurer la qualité et veiller à ce que la programmation réponde aux besoins de la population locale. Dans certains secteurs, comme le centre-ville, ce sont les seuls espaces auxquels la population a accès.

D'ailleurs, ces lignes directrices devraient tendre vers un meilleur maillage entre les espaces publics et semi-publics, afin de créer une cohérence à travers les quartiers qui reflète adéquatement la couleur locale.

Recommandation

- 36.** Clarifier les lignes directrices en matière d'aménagement et de programmation des espaces publics par les promoteurs privés.

8 VALORISER LE PATRIMOINE, LA CULTURE ET L'IDENTITÉ

8.1 Une vision du patrimoine à ancrer dans les caractéristiques montréalaises

L'approche de mise en valeur du patrimoine se traduit, dans le PUM, principalement à travers les paysages et repères emblématiques. Alors que l'importance des identités multiples des différents quartiers comme marqueurs du patrimoine montréalais est discutée depuis de nombreuses années, ces échelles semblent sursimplifier un élément complexe et essentiel de l'identité de Montréal.

En effet, la pluralité des quartiers et des identités est un des traits caractéristiques de la ville. La « Montréalité » dans son sens large, ainsi que les spécificités propres à chaque quartier, sont des éléments clés qui contribuent à façonner l'identité de la ville. Il est important de noter que les quartiers ne correspondent pas strictement aux limites des arrondissements et peuvent évoluer au fil du temps. Alors que cette perspective était bien présente dans le projet de Ville, l'échelle de quartier apparaît peu dans le PUM, ce qui nous semble un potentiel inexploité, notamment en matière de culture et de patrimoine.

L'échelle de voisinage, plus intime que celle du quartier, est également une dimension intangible qui mérite une réflexion approfondie. Par exemple, un quartier est constitué de divers points d'ancrage qui soutiennent les initiatives collectives et renforcent le sentiment d'appartenance. Cet esprit de « village » repose sur l'existence ou la planification d'un centre où convergent les activités et où les personnes se rassemblent. Ce centre est alimenté par un ensemble d'espaces formels et informels, allant des commerces de proximité aux espaces publics, en passant par les tiers-lieux, qui nourrissent la vie de quartier et l'esprit de communauté. Il pourrait donc être pertinent de parler de « noyaux emblématiques ».

Dans le cadre de l'intensification des secteurs, il semble crucial de comprendre ce qui caractérise les différents milieux de vie montréalais et d'offrir des outils clairs pour les mettre en valeur. Les arrondissements doivent également bien connaître et comprendre les spécificités de leur territoire. À cet égard, la Ville peut jouer un rôle de leader en accompagnant les arrondissements afin de mieux les outiller. Une fois cette caractérisation effectuée, il serait nécessaire de traduire ces éléments de manière prévisible, afin de ne pas laisser la mise en valeur du patrimoine dépendre uniquement d'outils discrétionnaires, qui compliquent souvent les processus.

Une simplification similaire se retrouve à travers les repères emblématiques, concentrés principalement dans Ville-Marie et autour du mont Royal. Le PUM devrait cependant encourager l'identification de repères emblématiques dans chacun des quartiers afin de valoriser les éléments qui structurent le paysage de chaque quartier montréalais.

Ces recommandations tiennent compte des limites du PUM en matière de planification locale, et nous reconnaissons que le PUM ne peut aborder toutes les questions à l'échelle des arrondissements. Toutefois, ces aspects essentiels devraient au moins être mentionnés dans le PUM et inclus comme contenu recommandé pour les PLUM, afin de guider les arrondissements dans la mise en valeur de leurs territoires à une échelle plus locale.

Recommandations

- 37.** Introduire l'échelle des quartiers comme élément d'importance du patrimoine montréalais, et encourager les arrondissements à définir des noyaux emblématiques au sein de leur territoire.
- 38.** Compléter la définition des repères emblématiques pour traduire l'importance de ces repères dans chacun des quartiers montréalais.

8.2 Des outils pour favoriser la requalification des sites religieux

L'avenir des sites excédentaires

Les bâtiments et lieux patrimoniaux ne sont pas seulement des témoins du passé. Ils façonnent notre identité collective actuelle et reflètent notre singularité en tant que métropole francophone en Amérique, ancien centre industriel et ville de culture reconnue à l'échelle mondiale. À l'échelle des quartiers, le patrimoine renforce le sentiment d'appartenance et préserve l'esprit du lieu. Les sites excédentaires ont joué un rôle central dans le développement des quartiers montréalais, contribuant activement à la dynamique sociale, culturelle, économique et institutionnelle de la ville.

Les grands ensembles institutionnels excédentaires posent un défi particulier en matière de conservation du patrimoine bâti, d'usages, de paysages et d'histoire. Ces ensembles emblématiques, susceptibles de changer de vocation, sont protégés par des mesures visant à préserver leur intégrité, même en cas de transfert de propriété. Dans le contexte actuel, il est essentiel de protéger des lieux tels que l'Hôtel-Dieu de Montréal, l'Institut des sourdes, l'ancien Hôpital de la Miséricorde et l'ancien hôpital Royal-Victoria. Il est crucial de garantir la préservation de leur intégrité tout en veillant à ce que les reconversions maintiennent leur rôle dans les sphères publique, sociale, communautaire et institutionnelle. Ces sites doivent continuer à être accessibles au public et à la communauté. Souvent abandonnés ou sous-utilisés, ils se dégradent rapidement. Il est donc impératif de planifier rapidement des transitions pour éviter la perte de ces sites à haute valeur patrimoniale.



PROJET DE LA COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN POUR LA REQUALIFICATION DU SITE DE L'HÔTEL-DIEU DE MONTRÉAL, 2021

La question spécifique des églises

Autrefois le cœur des quartiers, les églises continuent de marquer le paysage montréalais à travers ses différents quartiers, et de représenter un ancrage paysager et identitaire pour plusieurs communautés. Au-delà d'un patrimoine bâti, les églises représentent un patrimoine social et identitaire pour le rôle que les communautés ont pu jouer dans leur établissement et leur vitalité, et le rôle que le lieu lui-même a pu porter pour le développement de la communauté locale. Bien que marquantes dans le paysage, les églises ne sont pas qu'un patrimoine bâti, elles sont un patrimoine vécu.

Or, ces églises se vident à un rythme alarmant, et l'abandon de plusieurs met en péril leur préservation. D'autre part, les églises sont des lieux souvent difficiles à requalifier, vu leur volume imposant qui rend difficile l'insertion facile d'un autre usage, sans compter la mise aux normes des bâtiments et la restauration de certains éléments qui entraînent des coûts importants.

Ceci étant dit, il semble évident que certaines églises exceptionnelles se doivent d'être restaurées et mises en valeur par des projets de requalification respectueux de leurs caractéristiques d'origine. La Ville, mais aussi le Gouvernement du Québec, doivent s'assurer que les ressources et les expertises soient mises à la disposition des groupes qui souhaitent s'attaquer à cette tâche colossale.

Toutefois, il est essentiel de reconnaître que de tels efforts ne pourront pas être entrepris pour toutes les églises. Une priorisation des églises est donc nécessaire, avec certaines églises qui seraient protégées et pour les autres, une flexibilité serait à considérer. La requalification des églises passe donc d'abord par ce constat : nous ne pourrions pas sauver toutes les églises.

Néanmoins, des stratégies peuvent être mises en place pour assurer la mise en valeur des églises qui n'auront pas été priorisées. En effet, les bâtiments se sont transformés, mais toujours au service de la communauté. Tout cela milite en faveur d'une mise en évidence de la valeur patrimoniale du site et non juste de l'église avec un usage qui soit au service de la communauté. La vocation communautaire initiale de l'église ainsi maintenue peut se faire en acceptant de plus grandes modifications au bâtiment.

L'exemple de l'ancienne église Saint-Victor, dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, est un cas fort intéressant d'une église qui a été requalifiée partiellement pour accueillir un centre de jour de l'organisme PAS de la rue, mais dont une partie a été déconstruite pour permettre l'insertion de logements sociaux et d'une coopérative d'habitation. Malgré ces interventions majeures, le site demeure au service de la communauté.



Cet exemple traduit une autre composante essentielle de la priorisation des églises ; pour celles qui ne sont pas priorisées, des modifications importantes doivent être acceptées et une flexibilité doit être permise dans les interventions faites en ces lieux. Alors que le PUM cible les usages communautaires comme prioritaires pour plusieurs des niveaux de classement des lieux de culte, il nous semble essentiel de souligner que, bien que cela soit louable, le manque de flexibilité dans les possibilités de transformation de certaines de ces églises représente un risque important pour leur réelle requalification avant qu'il ne soit trop tard.

En effet, ces usages publics ou communautaires impliqueraient des investissements énormes soit de la part de la Ville, soit de la part des groupes communautaires. Ces deux instances ayant des budgets limités, il ne semble pas réaliste de penser que les usages recommandés pourront être intégrés dans toutes les églises de cote AA, A ou NÉ. D'autre part, rappelons que les usages communautaires sont imposés dans les espaces souvent les plus difficiles à requalifier, comme la nef ; il ne serait pas approprié ni réaliste de faire porter le poids de ces coûts supplémentaires aux organismes communautaires, surtout que leurs ressources sont déjà limitées.

Assurer une flexibilité à travers le PUM

Le PUM, en mettant l'accent sur les usages communautaires pour certaines églises classées, présente une vision louable. Cependant, le manque de flexibilité dans les transformations possibles pour les églises représente un risque pour leur requalification avant qu'il ne soit trop tard. Les usages publics et communautaires nécessitent des investissements importants, que ni la Ville ni les groupes communautaires n'ont les moyens de supporter seuls.

Ainsi, la classification établie dans le PUM est pertinente, mais une flexibilité plus grande devrait être appliquée aux églises qui ne sont pas classées AA. Les usages communautaires doivent être priorisés, mais pas imposés. Le zonage incitatif, par exemple, pourrait offrir des avantages à des projets intégrant des usages communautaires dans les anciens espaces, permettant ainsi une continuité dans l'usage des anciens sites religieux.

Il serait également bénéfique de considérer les usages communautaires de manière plus large, en incluant par exemple le logement social, qui reste une forme de service à la communauté, s'inscrivant dans la continuité de l'usage historique des églises.

Notons que l'arrondissement Ville-Marie avait fait un pas en avant face à cette problématique importante, avec son projet pilote qui autorisait davantage d'usages dans les églises visées. Puisque ce projet pilote n'est pas intégré au PUM, il s'agit d'un pas en arrière pour les projets qui se développent dans ces lieux.

Recommandations

- 39.** Inclure au PUM les dispositions proposées dans Projet pilote de l'Arrondissement de Ville-Marie (CA-24-011) pour diversifier les usages autorisés dans les 14 lieux de culte ciblés dans ce projet pilote, et ce peu importe le niveau d'intérêt du lieu en question.
- 40.** Évaluer le niveau d'intérêt de chacun des immeubles patrimoniaux et lieux de culte patrimoniaux nommés à l'annexe 3 et intégrer cette évaluation au PUM avant l'adoption de celui-ci, en collaboration avec les arrondissements concernés, de façon à éviter les modifications au Plan d'urbanisme pour les immeubles et lieux de culte dont le niveau d'intérêt est pour le moment non évalué.
- 41.** Effectuer une priorisation des anciens sites et immeubles religieux ayant une valeur incontournable pour assurer leur mise en valeur de façon adéquate, et assurer une flexibilité dans les projets de requalification pour les sites et immeubles qui n'appartiennent pas à cette catégorie.
- 42.** Utiliser les outils du zonage incitatif et du zonage différencié pour favoriser le développement de projets communautaires sur les anciens sites et immeubles religieux, en leur offrant une plus grande flexibilité dans le développement de certains aspects de leurs projets, sans toutefois n'imposer que les usages communautaires à ces endroits.

8.3 L'ancrage de la culture et de l'identité

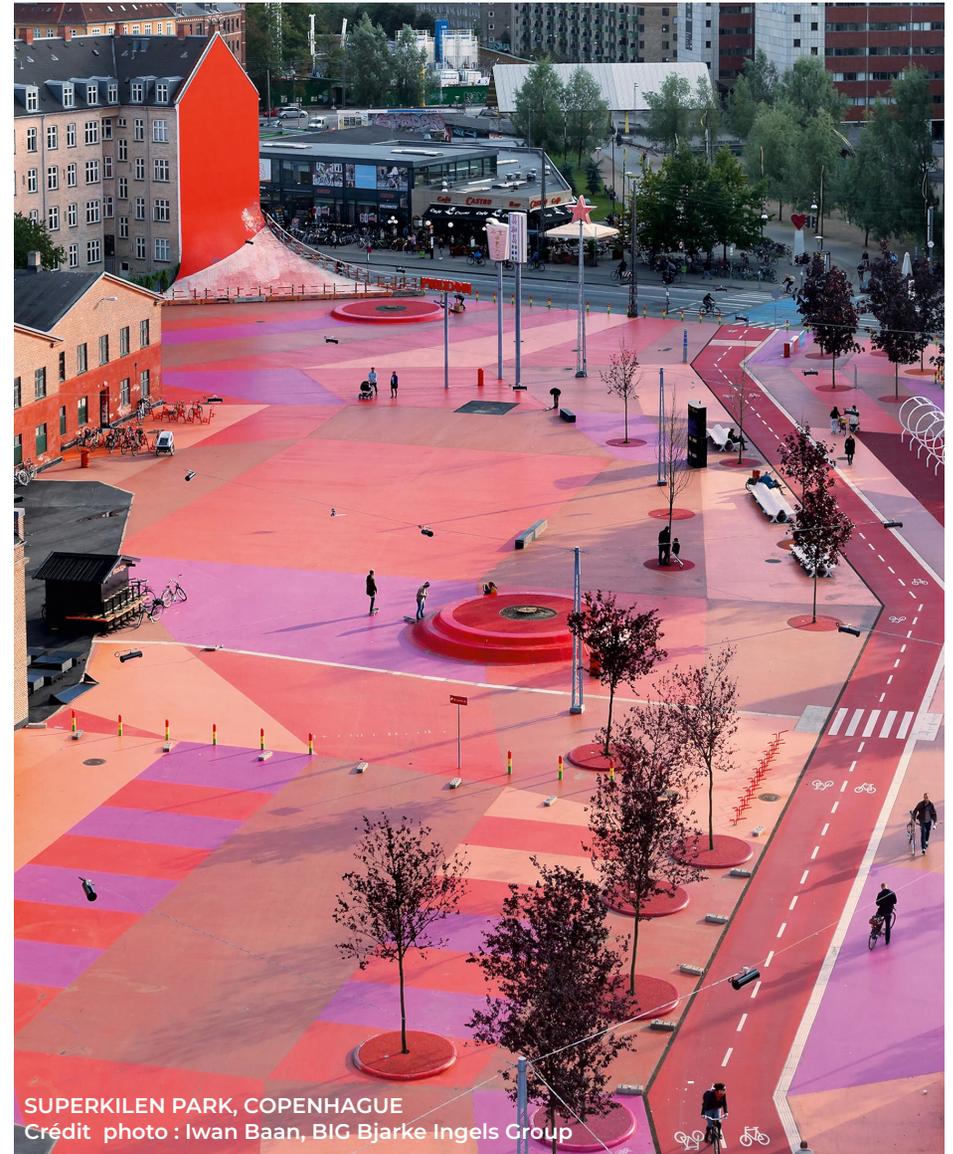
Le PUM aborde la culture principalement sous l'angle des équipements culturels, sans accorder beaucoup d'attention au sentiment d'appartenance et à l'identité des quartiers. Cependant, à l'objectif 6.3 de l'orientation 6, l'intégration d'éléments de l'identité culturelle locale dans les lieux collectifs, notamment à travers l'art public, est mentionnée.

Les propositions d'aménagement offrent plusieurs opportunités de déployer la culture à travers le territoire, par exemple via des parcours actifs, des espaces publics multiples, etc. L'approche culturelle du territoire soutient cette dynamique en permettant de traduire, dans l'espace, les éléments identitaires propres à chaque lieu. En intégrant les caractéristiques sociales, patrimoniales et culturelles des quartiers, cette approche permet de renforcer l'inclusion, le sentiment d'appartenance, et de mieux refléter la diversité ainsi que l'histoire des communautés locales dans les aménagements urbains.

Plus concrètement, cette approche pourrait se traduire par la création d'un parc intégrant un parcours ludique qui rend hommage à la diversité du contexte local, avec une exposition à ciel ouvert reflétant l'histoire des communautés locales. La création d'un tel espace résulterait d'un processus de consultation auprès des personnes résidentes du quartier, garantissant ainsi une représentation fidèle de l'identité locale.

Recommandation

- 43.** Déployer la culture à travers le territoire grâce à une approche culturelle du territoire.



9 UN LARGE ÉVENTAIL DE THÉMATIQUES À EXPLORER

La multiplicité des thématiques touchées par le PUM rendait impossible l'intégration de recommandations soutenues pour chacune d'entre elles. Plusieurs autres thématiques demeurent à explorer, mais certaines notions tirées de nos échanges avec nos partenaires et de nos expertises demeurent à souligner.

Favoriser l'ensoleillement à travers des « corridors jaunes »

Il serait pertinent d'inclure des "corridors jaunes" dans la planification urbaine, afin de garantir un accès équitable à l'ensoleillement pour toutes les personnes résidentes. Ces corridors doivent être conçus en amont pour favoriser la santé et le bien-être tout en maximisant la lumière naturelle dans les espaces publics et privés.

Tendre vers un accès au fleuve dans les différents quartiers

Une réflexion approfondie sur l'accès au fleuve dans les différents quartiers pourrait mener à l'établissement de stratégies adaptées aux conditions de chaque arrondissement, par exemple en valorisant des accès physiques ou visuels selon les potentiels offerts dans chaque secteur, et en énonçant clairement une orientation de partenariat ou de négociation dans une perspective d'amélioration de ces accès d'ici 2050.

Élargir la notion de Zones à priorité piétonne

Considérer l'établissement de zones à priorité piétonne autour des écoles et des parcs favoriserait l'accès sécuritaire à ces espaces et représenterait un potentiel d'utilisation intéressant pour ce nouveau type de zone incluse au PUM.

Réfléchir les rues partagées dans une optique d'accessibilité

Au-delà des rues piétonnes, la vision doit inclure une approche réfléchie pour l'accès des transports adaptés et des livraisons, par exemple avec une approche de rue partagée ou toute autre typologie de rue intermédiaire pour garantir une utilisation fonctionnelle et inclusive de l'espace urbain tout en préservant la sécurité et le confort des personnes utilisatrices.

L'identité du centre-ville comme secteur universitaire

Le rôle clé que jouent les universités dans l'identité et la vitalité du centre-ville devrait être mis de l'avant et soutenu par des stratégies de dialogues et d'échanges soutenus.

Soutenir la population montréalaise à travers la résilience climatique des logements

La Ville doit soutenir la population montréalaise en renforçant la résilience climatique des logements, sans imposer de charges excessives aux citoyens. Cela inclut l'adaptation du réseau urbain comme étape prioritaire. D'autre part, il est nécessaire de considérer que les mesures compensatoires à l'interdiction de construction en sous-sol, comme l'ajout d'un étage supplémentaire, peuvent souvent représenter des coûts supplémentaires pour un projet, par exemple en imposant l'intégration de gicleurs.

Planifier en amont la gestion des déchets

La gestion des déchets doit être intégrée dès les premières étapes de la planification urbaine, afin d'éviter les conflits avec les autres objectifs d'aménagement. Une approche anticipative permettrait de développer des stratégies plus structurantes, cohérentes avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie.

Intégrer des cibles de plantes indigènes

Parmi les cibles que se donne la Ville, il serait intéressant d'avoir des cibles de plantes indigènes afin de promouvoir leur intégration à travers l'ensemble de l'espace urbain. Cette démarche favoriserait la biodiversité locale et contribuerait à la résilience écologique de la ville.

Mettre en place des mécanismes de communication clairs

Il est impératif de mettre en place des mécanismes de communication clairs pour accompagner la mise en œuvre du nouveau système proposé dans le PUM. Assurer une transparence et une compréhension mutuelle renforcera l'engagement des personnes résidentes et facilitera l'adoption des nouvelles approches.

10 SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

1. Clarifier en amont des moyens de mise en œuvre potentiels pour arriver à l'atteinte de l'objectif ambitieux de 20 % de logements hors marché.
2. Favoriser la collaboration avec les OBNL et les entreprises d'économie sociale pour l'achat et la gestion de bâtiments locatifs existants, et pour le développement de terrains en vue de créer de nouveaux logements.
3. Considérer la création de l'abordabilité à long terme comme manière de limiter au maximum la dépendance aux contributions financières de l'État.
4. Inclure une cible dans le PUM concernant le taux d'inoccupation des logements.
5. Mettre en place des programmes favorisant l'acquisition de propriétés pour en faire des logements hors marché.
6. Faire des représentations auprès de la SHQ pour qu'elle adopte une approche stratégique dans l'octroi des PSL, qui puisse permettre à la Ville de mieux définir le rôle de ceux-ci comme élément central de l'offre en logement social.
7. Détailler les cibles de logements hors marché selon les profils de populations visés, en tenant compte des projections démographiques pour chaque arrondissement.
8. Détailler les cibles de logements sociaux selon les profils de populations visés, en tenant compte des besoins actuels et anticipés pour chaque arrondissement.
9. Prévoir des stratégies pour l'inclusion de logements familiaux, qui s'ajouteraient aux normes déjà prévues au Règlement pour une métropole mixte.
10. Accompagner les arrondissements à travers la traduction de ces cibles et objectifs qui correspondent aux réalités de leurs milieux.
11. Établir une stratégie de développement de logement social et hors marché dans chacun des arrondissements, en collaboration étroite avec le milieu communautaire local.
12. Établir une définition de logement abordable qui cible la capacité de payer des personnes résidentes et qui exige le caractère pérenne de l'abordabilité.
13. Mettre en place des mécanismes pour capter la hausse des valeurs foncières liées au développement du réseau de transport en commun structurant.
14. Établir une stratégie pour la mise sous droit de préemption de terrains stratégiques le long des futures lignes de transport en commun structurant.
15. Établir une stratégie d'acquisition de terrain le long des futures lignes de transport en commun structurant et appliquer cette stratégie en amont de la priorisation et du développement de ces réseaux, de manière à agir avant que ces terrains connaissent une hausse importante de leur valeur foncière.
16. D'ici la révision du PUM dans 5 ans, prévoir une priorisation des lignes de transport structurantes, conditionnellement à la mise en place de tous les mécanismes de captation des valeurs foncières et d'acquisition de terrain avant le dévoilement de cette priorisation.
17. Au moment d'établir cette priorisation, considérer l'Est de Montréal comme le secteur prioritaire.
18. Développer une planification spécifique le long des axes de chacune des futures lignes de tramway, à la manière d'un PPU qui transcende les limites des arrondissements.
19. Avoir un cadre de base de la structure d'un PLUM pour chaque arrondissement.

- 20.** Offrir aux arrondissements des lignes directrices claires quant à la manière d'appliquer les ambitions du PUM en termes de densification, par exemple sur la délimitation des séquences urbaines.
- 21.** Assurer qu'un cadre clair soit établi sur le calcul des hauteurs effectuées par les arrondissements, permettant ainsi de partager des mesures précises quant aux hauteurs maximales autorisées selon les limites du PUM.
- 22.** Mettre en place une équipe centralisée à la Ville pour assurer le développement du logement social au sein des arrondissements, notamment en facilitant les discussions récurrentes à travers les arrondissements.
- 23.** Établir une séquence claire d'approbation des projets qui soit commune à tous les arrondissements, et qui implique l'émission d'avis préliminaires engageants.
- 24.** Mettre en place un ou plusieurs comités de suivi, qui rassemblent l'ensemble de la société civile incluant les arrondissements et les secteurs économiques, culturels, communautaires, etc vers une planification concertée des développements à venir.
- 25.** Prévoir une exemption pour les OBNL pour les coûts liés aux permis et certificats.
- 26.** Prioriser les projets de logements sociaux et abordables pour l'étude des permis et toute autre analyse liée au développement d'un projet.
- 27.** Étendre l'application des approches portefeuilles pour certains partenaires clés de la Ville, et clarifier le processus pour arriver à faire partie de ces partenaires.
- 28.** Obliger les arrondissements à ajouter le zonage différencié parmi leurs outils réglementaires, et les accompagner afin que celui-ci soit utilisé à son plein potentiel.
- 29.** Obliger les arrondissements à utiliser l'outil du zonage incitatif, et les guider dans une structure d'application de cet outil qui permette de l'utiliser à son plein potentiel.
- 30.** Se doter de cibles en matière d'équipements collectifs qui assurent leur mise en place en amont des projets.
- 31.** Mettre en place des groupes de travail dans chaque grand secteur en développement pour discuter et planifier en amont des besoins du quartier et des équipements collectifs souhaités.
- 32.** Faire des représentations pour mettre en place une nouvelle stratégie de planification des écoles qui inclut la prévision des nouvelles populations et favorise une planification de ces équipements en amont.
- 33.** Faire des représentations pour soutenir le financement et la création d'écoles de façon innovante en milieu urbain dense et planifier l'implantation des équipements collectifs dans un sens large en considérant l'augmentation anticipée de la population d'ici 2050.
- 34.** Assurer une offre en espaces commerciaux abordables, qui permettent à tous les types de population d'avoir accès à leurs ressources du quotidien.
- 35.** Assurer une offre en espaces communautaires abordables, qui permettent aux organismes de s'implanter dans les lieux les plus appropriés pour soutenir les populations qu'ils desservent.
- 36.** Clarifier les lignes directrices en matière d'aménagement et de programmation des espaces publics par les promoteurs privés.
- 37.** Introduire l'échelle des quartiers comme élément d'importance du patrimoine montréalais, et encourager les arrondissements à définir des noyaux emblématiques au sein de leur territoire.

- 38.** Compléter la définition des repères emblématiques pour traduire l'importance de ces repères dans chacun des quartiers montréalais.
- 39.** Inclure au PUM les dispositions proposées dans Projet pilote de l'Arrondissement de Ville-Marie (CA-24-011) pour diversifier les usages autorisés dans les 14 lieux de culte ciblés dans ce projet pilote, et ce peu importe le niveau d'intérêt du lieu en question.
- 40.** Évaluer le niveau d'intérêt de chacun des immeubles patrimoniaux et lieux de culte patrimoniaux nommés à l'annexe 3 et intégrer cette évaluation au PUM avant l'adoption de celui-ci, en collaboration avec les arrondissements concernés, de façon à éviter les modifications au Plan d'urbanisme pour les immeubles et lieux de culte dont le niveau d'intérêt est pour le moment non évalué.
- 41.** Effectuer une priorisation des anciens sites et immeubles religieux ayant une valeur incontournable pour assurer leur mise en valeur de façon adéquate, et assurer une flexibilité dans les projets de requalification pour les sites et immeubles qui n'appartiennent pas à cette catégorie.
- 42.** Utiliser les outils du zonage incitatif et du zonage différencié pour favoriser le développement de projets communautaires sur les anciens sites et immeubles religieux, en leur offrant une plus grande flexibilité dans le développement de certains aspects de leurs projets, sans toutefois n'imposer que les usages communautaires à ces endroits.
- 43.** Déployer la culture à travers le territoire grâce à une approche culturelle du territoire.

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme