

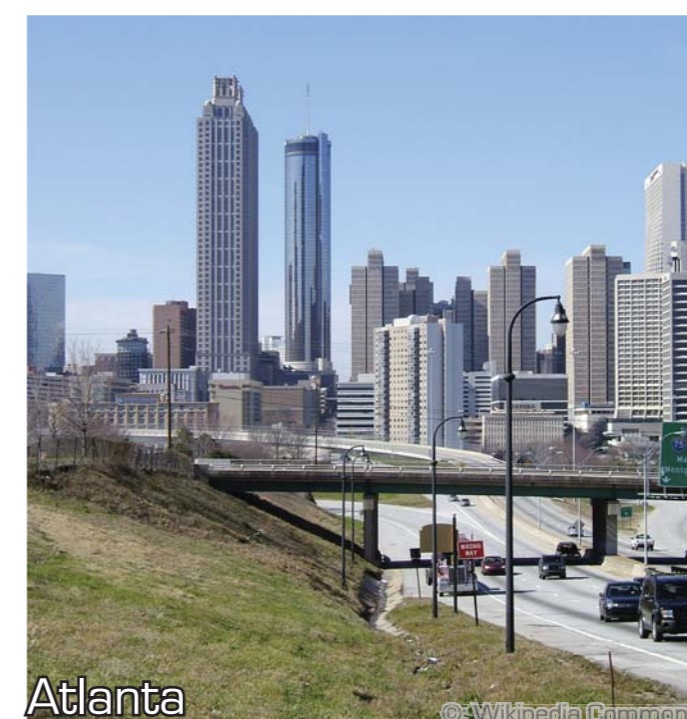
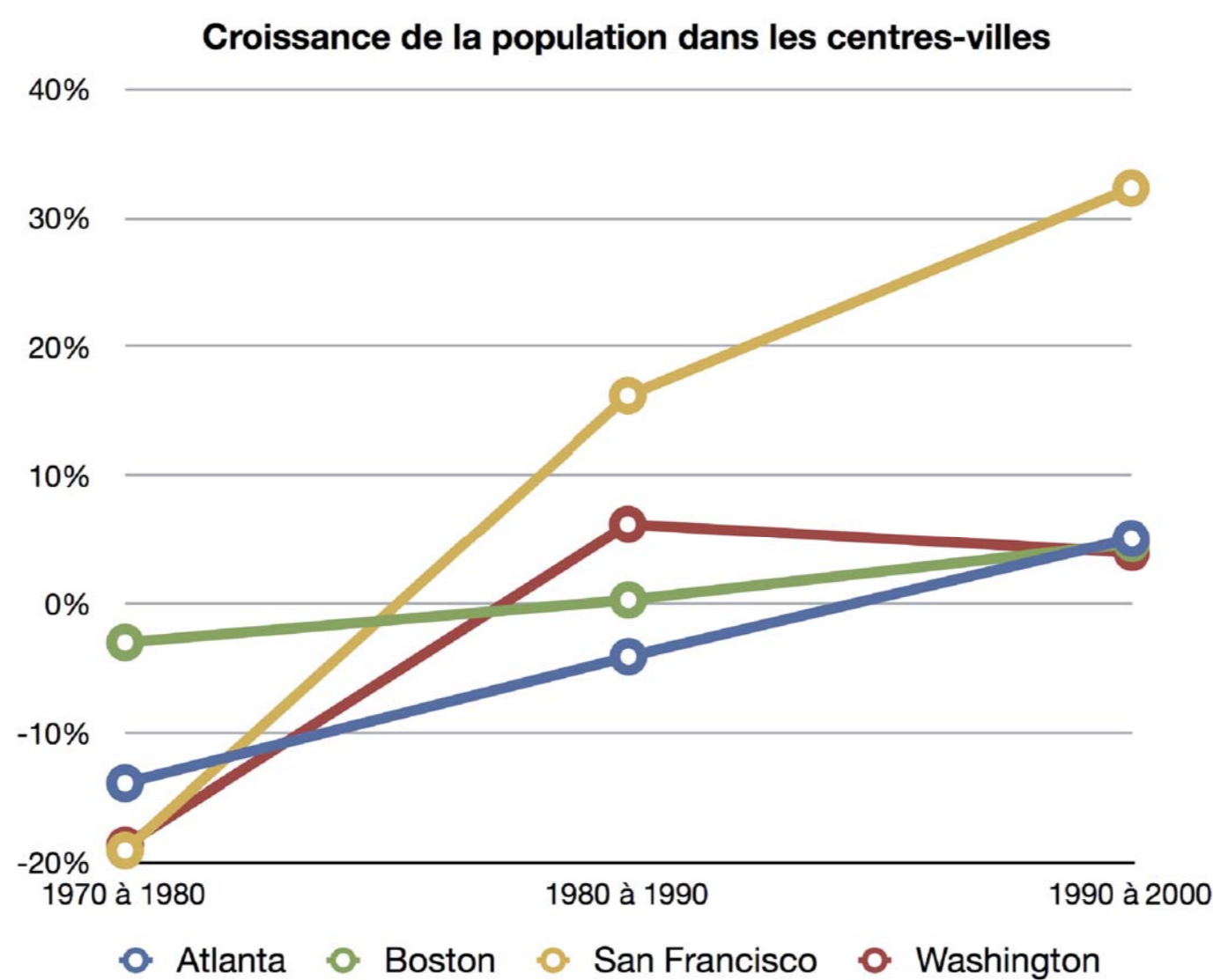
La redynamisation résidentielle du centre-ville: situer Montréal

Le phénomène

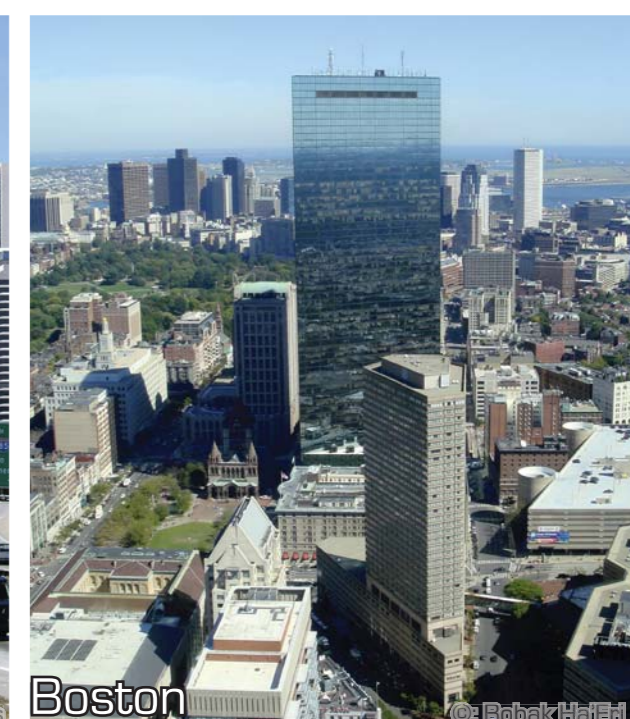
Afin de revitaliser leur centre, plusieurs villes favorisent le développement résidentiel comme outil d'intervention. Aux États-Unis, plusieurs villes qui ont connu une perte de croissance résidentielle avant 1980 ont connu une croissance par la suite. Atlanta, Boston, San Francisco et Washington ne sont que quelques exemples de ce phénomène. (À droite)

Les centres-villes dynamiques attirent les personnes nécessaires pour assurer la compétitivité de la ville. De plus, la proximité des services favorise un mode de vie durable.

Le centre-ville est une pièce maîtresse pour assurer la compétitivité et le succès d'une ville. Dans le nouveau plan métropolitain d'aménagement et de développement de Montréal, la compétitivité est reconnue comme étant un élément important d'aménagement pour le futur de la métropole.



Atlanta



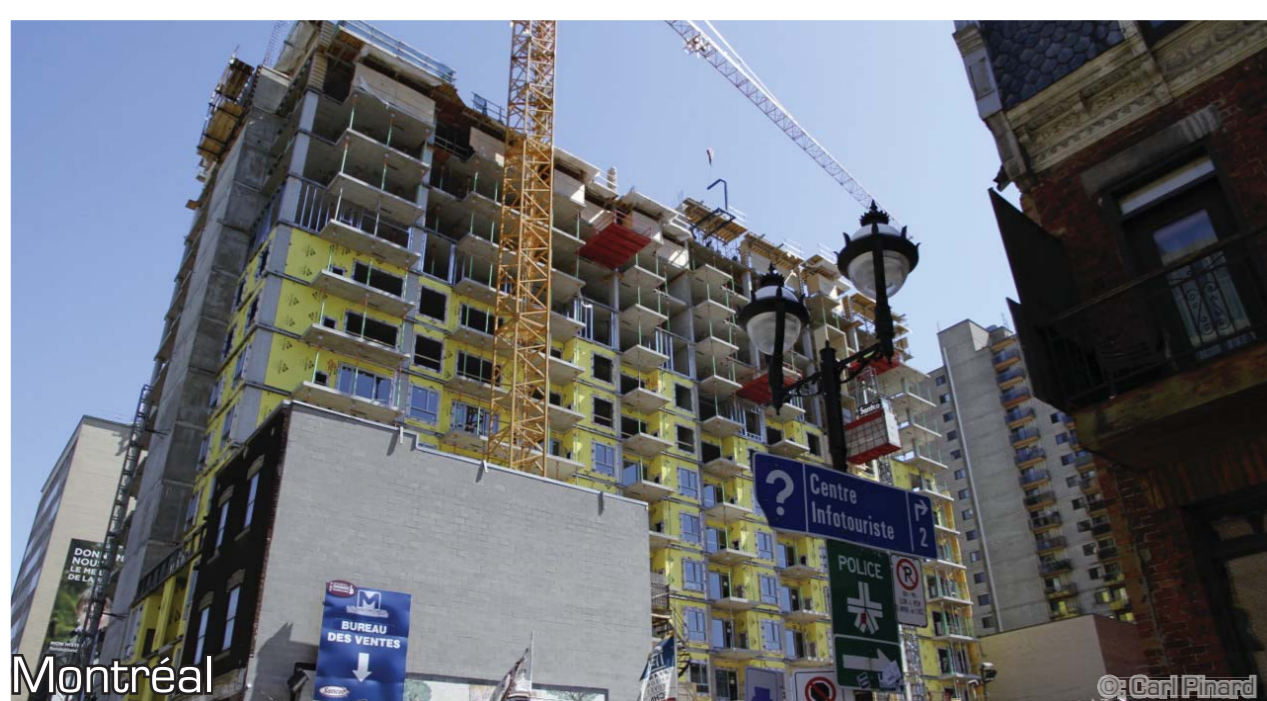
Boston



San Francisco



Washington



Montréal



Toronto

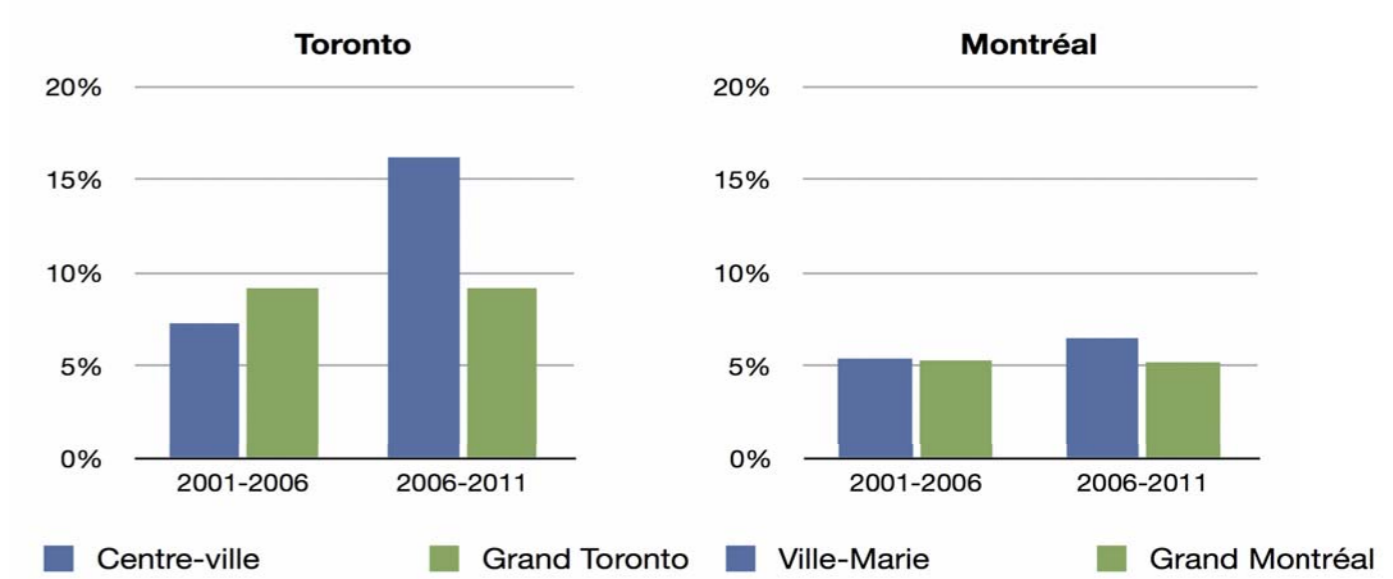
National

Au pays, le centre-ville de Toronto se développe très rapidement. La population totale est passée de 220 675 à 275 056 personnes entre 2001 et 2011, une croissance de 25 % sur une période de 10 ans alors que le Grand Toronto a eu une croissance de 19 %.

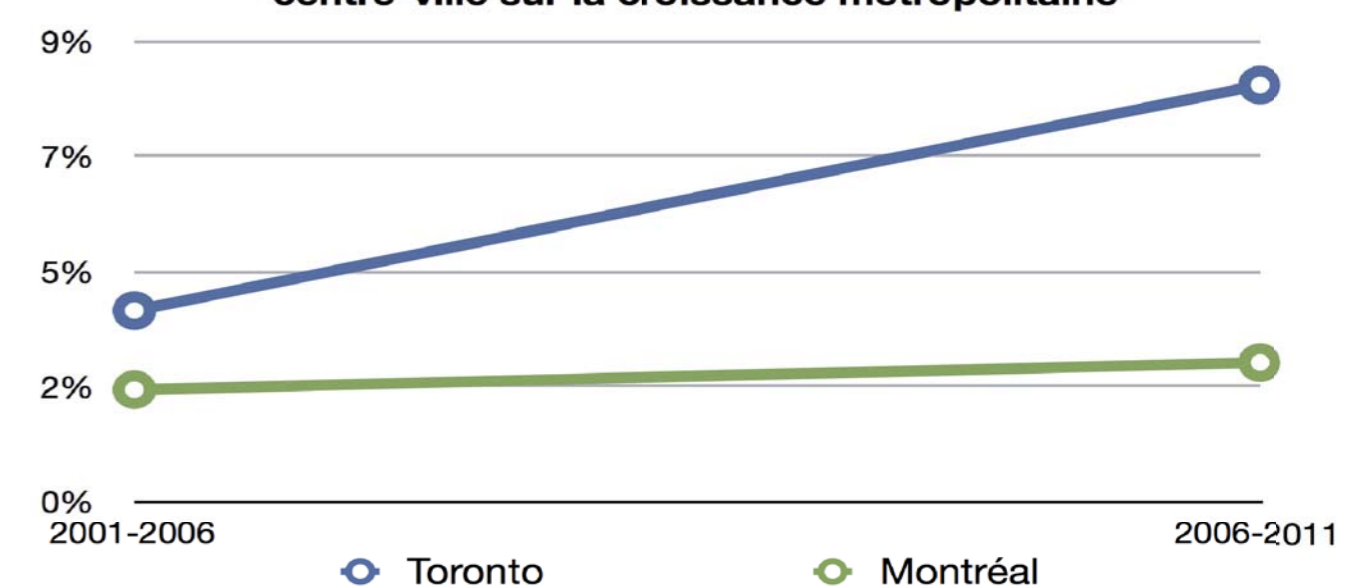
À Montréal, nous avons la chance d'avoir un centre-ville déjà fortement habité. En fait, en 2011, Ville-Marie comptait 84 013 personnes; une croissance de 12 % depuis 2001 alors que le Grand Montréal s'est accru de 11 % durant la même période.

Alors que le centre-ville de Toronto a réussi à doubler sa part de croissance métropolitaine en 10 ans de 4 à 8 %, Ville-Marie n'a réussi qu'à attirer 1 % de plus entre 2006 et 2011 que les cinq années précédentes pour passer de 2 à 3 %. Pourquoi Ville-Marie ne réussit pas à attirer davantage de la croissance résidentielle métropolitaine?

Taux de croissance par secteur



Pars de la croissance résidentielle du centre-ville sur la croissance métropolitaine



La planification

Le Plan d'urbanisme de Montréal s'intéresse déjà au développement résidentiel au centre-ville. Cependant, les résultats ne sont pas présents.

Pour éviter la compétition locale, Toronto a fusionné avec les municipalités environnantes pour créer une entité unie. À Montréal, la CMM a été mandaté pour créer un PMAD. Cependant, le manque de vision régionale de la part des autres municipalités a rendu la tâche très difficile. Ce n'est qu'en 2011 que le premier PMAD pour le Grand Montréal est accepté.

Il est primordial pour une ville d'aspiration internationale de planifier l'aménagement et le développement à l'échelle de tout le territoire métropolitain. Sur ce point, Montréal a au moins 10 ans de retard sur Toronto.

Approches utilisées

Outils utilisés par Toronto pour la redynamisation du secteur résidentiel au centre-ville:

- adoucissement des processus et critères dans certaines zones du centre-ville pour encourager le développement
- mise en place d'une ceinture verte pour limiter l'étalement urbain et créer une pression foncière sur la ville
- redéveloppement d'anciennes zones industrielles en bordure du lac Ontario avec une forte densité
- investissements importants dans les infrastructures de transport en commun du centre-ville pour encourager le développement

Propositions

Reconnaître l'importance du centre-ville de Montréal à l'échelle métropolitaine

Assurer que le PMAD joue son rôle d'imposer une vision pour la région métropolitaine de Montréal et empêche les municipalités locales à chercher à faire concurrence à Montréal.

Favoriser le développement dans le centre-ville non pas seulement comme un acte à des fins d'esthétique, mais aussi comme outil de dynamisation

Création d'une ceinture verte pour freiner l'étalement

Investir dans les infrastructures de transport en commun dans le centre de Montréal plutôt que privilégier les infrastructures interurbaines comme le SLR sur le pont Champlain