



**HAL**  
open science

# Les Montréalais à la reconquête de leur ville, espaces vacants et usages temporaires

Édouard Fargues

► **To cite this version:**

Édouard Fargues. Les Montréalais à la reconquête de leur ville, espaces vacants et usages temporaires. Architecture, aménagement de l'espace. 2018. dumas-02005398

**HAL Id: dumas-02005398**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02005398>**

Submitted on 4 Feb 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**Les montréalais à la  
reconquête de leur ville,  
espaces vacants  
et usages temporaires.**

2018 · Edouard Fargues  
Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles  
Groupe de mémoire : Faire la ville autrement. Ici et Maintenant.  
Sous la direction de Roberta Borghi, Anne-Sylvie Bruel et Jean-François Coulais

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# **Les montréalais à la reconquête de leur ville, espaces vacants et usages temporaires.**

Edouard Fargues

Mémoire de recherche · 2018

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles

Groupe de mémoire : Faire la ville autrement. Ici et Maintenant.

Sous la direction de Roberta Borghi, Anne-Sylvie Bruel et Jean-François Coulais

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# résumé

Montréal compte aujourd'hui de nombreux terrains vacants, délaissés pour la plupart depuis des dizaines d'années. Conscient de ce phénomène et du potentiel de ces espaces dans la ville, des citoyens engagés ont commencé à se réappropriier ces terrains depuis le début des années 2000 notamment. Créatifs, les habitants aidés par des professionnels de l'aménagement, du paysage, de l'architecture ou du design, mettent tout en œuvre pour inventer des solutions alternatives au "tout bâti" et aux schémas préétablis de fabrication de la ville. Inventer des nouvelles manières de (co)gérer l'espace entre les différents acteurs qui interviennent au quotidien. Permettre à chacun de se réappropriier des espaces grandement sous exploités et parfois inhospitaliers pour en faire de véritables lieux de vie. Les avantages de cette réappropriation citoyenne sont aujourd'hui de plus en plus visibles : lutte contre les îlots de chaleur, lien social entre les habitants, sentiment de sécurité et baisse de la délinquance, espaces de biodiversité, bien être des habitants... Ce travail de recherche prend le pouls de la mobilisation citoyenne à Montréal à travers cinq terrains autrefois abandonnés, et aujourd'hui occupés par leurs habitants.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# sommaire

Remerciements .....	p9
Introduction .....	p10
Repérage géographique .....	p14
I. Espaces vacants + usages temporaires = combo gagnant de la réappropriation citoyenne ? .....	p16
· 1.1 Espaces vacants : des lieux à reconsidérer	
· 1.2 Les citoyens à l'assaut des terrains vagues	
· 1.3 De l'immédiateté de faire	
II. L'urbanisation de Montréal, propice au développement d'espaces vacants ? .....	p26
· 2.1 Un rapport au territoire ancré dans les phases successives de peuplement	
· 2.2 Densité de population et cadre bâti montréalais	
III. Etude croisée d'espaces vacants montréalais .....	p34
· 3.1 Préambule, méthode d'enquête .....	
· 3.2 Carte des espaces vacants .....	
· 3.3 Etude croisée .....	
· Infos	
· Contexte	
· Spatialité	
· Temporalité	
· Entretien citoyen	
IV. Retour critique .....	p104
· 4.1 Le processus citoyen en question	
· 4.2 Réappropriation temporaire ou usages transitoires ?	
· 4.2 De nouveaux modèles à inventer	
Conclusion .....	p116
Annexes .....	p120
Bibliographie .....	p130
Crédits .....	p136
Table des matières .....	p139

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Merci infiniment à Marie, Eadeh, Caroline, Fanie et Claudia pour le temps qu'elles m'ont accordé pour me parler des magnifiques projets portés avec les Montréalais.

Merci également à mes enseignants Roberta Borghi, Anne-Sylvie Bruel et Jean-François Coulais pour avoir suivi mon travail pendant près d'un an.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# introduction

En août 2016 je m'installais à Montréal dans le Mile-End, un ancien quartier ouvrier du centre de Montréal, aujourd'hui en pleine mutation. A mesure que j'explorais ce bout de ville je passais à proximité d'un terrain qui semblait à première vue être une simple friche urbaine, le long d'une voie de chemin de fer et d'un viaduc routier.

En cherchant à traverser cette voie ferrée mon réflexe premier m'amena à regarder sur une carte en ligne pour trouver un chemin vers la station Rosemont. Malheureusement l'itinéraire le plus rapide imposait un détour pour passer sous la voie ferrée. Les routes le plus directes s'interrompaient pour reprendre de l'autre côté des rails avec au milieu de larges zones blanches dépourvues de bâtis. Ces zones "vides" que décrit Philippe Vasset dans *Un Livre blanc*<sup>1</sup>. Ces zones délibérément non catégorisées, invariablement laissées blanches.

Je décidais donc d'explorer ce terrain, vélo en main. Je découvrais une magnifique oasis de verdure, véritable jardin spontané, où malgré les températures caniculaires de l'été il fait bon flâner. Derrière l'apparente nature sauvage on pouvait ci et là constater des interventions sur le terrain, quelques panneaux plantés, des chemins dessinés au sol à force de passage, des trous dans la clôture qui le sépare des voies ferrées. Les habitants semblaient avoir adopté ce raccourci depuis bien longtemps et mon nouveau chemin vers la station de métro était trouvé.

Intrigué je me renseignais sur l'histoire de ce lieu, ancien terrain ferroviaire racheté par la ville pour le transformer en parc à force de ténacité des habitants voisins et aujourd'hui cogéré entre les citoyens et la ville.

Au cours des mois suivants je découvrais d'autres espaces de ce type, moitié friche moitié jardin, parfois accueillant du mobilier en bois, parfois même des petits événements, des concerts, marchés, terrains de jeux... Parcourant ces espaces uniques et plein de spontanéité je commençais des recherches sur leur réappropriation. A mesure que l'histoire de ces lieux m'était plus familière je pris conscience du potentiel de ces espaces urbains. Qu'ils soient petits ou au contraire très grands, entre deux bâtiment ou près d'une voie ferrée, sous un pont ou à un angle de rue, ces espaces qu'on peut qualifier de "résiduels" ou "interstitiels" ont fait parti de mon quotidien. Plus encore ces projets ont une échelle locale mais questionnent de manière plus large leur rapport au territoire et sont capables de redynamiser à eux-seuls de manière très concrète de véritables morceaux de ville.

Un beau mouvement semble donc se mettre en place à Montréal quant à la question de la réappropriation des espaces vacants.

Pour traiter ce sujet il m'a semblé important de rencontrer ces Montréalais qui "font la ville" au quotidien et qui donnent de leur temps pour faire bouger les lignes. Des citoyens engagés et résolument tournés vers l'avenir. Si la question de la mobilisation citoyenne est de plus en plus



d'actualité, il sera ici question de comprendre dans le cadre précis de Montréal comment ces projets de réappropriation sont rendus possibles, à les décortiquer en fonction des situations, et à apprécier leur impact dans la ville. Comprendre également les différentes formes que peuvent prendre ces mouvements pour s'organiser, de manière plus horizontale et inclusive.

### **Comment les montréalais s'organisent-ils, notamment en développant des usages temporaires, pour se réapproprier des terrains aujourd'hui laissés vacants ?**

Dans un premier temps on tentera ainsi de comprendre plus en détails ce que l'on entend par le terme « espaces vacants ». De quels espaces s'agit-il, comment peut-on les répertorier, les classer ? Quelles sont leur richesse ? Quels sont les avantages de réinvestir ces terrains ? Si ces projets ont lieu, ils s'inscrivent tous dans une temporalité particulière, et dans une dynamique rapide et spontanée. Les citoyens semblent aujourd'hui pressés de reprendre le pouvoir sur ces espaces et redoublent d'énergie pour y développer des projets temporaires qui peuvent répondre de manière immédiate aux problématiques engendrées par la vacance de ces terrains urbains. Finalement, s'agirait-il avec ces terrains vacants et ces usages temporaires du combo gagnant pour la réappropriation citoyenne de ces espaces ?

Pour comprendre comment la structure urbaine de Montréal s'est formée, il faut également revenir un temps sur l'histoire de l'urbanisation de la ville. De manière claire et succincte nous verrons comment les phases de peuplement successives au Québec, marquées par les explorateurs européens, le commerce puis l'immigration ont eu un impact fort sur le rapport qu'entretiennent les Québécois avec leur territoire.

Le découpage du cadastre et l'urbanisation accélérée du XIX<sup>e</sup> siècle en grande partie confiée à des promoteurs a donné des quartiers très densément peuplés. Nous verrons ainsi comment cette situation pousse aujourd'hui les citoyens à sortir de chez eux pour y réaliser toutes sortes d'activités.

A Montréal, près de 12% de la superficie de l'agglomération est laissée vacante<sup>2</sup>. Ces espaces ont été compilés et répertoriés sur la *carte des espaces vacants de l'île de Montréal*.

Afin de mieux comprendre les spécificités des terrains étudiés, les cinq sites sont comparés à travers cinq thèmes guides : les informations générales, le contexte urbain, la spatialité du lieu, la temporalité du projet développé ainsi qu'un entretien citoyen.

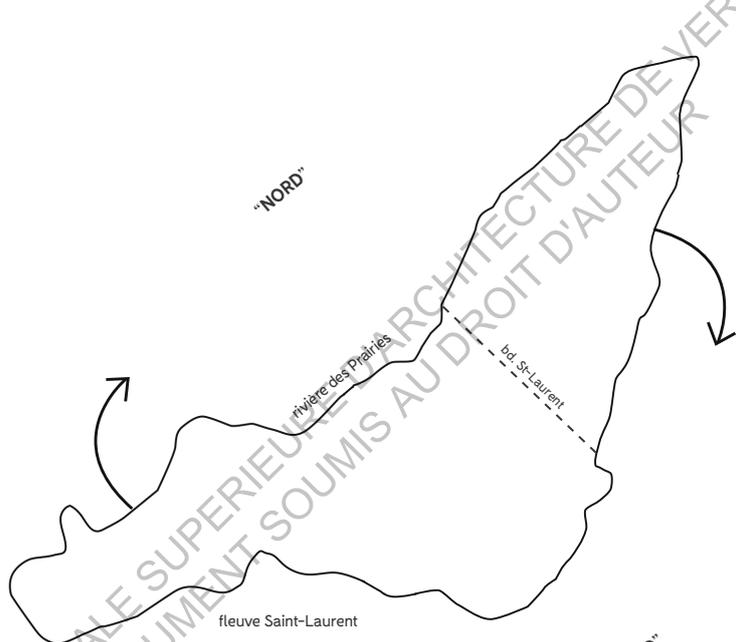
Enfin ces terrains d'études passés en revue à travers un retour critique et croisé pour faire le point sur la participation citoyenne, les modèles à (ré)inventer pour les élus et municipalités ou encore les leviers possibles pour faciliter cette réappropriation des espaces vacants à Montréal. Bien que ces projets soient développés dans une temporalité souvent courte il sera aussi question de comprendre si ces usages temporaires ne sont finalement pas voués à devenir transitoires pour un développement urbain maîtrisé et concerté.



# repérage géographique

Les montréalais ont une convention particulière concernant les points cardinaux. L'aval du fleuve Saint-Laurent, d'où sont arrivés les premiers explorateurs est désigné comme l'est. L'amont est donc considéré comme l'ouest. Les référents pour le développement de l'urbanisation à Montréal sont donc en premier lieu le fleuve, puis le boulevard du nom éponyme. Ce dernier délimite d'un côté l'est et de l'autre l'ouest. La numérotation est donc identique d'un côté comme de l'autre sur un axe est/ouest. Concernant l'axe sud/nord la numérotation augmente dans ce sens et est identique à chaque angle de rue sur toutes les mêmes parallèles sud/nord. Dans un souci de cohérence avec les écrits et documents montréalais nous adopterons cette convention pour la suite du mémoire.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT COMMISSAIRE AU DROIT D'AUTEUR





**espaces vacants  
+ usages temporaires  
= combo gagnant de  
la réappropriation  
citoyenne ?**

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUS AU DROIT D'AUTEUR



des portraits d'habitants du Mile End à Montréal pour le festival citoyen Projet-Ex

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## 1.1 ESPACES VACANTS : DES LIEUX À RECONSIDÉRER

La notion d'espace vacant est un terme assez large et englobant. La chercheuse et professeure à l'École de Design de l'Université du Québec à Montréal Carole Lévesque explicite les types d'espaces que peut regrouper ce terme : «terrain vacant, friche urbaine, friche industrielle, interstice, tiers paysage»<sup>3</sup>. Selon le terme utilisé on peut donc se référer à un espace bien précis, tant dans sa typologie que sa géographie.

Le paysagiste Gilles Clément dit à ce sujet : «Le délaissé procède de l'abandon d'un terrain anciennement exploité. Son origine est multiple: agricole, industrielle, urbaine, touristique, etc. Délaissé et friche sont synonymes»<sup>4</sup>.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer le passage d'un terrain à l'état de vacance. Une des raisons principales est la corrélation qui existe entre les fluctuations économiques et le terrain. En effet, le foncier et son utilisation résulte de phases successives d'urbanisation et sont étroitement liés aux programmes qu'ils accueillent. Lorsque ces derniers sont abandonnés, les terrains sont *de facto* considérés comme vacants. Certains propriétaires décident également de garder leurs terrains dans un unique but spéculatif et attendent que leur valeur foncière ne soit plus élevée pour les revendre.

Pascal Nicolas-Le Strat nous parle d'un type d'espaces vacants particulièrement présents en milieu urbain : les espaces interstitiels. De par leur statut provisoire, l'auteur les voit comme de véritables lieux potentiels dans la ville. Leur statut temporaire en fait des espaces contextualisés et en permanence remis en question<sup>5</sup>. Ce sont des espaces autonomes qui à une échelle ultra-locales questionnent des problématiques plus globales, à l'échelle de la ville<sup>6</sup>. En investissant un schéma urbain régulier, les citoyens développent des interventions qui à l'échelle restreinte de leur "bloc" ou plus largement de leur quartier résonnent dans le reste de la ville. On pense par exemple dans le cas montréalais aux ruelles, aujourd'hui très majoritairement utilisées comme desserte pour la collecte des déchets, comme second accès à des commerces, restaurants et autres services ou encore pour des commodités d'évacuation et de desserte d'appartements sur cour. Les quelques exemples de réappropriation questionnent ce qui a été à un moment un modèle systématique dans les schémas de développement urbain. Face à cet engouement citoyen des ruelles sont rendues piétonnes par la ville et des programmes sont lancés en ce sens<sup>7</sup>.

Ce modèle en question est qualifié par Doina Petrescu et Constantin Petcou d'espace capitaliste<sup>8</sup>. Leur constat de la gestion de l'espace urbain est cinglant et si l'espace échoue c'est parce qu'il est limité et trop contrôlé. Tout doit être maîtrisé et entièrement dessiné, la ville est homogénéisée. Ce contrôle se retrouve au niveau de la vie privée des citoyens qui n'ont plus de relations sociales entre eux, faute d'espaces propices à leurs interactions.

3 · Ville de Montréal, La question des espaces vacants, 14/06/2016

4 · Gilles Clément, Manifeste du Tiers Paysage, 2004

5 · Pascal Nicolas-Le Strat, Occupations temporaires, [www.lecommun.fr/index.php?page=occupations-temporaires](http://www.lecommun.fr/index.php?page=occupations-temporaires), mis en ligne en 02/2007

6 · Pascal Nicolas-Le Strat, Multiplicité interstitielle, *Multitudes* 04/2007 (n° 31), p. 115-121

7 · Ville de Montréal, Programme d'implantation de rues piétonnes et partagées, 2017

8 · Petcou, C. & Petrescu, «Agir l'espace: Notes transversales, observations de terrain et questions concrètes pour chacun de nous», *Multitudes*, 31,(4), 101-114, 2007



«Cet appauvrissement de l'espace urbain se manifeste par la disparition progressive des espaces à usage collectif et des espaces susceptibles d'être appropriés, pour des usages informels basés sur la responsabilité et la confiance réciproque»<sup>9</sup>. L'agir spatial c'est pour eux reconsidérer des espaces urbains appropriables, résultats des transformations urbaines de l'espace capitaliste comme les espaces limitrophes (espaces riches, interfaces qui incitent au dialogue) ou les espaces résiduels (interstices, fissures, creux...).

Ainsi l'interstice est selon Petrescou et Petcou la figure de l'espace partagé avec l'autre qu'ils qualifient d'*altérotopie*. Comme Nicolas-Le Strat les auteurs soulignent la transformation perpétuelle de ces lieux. La question de la temporalité est primordiale car elle s'oppose directement à l'espace moderne, lisse et planifié. Ici il s'agit avec ces espaces interstitiels de sans cesse questionner, retransformer afin de ne rien figer.

Une étude menée aux États-Unis montre que la vacance des espaces urbains augmente les cas de crimes, agressions sexuelles et consommation de drogues<sup>10</sup>. Les services de police enregistrent 3,2 fois plus d'appels liés à la drogue, 1,8 fois plus d'appels liés aux vols et deux fois plus d'appels pour des crimes violents dans les quartiers où la proportion d'immeubles abandonnés et espaces vacants est importante comparativement à des quartiers sans immeubles vacants<sup>11</sup>. Pourtant, la simple végétalisation de terrains vacants permet au contraire d'augmenter le bien-être et sentiment de sécurité des habitants et réduit les crimes et violences reportés aux services de police<sup>12</sup>.

Gilles Clément expose les bienfaits d'une végétalisation de ces espaces vacants dans son *Manifeste du Tiers paysage*.

Selon le paysagiste ils constituent un véritable espace refuge pour la biodiversité. Les *délaissés* constitutifs du Tiers paysage résultent de l'abandon d'une activité : «Ils évoluent naturellement vers un paysage secondaire. [...] Une forte dynamique caractérise les paysages secondaires. Un jeune délaissé accueille rapidement des espèces pionnières qui bientôt disparaissent au profit d'espèces de plus en plus stables jusqu'à l'obtention d'un équilibre. Les paysages secondarisés sont hétérogènes et chaotiques»<sup>13</sup>.

Bien que ces terrains vacants semblent donc inactif dans la ville, ils n'en sont pas moins dynamiques d'un point de vue de leur biodiversité, en perpétuelle évolution et renouvellement. Paradoxalement l'anthropisation des terres entraîne un recul des espaces végétalisés disponibles. Pourtant pour Gilles Clément l'accroissement des villes et des axes de communication entraîne un accroissement du nombre de délaissé.

La ville telle qu'on la connaît, fragmenté dans la plupart des métropoles développées, offre donc un potentiel immense pour accueillir des espèces variées.

9 · Petcou, C. & Petrescu, Agir l'espace: Notes transversales, observations de terrain et questions concrètes pour chacun de nous. *Multitudes*, 31,(4), 101-114, 2007

10 · Ross & Mirowsky, « Neighborhood disadvantage, disorder, and health », *J Health, Soc Behav.* 2001 Sep;42(3):258-76. PubMed PMID: 11668773.

11 · Center for Community Progress, « Restoring Properties, Rebuilding Communities: Transforming Vacant Properties in Today's America », 2010

12 · Kondo et al., « Effects of greening and community reuse of vacant lots on crime », 2015

13 · Gilles Clément, *Manifeste du Tiers paysage*, ed. Sujet/Objet, 2004



## 1.2 LES CITOYENS A L'ASSAUT DES TERRAINS VAGUES

De *polis*, ville, la politique est le fait de détenir le pouvoir dans la société. Pour certains citoyens, cette réappropriation citoyenne des espaces vacants a donc un rôle éminemment politique.

Reprendre le pouvoir sur la ville, par les citoyens et pour les citoyens.

Cette revendication porte sur le droit à défendre un cadre non-bâti, à défendre le droit au vide dans la ville. Celui de ne pas rentabiliser le moindre espace vacant par du bâti, producteur de taxes et impôts.

Antonio Negri dit à ce sujet que la métropole est le terrain d'une créativité bio-politique car les usages agissent à tous les niveaux : social, culturel et politique. On assiste à l'émergence de nouvelles formes organisationnelles d'avantage basées sur un système horizontal et inclusif que vertical.

Le sociologue et anthropologue Arjun Appadurai dit à ce sujet : « même les plus pauvres d'entre les pauvres devraient avoir le privilège et la capacité de participer au travail de l'imagination »<sup>14</sup>.

Justement, après les crises on assiste à des nouvelles formes d'organisation citoyennes et spontanées qui prennent le relais de l'Etat qui n'agit plus. C'est parfois à travers les crises politiques et financières que l'on assiste à l'émergence de nouvelles pratiques citoyennes spontanées.

Ces différents auteurs semblent faire le constat partagé que l'espace capitaliste qui résulte des politiques d'urbanisation de ces dernières décennies a laissé de côté les citoyens en tentant de tout planifier en amont. Au fil du temps la marge de manœuvre des citoyens pour participer à la construction de leur ville s'est amoindrie. Ces espaces "à la marge", interstitiels, sont pourtant d'une importance capitale car ils sont vecteurs d'interactions sociales.

Aujourd'hui les citoyens s'organisent pour reprendre ce pouvoir décisionnel sur l'aménagement de la ville, facilité par des organismes (notamment des *OBNL*, Organisme à But Non Lucratif, au Québec) qui font le lien entre les habitants et les services municipaux.

Les citoyens sont nombreux à s'organiser sur les médias sociaux qui constituent un puissant vecteur de communication permettant un dialogue plus horizontal entre les différents acteurs. On peut qualifier cette méthode d'approche ascendante (*bottom-up*) en opposition à l'approche descendante (*top-down*) qui prévalait alors sur les politiques urbaines. Cette dernière était adaptée à une planification urbaine à long terme, dans un contexte socio-économique prédictible, en somme l'héritage moderniste d'une planification extrême à tous les niveaux. Les crises économiques, les mutations de l'activité et les évolutions des modes de ville ont rendu obsolète cette vision. La ville a besoin d'être davantage réactive pour s'adapter plus rapidement aux besoins des habitants. L'approche ascendante a donc ici un avantage certain : par la réappropriation citoyenne, les riverains ciblent les terrains les plus problématiques et développent des projets pertinents et créatifs. Dans le meilleur des cas leurs actions sont prises en compte et amplifiées par les décideurs "traditionnels", jusqu'à leur pérennisation.



### 1.3 DE L'IMMÉDIATÉTÉ DE FAIRE

Aujourd'hui des citoyens, professionnels de l'aménagement, architectes, urbanistes, designers, paysagistes travaillent à rendre aux habitants des espaces délaissés.

Un terme est omniprésent et essentiel, celui de la temporalité. Si la réappropriation de ces espaces est pertinente c'est parce qu'elle remet sans cesse en question son existence.

Les citoyens rencontrés sur les différents sites sont bien conscients de cette problématique.

Bien que les projets de réappropriation étudiés dans ce mémoire soient à des stades temporels différents, l'idée fondatrice est bien souvent liée au temps et à la question de l'héritage.

Au départ, certains y allaient juste pour se promener, organiser des fêtes, jardiner... puis petit à petit certains sites ont commencé à se pérenniser.

L'attention portée sur un espace pendant un temps restreint et la sollicitation exercée sur une communauté pour réaliser un projet met en lumière le potentiel créatif des habitants, favorisant ainsi le développement de projets plus pérennes. En fait, selon les auteurs de *The Temporary City*, les espaces anciennement industriels et commerciaux ne retrouvent dans leur majorité jamais leur fonction d'origine<sup>15</sup>.

Le facteur économique est déterminant dans le développement de projets temporaires. Face aux baisses des subventions accordées par les municipalités pour ce type de projets, les citoyens ont dû trouver des manières inventives d'intervenir sur ces terrains avec des moyens très réduits. Ces interventions resserrées permettent de se recentrer sur des actions précises et ont un impact encore plus fort.

Certaines villes en Amérique du nord ont aujourd'hui développé des permis "d'usages temporaires" comme la ville de San Francisco<sup>16</sup> ou Minneapolis<sup>17</sup>. Ils facilitent les démarches pour les propriétaires de prêter leur terrain afin d'y développer un projet.

En Europe, des villes comme Londres ont travaillé à encourager le développement de projets temporaires sur leurs espaces vacants. Le projet *Meanwhile Space* facilite l'usage communautaire de ces terrains et met en relation propriétaires privés, publics, organismes, à la manière de *LANDE* à Montréal. Ce projet a grandement bénéficié du *Rating (Empty Property) Act*<sup>18</sup> qui taxe à hauteur de 100% de la valeur locative les terrains laissés vacants et en exonérant les propriétaires qui donnent un accès à des associations et organismes à buts non lucratifs.

Le "désir de faire" est sans doute la plus grande force de ces habitants engagés, convaincu qu'en se réappropriant un simple terrain vague ils peuvent redynamiser un quartier entier. Bien souvent ces habitants avancent à l'aveugle et le développement de leur projet ne tient en général qu'à un fil, aidés par des élus plus ou moins impliqués. On se rend compte à travers les cas d'études présentés ci-après de l'inventivité des citoyens à proposer des solutions innovantes et inédites pour contourner une administration bien souvent aphone.

15 · Bishop & Williams, *The Temporary City*, 2012

16 · San Francisco Planning Department, Application packet for temporary use authorization, 04/2015

17 · Community Planning and Economic Development, Minneapolis, Temporary use application, 12/2017

18 · United Kingdom Government, Rating (Empty Property) Act, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2007/9/contents>, 2007





# **l'urbanisation de Montréal, propice au développement d'espaces vacants ?**

ECOLE NATIONALE SUPPLÉMENTAIRE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENTS / DROIT D'AUTEUR



*ruelle et cour arrière du Red Light, 1957*

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TP  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## 2.1 UN RAPPORT AU TERRITOIRE ANCRÉ DANS LES PHASES SUCCESSIVES DE PEUPLEMENT

Avant toute chose il me semble important de rappeler que l'installation des premiers «habitants» du Canada remonte à au moins 12 000 ans<sup>19</sup>. Appelés Premières Nations, leur migration sur les terres du pays s'est déroulée entre 10 000 à 40 000 ans avant J.-C.

Aujourd'hui le Québec compte onze Premières Nations réparties sur l'ensemble de la Province. Pendant des millénaires ces populations ont occupé l'espace quasi sans limite du Canada et développent un rapport particulièrement fort au territoire. En effet, l'ensemble de leurs pratiques quotidiennes et vitales sont ancrées dans le territoire<sup>20</sup> : chasse, pêche, cueillette.

En l'an 1000 les Vikings sont les premiers explorateurs à s'installer sur les terres canadiennes, au moins de manière temporaire. Pendant plusieurs siècles les Européens vont s'intéresser aux côtes, notamment avec les Basques qui viennent y pêcher la baleine et la morue. S'en suit alors des expéditions pour cartographier les zones de pêches du Saint-Laurent. Pendant toutes ces années la présence des européens sera assez limitée aux côtes et berges des fleuves, essentiellement résultant de leur activité de pêche.

Le voyage le plus célèbre est sans doute celui de Jacques Cartier et lorsqu'il débarque à Gaspé en 1534, sur la pointe de l'actuelle Gaspésie. L'année suivante il atteint l'île de Montréal et se rend au village iroquois fortifié de Hochelaga, situé au pied d'une colline qu'il nommera *Mons Realis*, Mont Royal en latin et dont l'appellation reste aujourd'hui inchangée.

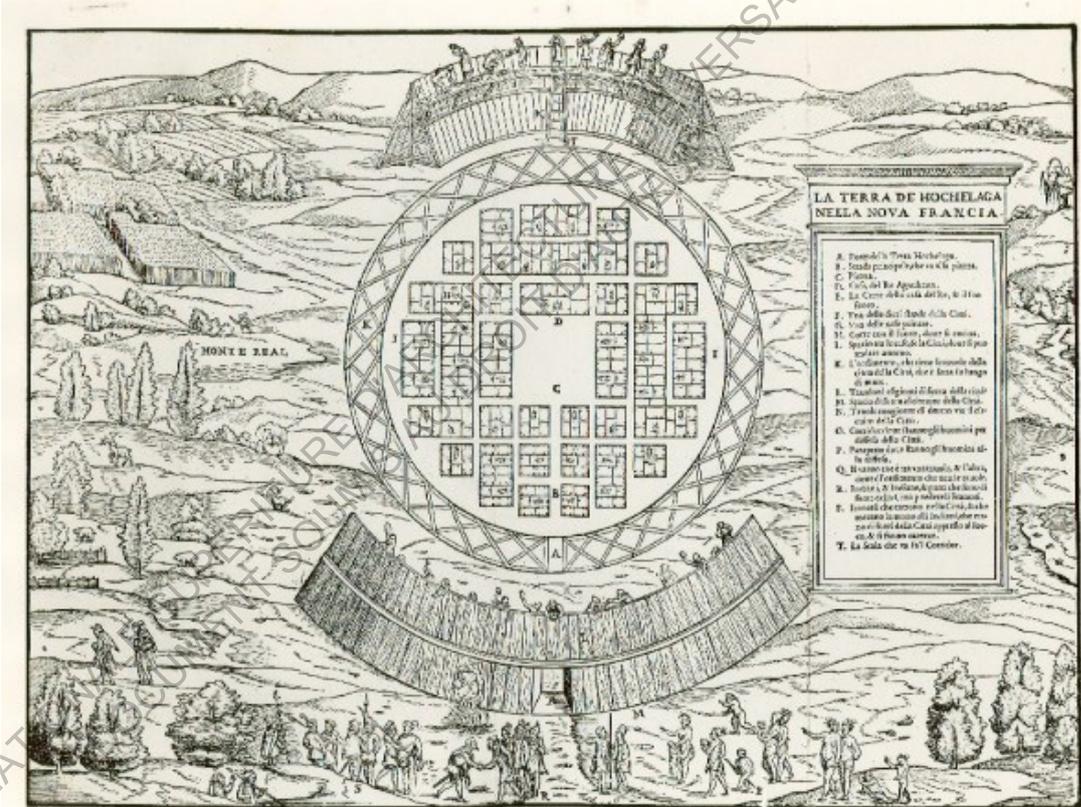
Au début du XVIII<sup>e</sup> siècle on commence à utiliser le nom de l'île pour désigner la ville de Montréal. En 1726 une carte réfère clairement au nom de Ville de Montréal. Le nom de Ville-Marie qui désignait alors la ville de Montréal et pour la distinguer de l'île n'est plus vraiment utilisée. Aujourd'hui Ville-Marie désigne un arrondissement qui inclut le centre-ville et le vieux Montréal.

Au début du XVIII<sup>e</sup> siècle Montréal profite déjà de la traite des fourrures mais cette activité prendra tout son essor à la fin du siècle après des guerres entre Français et Anglais et alors que la ville de Montréal est sous régime britannique.

En 1745, la zone urbaine de Montréal vient s'étendre au-delà des fortifications en suivant un axe principal de développement : le faubourg de Saint-Laurent. Sur des terres alors agricoles se forme la structure bâtie qui correspond aujourd'hui à l'arrondissement Plateau-Mont-Royal. On rase à partir de 1804 les fortifications pour permettre une urbanisation entre le centre (vieille ville) et les faubourgs limitrophes.

19 · Andrew Kitchen, Michael M. Miyamoto & Colombie J. MULLigan, «A Three-Stage Colonization Model for Peopling of the Americas», Public Library of Science (PLoS), vol. 3 n°12, 13/02/2008

20 · Eva Ottawa, Recherches amérindiennes au Québec, vol. 44, n°1, p.115-117, 2014



Hammiste's Plan of Hochelaga, 1536.

Archives de la Ville de Montréal

Montréal dispose de nombreux atouts et profite pleinement de la révolution industrielle. En effet à partir des années 1830, de nombreux immigrants viennent s'établir, offrant une main d'œuvre immédiatement disponible. De plus la position géographique de Montréal permet à son port et au commerce fluvial de se développer, parallèlement à la construction d'infrastructures structurantes comme le Canal de Lachine en 1825 et le développement du rail avec la construction de nombreuses voies de chemin de fer.

En 1878 le Mile-End apparaît et se développe peu à peu. On le dénomme ainsi car le village est situé à un mile de l'enceinte de Montréal. Enfin, d'ici la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le flanc de montagne sera aménagé en créant le parc du Mont-Royal, tout comme les villages initialement séparés de Montréal qui seront annexés à la ville.

On peut dire que Montréal a su tirer parti des différentes ressources qu'elle disposait et à se adapter au fil de son histoire. Au début du XX<sup>e</sup> elle attire les financiers qui établissent leurs institutions à Montréal. Malheureusement ils hésiteront à investir dans l'industrie minière de l'Ontario et l'industrie pétrolière de l'Alberta qui participeront au développement de Toronto, la nouvelle rivale de Montréal.

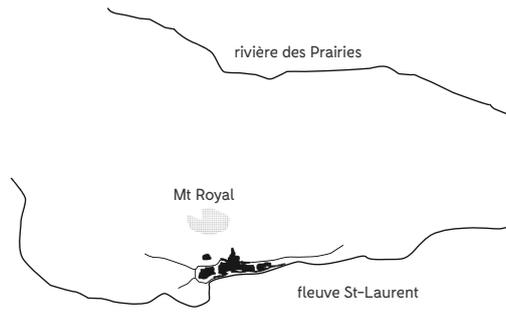
Le secteur Plateau-Mont-Royal au début du XX<sup>e</sup> siècle est essentiellement ouvrier. Cosmopolite il regroupe différentes communautés, avec à l'est un secteur largement francophone, et à l'ouest, plutôt des communautés différentes issues de l'immigration.

La croissance économique participe au développement du quartier mais également à sa gentrification, terme théorisé par la sociologue américaine Ruth Glass<sup>21</sup> en 1964 pour désigner la colonisation progressive, par une population aisée et cultivée, de certains quartiers populaires londoniens. Cette gentrification entraîne notamment le départ des ouvriers qui quittent le quartier. Cependant la crise de 1929 vient à nouveau freiner l'urbanisation. A ce moment, un mouvement se crée avec le déménagement de l'université de Montréal et de la bourgeoisie vers le flanc Nord du Mont-Royal. Le quartier est à nouveau prisé par les nouveaux immigrants et de nombreuses communautés ethniques s'y installent.

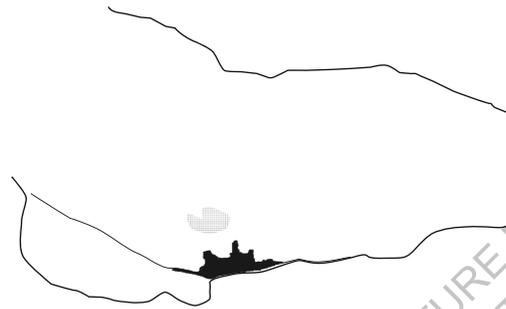
A la fin du XX<sup>e</sup> siècle, un mouvement de retour à la ville va avoir lieu. Attirant les artistes, étudiants et jeunes professionnels dans la zone du Plateau, il devient un centre d'activités culturelles et intellectuelles. Le quartier entre alors en phase de gentrification. Dans les années 1990 une nouvelle population s'installe dans le quartier. On parle aujourd'hui d'un quartier vivant, dynamique, tourné vers l'avenir et en constante ébullition.

21 - Ruth Glass, « "Introduction" in Centre for Urban Studies, London, aspects of change », Macgibbon & Kee, p.XII-XLI, 1964

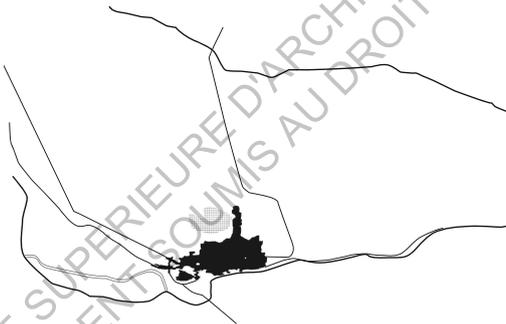
1801



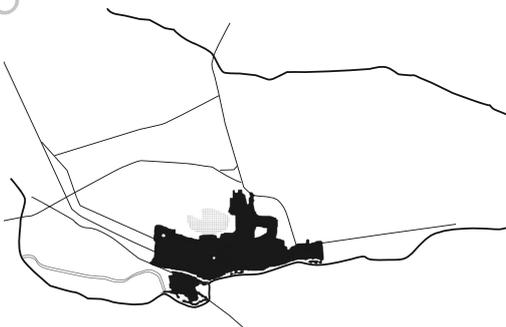
1846



1879



1907



1935



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## 2.2 DENSITÉ DE POPULATION ET CADRE BÂTI MONTRÉALAIS

Aujourd'hui les arrondissements de Montréal ont une densité de population assez hétérogène. La moitié ouest de la ville concentre des infrastructures importantes comme l'aéroport Pierre-Elliott-Trudeau et des cours (gare) de triage de la Ville de Cote Saint Luc<sup>22</sup>, ainsi qu'une vaste zone commerciale et industrielle<sup>23</sup>. Sur cette pointe ouest et le long du Saint Laurent, les espaces urbanisés ont une densité de population inférieure à 3000 hab./km<sup>2</sup>. Au total, la densité de population de la ville de Montréal est de 4323,9 hab./km<sup>2</sup>. Pourtant, les quartiers les plus anciens de Montréal, comme le Plateau-Mont-Royal ont un taux de densité souvent supérieur à 11 000 hab./km<sup>2</sup><sup>24</sup>, l'un des plus élevés en Amérique du Nord.

Les premières ruelles apparaissent dans les années 1800 et sont essentiellement des cul-de-sac servant d'accès principal à des maisons. Les ruelles montréalaises telles qu'on les connaît aujourd'hui apparaissent vers 1840 dans les quartiers plutôt aisés. Elles forment un H dans les îlots et desservent les écuries et les logements des cochers. À partir de 1910 elles vont servir surtout pour les voitures. Les premières ruelles "ouvrières" apparaissent dans les années 1870 dans Hochelaga avant de s'imposer dans les autres secteurs quelques années plus tard. Un siècle plus tard la ruelle a mauvaise réputation : elle est sale, mal éclairée, souvent n'est pas pavée. L'administration entame alors deux programmes visant à améliorer leur condition. Des dizaines de milliers de hangars sont détruits et des ruelles sont réaménagées. Aujourd'hui des programmes de la ville de Montréal existent pour les transformer en ruelles "vertes"<sup>25</sup>.

Cette situation de densité s'explique par les immeubles construits par les promoteurs lors de l'exode rural massif entre les années 1880 et 1930. Dès 1880 une réglementation de la ville impose un retrait d'environ 3 mètres par rapport à la rue. Le cadastre est standardisé et en résulte des parcelles d'une largeur de 7,5 mètres sur 21 à 36 mètres de profondeur jusqu'à la ruelle. Pour gagner en surface constructible, les promoteurs décident de sortir les circulations à l'extérieur. Par souci de rentabilité, les logements seront construits sur 3 niveaux. Leur forme crée des pièces longues et souvent peu éclairées. Mêlé à un taux d'occupation important, ces logements portent pendant longtemps le surnom de «cercueil des pauvres»<sup>26</sup>.

En résulte des quartiers très densément peuplés, couplés à des voiries de dessertes sous utilisées. Le manque d'espace public a depuis longtemps poussé les habitants à s'approprier les arrières cours et ruelles (comme en témoigne la photo page 29).

L'urbanisation de Montréal est donc à resituer dans le contexte nord américain, celui d'une conquête des terres rapides, mêlée à des vagues migratoires répétées. À Montréal l'espace a été confié aux promoteurs dont l'unique but fut la rentabilité financière de leurs projets.

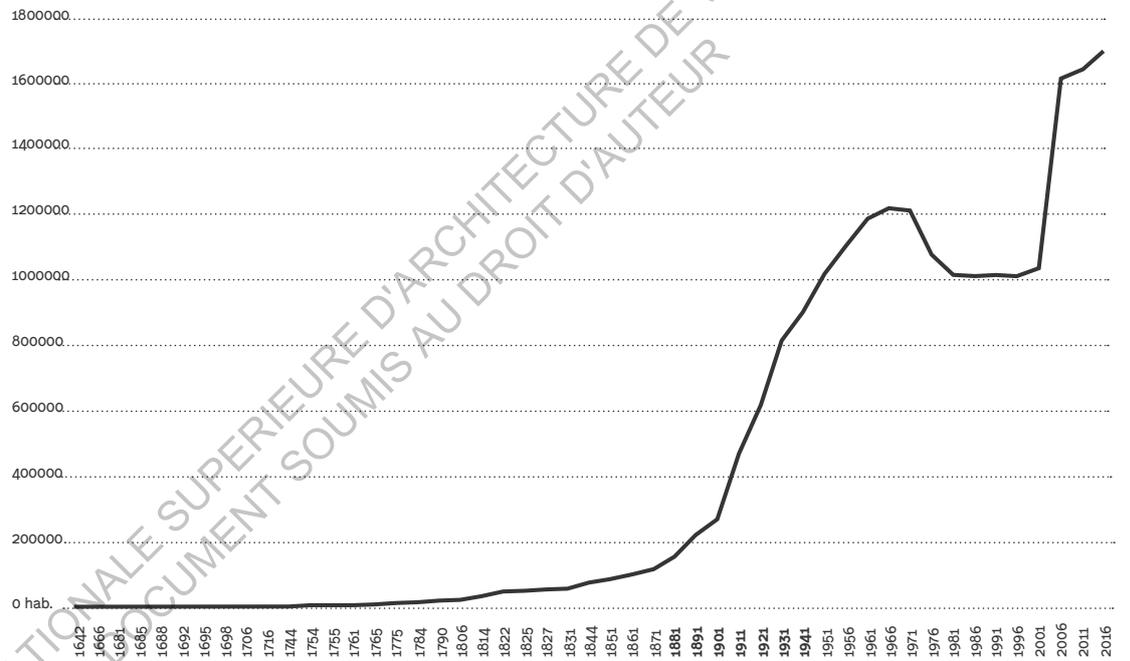
22 · Ville de Cote Saint Luc, Projet de plan métropolitain d'aménagement et de développement du territoire de la communauté métropolitaine de Montréal, Audience du 11 octobre 2011

23 · Communauté métropolitaine de Montréal, Utilisation des sols, Feuillet 660-05-US-2016, 10/2016

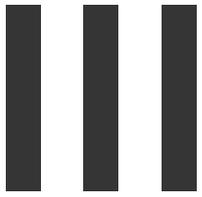
24 · Communauté métropolitaine de Montréal, Bulletin bimestriel, vol.2 no4, 07/2008

25 · Ville de Montréal, Programme d'implantation de rues piétonnes et partagées, 2017

26 · Luc Noppen (professeur, historien d'architecture et titulaire de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain de l'UQAM), Le Devoir, article du 26/10/2013



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



# étude croisée d'espaces vacants montréalais

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENTS MIS À LA DISPOSITION D'AUTEUR



*la friche Bellerive*

### 3.1 PRÉAMBULE · MÉTHODE D'ENQUÊTE

Les recherches documentaires m'ont permis dans un premier temps de mieux définir le sujet et de rendre compte de l'état des problématiques étudiées dans la littérature existante.

M'intéressant particulièrement aux actions citoyennes, l'utilisation des médias sociaux comme *Facebook* s'est révélée particulièrement pertinente. En effet, cela a permis de suivre facilement les différents organismes, associations ou collectifs qui interviennent sur les terrains vacants. C'est également un moyen de remonter l'historique des actions menées et d'obtenir des sources documentaires variées (photos, entrevues, articles de presse...), puis par ricochet de découvrir d'autres projets et organismes liés ou similaires.

Les entretiens et rencontres citoyennes se sont très vite imposées pour mieux comprendre les non-dits et éléments sous-jacents à la réalisation des projets étudiés. Après un tour d'horizon des projets en cours sur Montréal, des entretiens ont été menés. Une liste de questions a été au préalable définie pour servir de guide à la rencontre, mais néanmoins non exhaustives. La deuxième méthode a consisté en des rencontres et discussions plus informelles sur le terrain. Ces rencontres ont permis en discutant avec les usagers et citoyens qui pratiquent les terrains au quotidien d'ouvrir le champ d'analyse des terrains. Un guide de questions a été rédigé et donné en amont de chaque entretien (présenté en annexe).

Enfin concernant les visites de terrain un tableau a au préalable été défini afin d'obtenir un comparatif pour les différents sites étudiés. Ces visites de terrain ont été complétées par des relevés, photographies et discussions avec les usagers présents sur le site.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE MONTRÉAL  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'ACCÈS À L'INFORMATION



**1.champ des possibles**

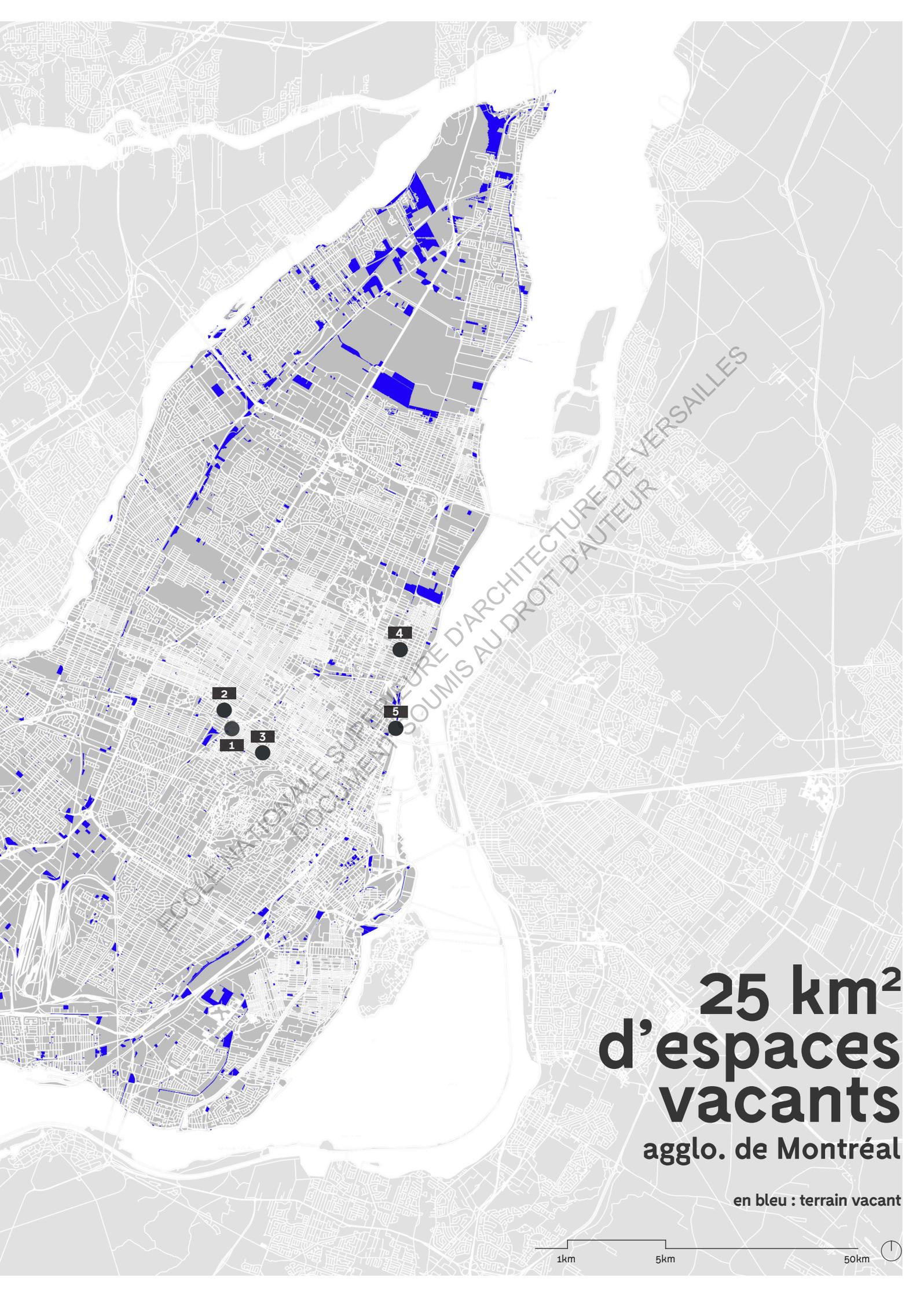
**2.chemin vert**

**3.jardin éphémère laurier**

**4.arpent vert**

**5.friche bellerive**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENTS SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# 25 km<sup>2</sup> d'espaces vacants

aggl. de Montréal

en bleu : terrain vacant

1km

5km

50km



### 3.2 CARTE DES ESPACES VACANTS

La carte présentée à l'échelle de l'île de Montréal sur la double-page précédente et ci-contre centrée sur les terrains d'études nous montre la diversité des espaces vacants répertoriés en 2016 par la Communauté Métropolitaine de Montréal<sup>27</sup>. La concentration de ces espaces est particulièrement importante au sud ouest ainsi qu'au nord est. Au total se sont 25km<sup>2</sup> des espaces de l'agglomération de Montréal qui sont laissés vacants<sup>28</sup>, soit près de 12% de sa surface totale.

Au sud-ouest ils se situent dans les secteurs Kirkland et Sainte-Anne-de-Bellevue, essentiellement répartis le long de l'autoroute transcanadienne 40 et de l'autoroute 20. De nombreuses industries sont encore présentes ainsi que des zones commerciales et agricoles. Cette proportion d'espaces vacants peut donc s'expliquer par une désindustrialisation partielle du secteur ainsi que la transformation de certaines zones en parc.

Au nord-est la répartition des espaces vacants est assez claire et suit la ligne de chemin de fer du *Canadien Pacifique*. Cela correspond également aux zones où la concentration de bâtiments commerciaux est la plus importante. Plus au nord passé Côte-Saint-Léonard et avant Pointe-Aux-trembles le secteur est encore très industriel, avec les nombreux sites d'entreposage d'hydrocarbures. Ici les infrastructures (voies ferrées et autoroutes), industries, carrières, centres logistiques... mitent l'espace et empêchent tout changement de zoning, favorisant le développement d'espaces résiduels et sensibles à la conjoncture économique.

Le secteur retenu pour l'étude de plusieurs terrains vacants s'étend de Parc-Extension à Sainte-Marie avec un crochet jusqu'à Hochelaga en passant par le Mile-End et le Plateau-Mont-Royal. Ces quartiers ont un tissu résidentiel dense et la concentration des espaces vacants est assez homogène, essentiellement des espaces résiduels entre des bâtiments déjà existants ou entre des bâtiments et une voie routière. Cependant des infrastructures viennent perturber la trame orthogonale de Montréal et créent des espaces enclavés notamment situées le long des voies du *Canadien Pacifique*. Les terrains d'étude ont été retenus pour leur diversité, tant dans leur taille que par leur localisation dans le tissu urbain.

27 · Communauté métropolitaine de Montréal, Feuillet 660-09-US-2016, 10/2016

28 · Communauté métropolitaine de Montréal, Bulletin bimestriel, vol.2 no4, 07/2008



Rosemont-La Petite-Patrie

Le Plateau Mont-Royal

Montreal

Outremont

ECOLE INTERNATIONALE SUPERIEURE DU DOCUMENT SOUS

Ville-Marie

Westmount

Le Sud-Ouest

4

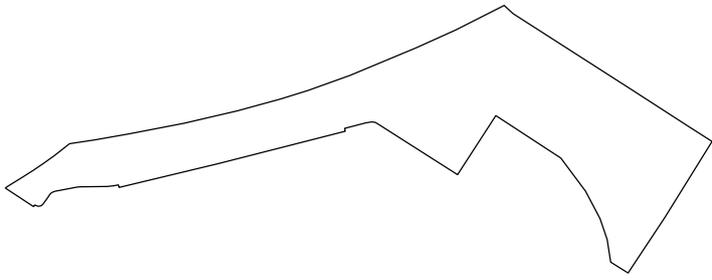
5

1

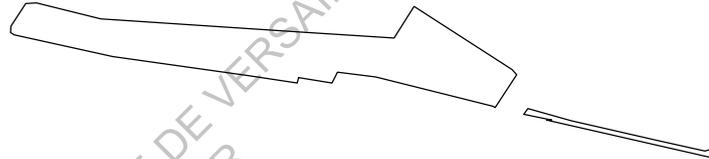
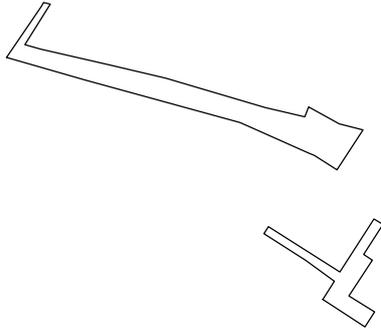
2

3

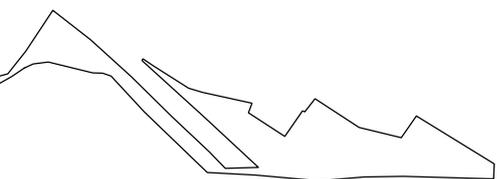
avenue de Sébastopol



champ des possibles  
**24100 m<sup>2</sup>**



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



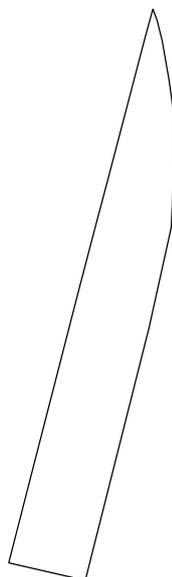
chemin vert  
**24400 m<sup>2</sup>**



jardin éphémère laurier  
**464 m<sup>2</sup>**



arpent vert  
**738 m<sup>2</sup>**



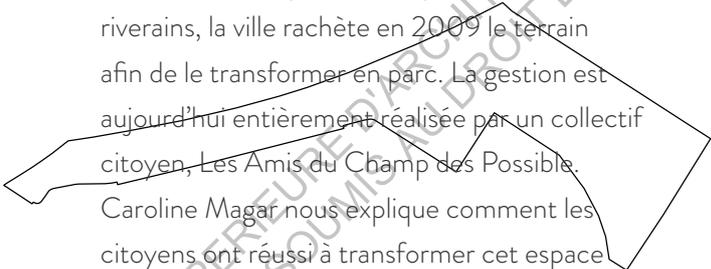
friche bellerive  
**16300 m<sup>2</sup>**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## 1. champ des possibles



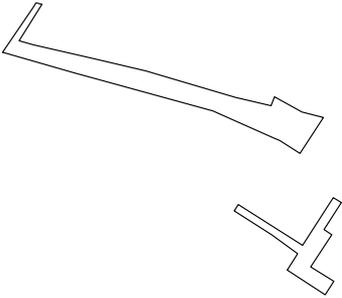
Le Champ des Possibles est un ancien terrain ferroviaire appartenant à la compagnie Canadien Pacifique. Sous la pression des riverains, la ville rachète en 2009 le terrain afin de le transformer en parc. La gestion est aujourd'hui entièrement réalisée par un collectif citoyen, Les Amis du Champ des Possible. Caroline Magar nous explique comment les citoyens ont réussi à transformer cet espace en parc accessible et comment ils s'organisent aujourd'hui pour le faire vivre tout au long de l'année.



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

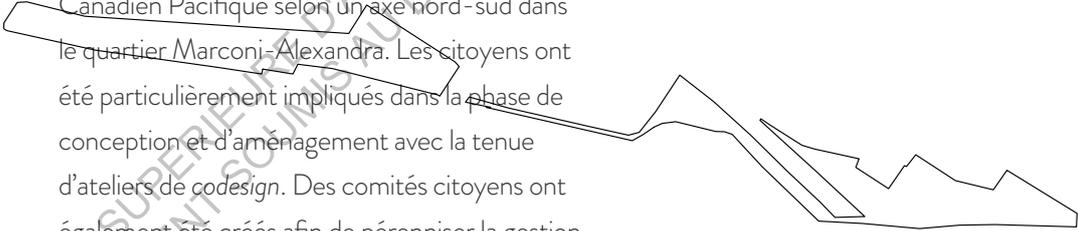
## 2. chemin vert





Chemin Vert est un projet porté par la SODER [Société de Développement Environnemental de Rosemont] et financé par la Ville de Montréal.

Ce corridor vert de 1.2 kilomètres reprend le tracé de l'ancienne emprise ferroviaire du Canadien Pacifique selon un axe nord-sud dans le quartier Marconi-Alexandra. Les citoyens ont été particulièrement impliqués dans la phase de conception et d'aménagement avec la tenue d'ateliers de *codesign*. Des comités citoyens ont également été créés afin de pérenniser la gestion par les habitants du site une fois les différents aménagements réalisés.



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENTS DU DROIT D'AUTEUR

### 3. jardin éphémère laurier



En février 2017 un bâtiment désaffecté depuis une dizaine d'années et menaçant de s'effondrer est démoli. Situé à un coin de rue d'une artère commerçante de Montréal, *Conscience Urbaine* et *Ca Pousse* militent afin de réinvestir le nouveau terrain vacant. Avec l'appui de la mairie d'arrondissement un jardin public est créé, impliquant dans sa réalisation et l'entretien les riverains.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## 4. arpent vert



En 2016, LANDE, le collectif engagé dans la réappropriation citoyenne des espaces vacants plante un panneau sur ce terrain vague pris entre un supermarché et des bâtiments résidentiels.

Une vingtaine de riverains  entreprennent alors les démarches avec l'aide du collectif pour aménager et disposer du terrain. Claudia Atomei nous explique le rôle de LANDE dans cette réappropriation, comment les citoyens se sont organisés et quels actions ils mettent en œuvre.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT COMPTAU DROIT D'AUTEUR

## 5. friche bellerive



Gérée par les AmiEs du Courant Sainte-Marie, cette friche appartenant au ministère des transports du Québec est aujourd'hui investie par un groupe citoyen. Les habitants militent pour un meilleur accès aux berges du fleuve Saint-Laurent, pour l'instant inaccessible à cet endroit de la ville. La friche offre également un magnifique point de vue sur le pont Jacques Cartier et sur les nombreux feux d'artifices estivaux. Marie Bourbeau, responsable de la friche, nous en dit plus sur ce magnifique espace urbain.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUScrit D'AUTEUR

# 1. champ des possibles

ECOLE NA



Situé dans le quartier du Mile-End et d'environ 24000m<sup>2</sup> il est au cœur d'un quartier particulièrement dynamique. Le secteur abritait de nombreuses manufactures et entrepôts à l'image du quartier Mile-Extension qui jouxte le Mile-End.

Il s'est résidentialisé ces 20 dernières années, bien qu'il abrite de nombreux commerces et bureaux, sur les rues Bernard et Saint-Viateur notamment. Le site est au bord des voies ferrées du Canadien Pacifique, dont quelques trains, essentiellement de marchandise, circulent chaque jour. Il est également situé entre l'avenue Henri-Julien qui dessert le couvent des Sœurs Carmélites et l'avenue de Gaspé. Au nord, le viaduc Van-Horne, axe majeur est/ouest et qui dessert la station de métro Laurier. Une piste cyclable longue de plusieurs kilomètres est intégrée au réseau montréalais de pistes cyclables longe la voie de chemin de fer. Des passages ont progressivement été créés par les riverains pour traverser la voie ferrée. Il n'est donc pas rare de voir des personnes la traverser à pieds. Malgré tout, elle vient enclaver le terrain au nord, de même que le viaduc à l'ouest. Il est intéressant de rappeler que le plan hippodamien de Montréal s'interrompt lorsqu'une infrastructure est présente puis reprend de l'autre côté. Ainsi l'avenue de Gaspé par exemple ne traverse pas la voie ferrée.

Le Champ des Possibles est donc situé dans un quartier qui attire aussi bien les habitants, commerces et bureaux mais se retrouve enclavé par des infrastructures assez lourdes. C'est peut être cela qui lui confère aujourd'hui le caractère "d'oasis de verdure" ?

## 2. chemin vert

ÉCOLE N



Le projet du Chemin Vert se situe dans le quartier Marconi-Alexandra, au nord des voies de chemin de fer du *Canadien Pacifique*. Il s'agit en fait d'une succession d'espaces longilignes qui reprennent l'ancien tracé d'une voie de chemin de fer, longue de 1.2km.

Ici la trame urbaine est perturbée bien que certains axes majeurs, comme la rue Beaubien traverse le site. Les rues nord/sud sont elles moins marquées. De grands bâtiments commerciaux comme le *Home Depot* viennent perturber le plan hippodamien et ne sont pas orientés comme les autres bâtiments, notamment les bâtiments résidentiels du secteur.

Les espaces verts viennent donc chercher les espaces résiduels de cette emprise ferroviaire en longeant des propriétés privées, la voie ferrée actuelle au sud, certaines aires de stationnement entre les rues Beaubien et rue Saint Zotique ou derrière des bâtiments commerciaux et résidentiels de la rue Marconi au nord.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

### 3. jardin éphémère laurier

ÉCOLE NA



Le terrain se situe dans l'arrondissement Plateau-Mont-Royal, quartier central de Montréal. Le tissu urbain est dense et homogène. La superficie du terrain est ici de 470m<sup>2</sup> comparativement aux 20000m<sup>2</sup> du Champ des Possibles. Il est situé en angle de rue, le long de l'avenue Laurier Ouest et de l'avenue de l'Esplanade. Cinq parcs sont à moins de 15 minutes de marche cependant, la vacance engendrée par la démolition de ce bâtiment a permis de créer une respiration dans le bâti dans ce secteur et le long d'une avenue commerçante, l'avenue Laurier Ouest.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## 4. arpent vert

ÉCOLE NA



En plein cœur du quartier ancien de Hochelaga, le terrain est un espace résiduel situé à l'arrière d'un parking d'un supermarché. Petit terrain de 738m<sup>2</sup> il constitue l'arrière cour de petits immeubles de logements de 2 étages. Une ruelle passe le long de ce terrain, entre la rue Ontario Est et la rue La Fontaine. Le terrain est à proximité de l'ancienne voie ferrée du Canadien Nord en activité entre 1903 et 1990. Elle desservait le quartier et traversait la place Simon Valois, aujourd'hui réaménagée tout comme l'ancienne emprise ferrée, transformée en promenade urbaine de 650 m.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## 5. friche belleverve

1947



2017



La friche Bellerive se situe aux abords immédiats du Saint-Laurent, à l'est du pont Jacques-Cartier. C'est un ancien terrain ferroviaire, propriété du Ministère des Transports du Québec. A l'entrée du centre historique et commercial de Montréal, il dispose d'une situation privilégiée. Pourtant, le terrain est enclavé entre les nombreuses voies de la rue Notre-Dame Est et les voies de chemin de fer du Canadien Pacifique qui servent de voies de garage pour les trains de marchandise du Port de Montréal. La friche est dans la continuité du Parc Bellerive présent depuis l'urbanisation du quartier, que l'on peut observer sur la photographie aérienne ci-contre en 1947. Pendant de nombreuses années peu entretenu, les AmiEs du Courant Sainte-Marie tentent aujourd'hui de réactiver ces espaces pour créer une longue promenade qui s'étendrait du vieux port à la friche et au delà à l'est.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# 1. champ des possibles

LE CHAMP AVANT LA RÉAPPROPRIATION





la voie de chemin de fer du CP

végétation et bord du chemin de fer

l'est du site

l'avenue de Gaspé



## 2. chemin vert

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'ACCÈS

LES STATIONNEMENTS

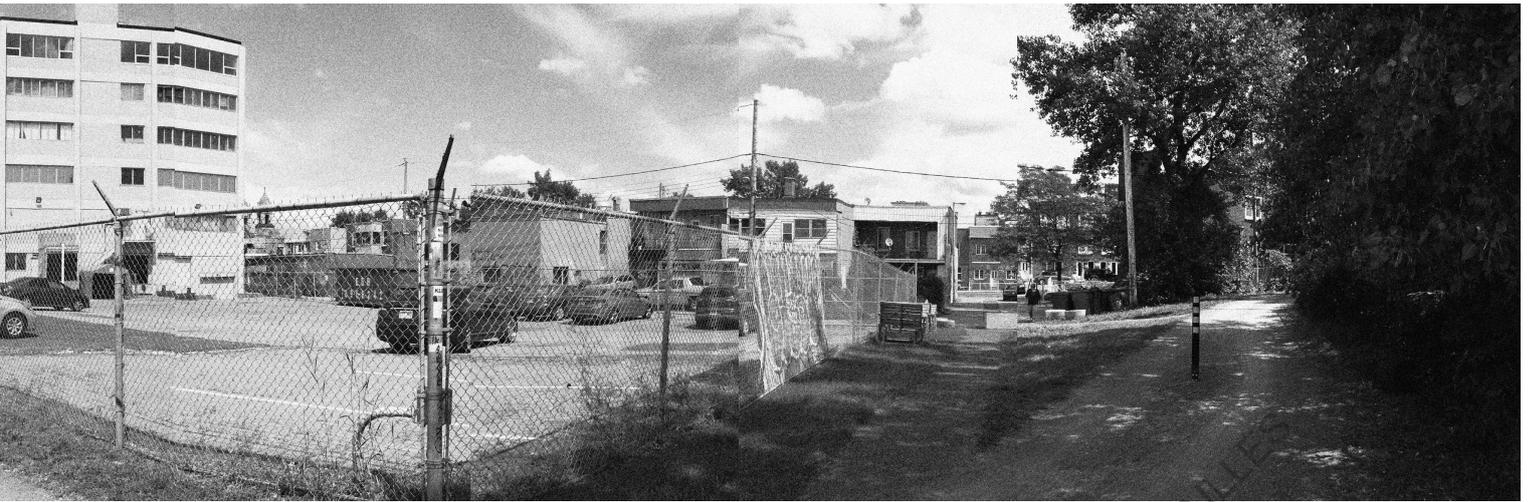


LE PARC



LA PISTE





### 3. jardin éphémère laurier

L'AMÉNAGEMENT



ANGLE DE RUE



LE MOBILIER



## 4. arpent vert

ABORDS · RUELLE



LE TERRAIN



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'AR  
DOCUMENT SOUMIS A

AMÉNAGEMENT



## 5. friche belleverive

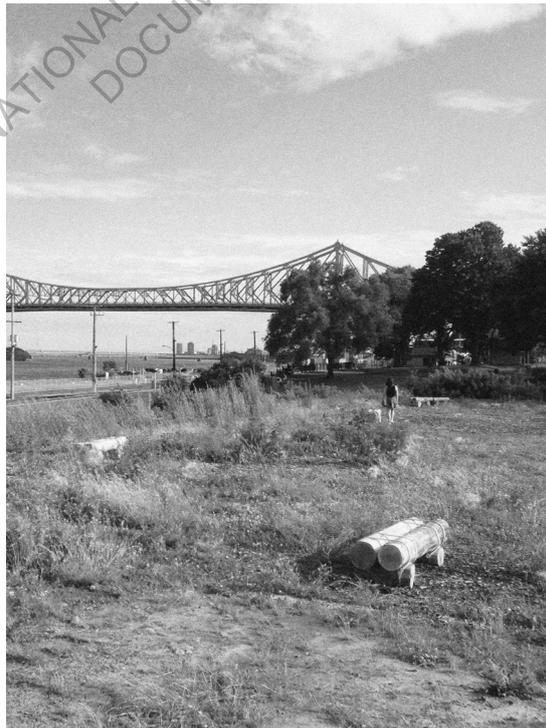
LA FRICHE



rue Notre-Dame

aire de stationnement

végétation



ci-dessus, le mobilier urbain fabriqué pour la friche avec en arrière plan le Pont Jacques-Cartier, les arbres du parc Bellerive et à gauche les voies ferrées du Canadien Pacifique le long du fleuve.



ci-dessus, en arrière plan l'île Sainte-Hélène, le fleuve, les berges et le Port de Montréal, les voies de chemin de fer du Canadien Pacifique, le grillage barbelé, une tente d'un sans domicile, la végétation.



fleuve Saint-Laurent

en contrebas, les berges du Port

mobilier

pont Jacques-Cartier

en arrière parc Belleribe et Village au Pied-du-courant

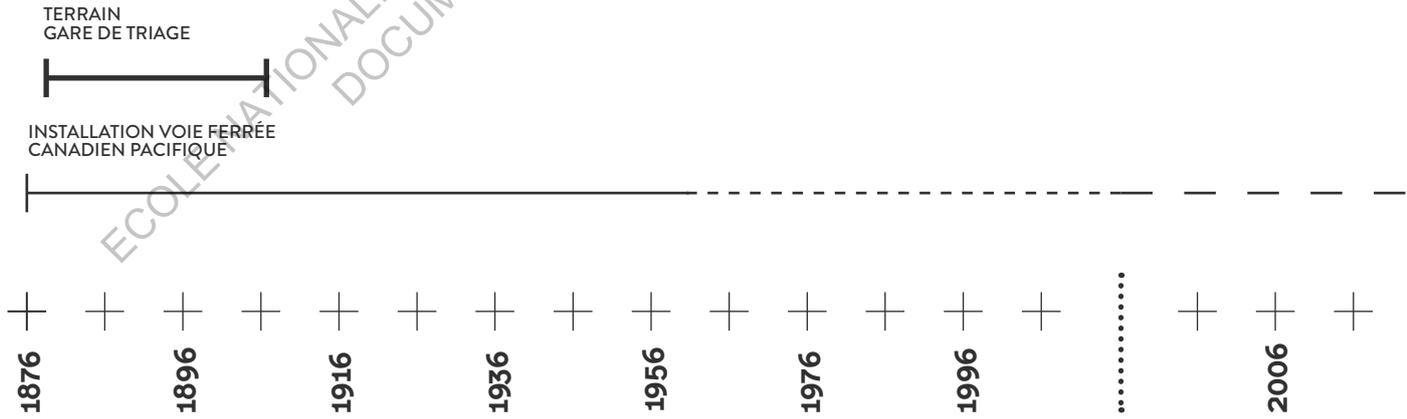
au loin, vieux port et Centre ville

rue Notre-Dame

LA FRICHE  
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES



# 1. champ des possibles



X PLAN 2025  
SECTEUR ST VIATEUR

JARDIN ROERICH  
ROSE EMILY-MICHAUD

PARC COGÉRÉ

CHARRETTE  
CITOYENNE

CRÉATION SOUS-COMITÉ  
AMIS DU CHAMP DES POSSIBLES

RACHAT DU TERRAIN PAR  
LA VILLE DE MONTRÉAL

COMITE DE CONCEPTION  
DOC. D'ENCADREMENT

CRÉATION OBNL  
LES AMIS DU CHAMP DES POSSIBLES

ZONAGE DES 2 LOTS  
EN PARC PAR L'ARR.

2007

2009

2011

2013

2015

2017

2019

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



PROJET RETENU PAR  
QUARTIERS 21



ATELIER DE  
CO-DESIGN ILOT



RÉAMÉNAGEMENT  
RUEELLE



CORVÉE DE  
NETTOYAGE - PLANTATIONS



FESTIVAL CITOYEN  
PROJET EX

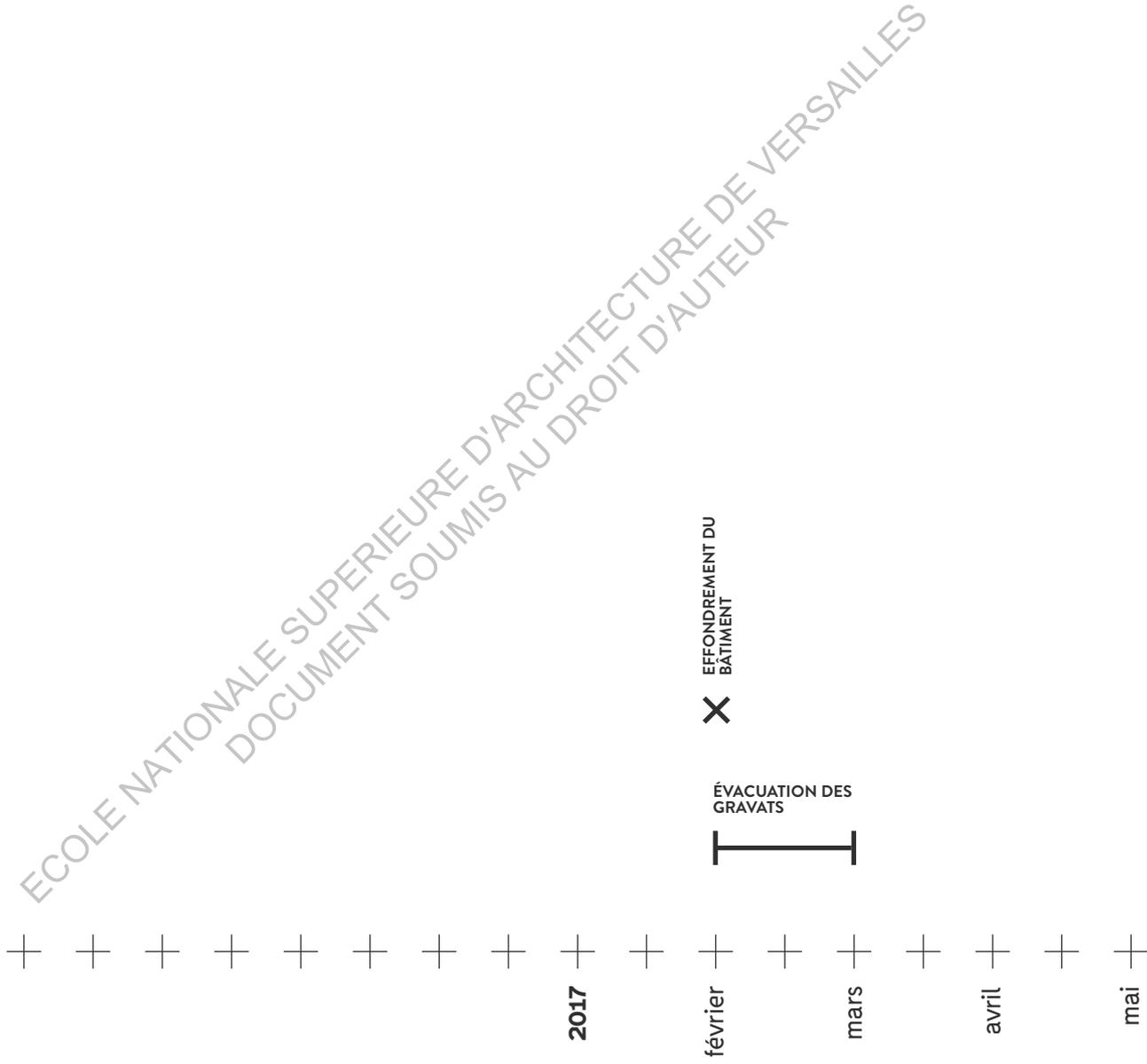


2017



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT NUMIS AU DROIT D'AUTEUR

### 3. jardin éphémère laurier



juin +  
+  
juillet +  
+  
août +  
+  
septembre +  
+  
octobre +  
|

TRAVAUX  
D'AMÉNAGEMENT



INAUGURATION



JARDINAGE COLLECTIF

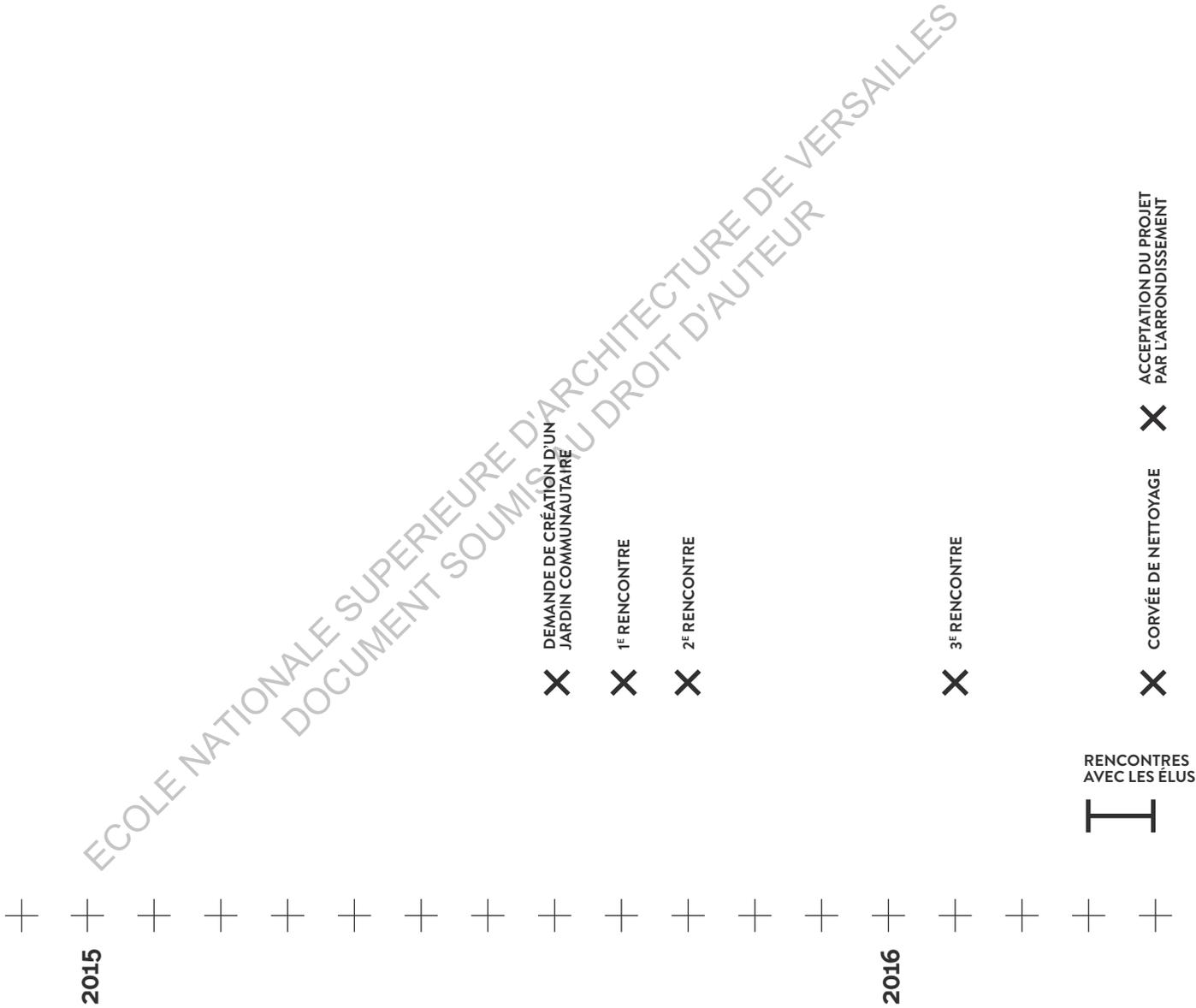


FERMETURE DU JARDIN



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# 4. arpent vert



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

INAUGURATION

INSTALLATIONS/  
PLANTATIONS

PLANTATIONS

IDÉATION - RÉVISION DU PLAN  
D'AMÉNAGEMENT

4<sup>E</sup> RENCONTRE

5<sup>E</sup> RENCONTRE

CORVÉE DE NETTOYAGE

OBTENTION D'UNE SUBVENTION À  
L'ARR. M-H-M

PLANTATIONS

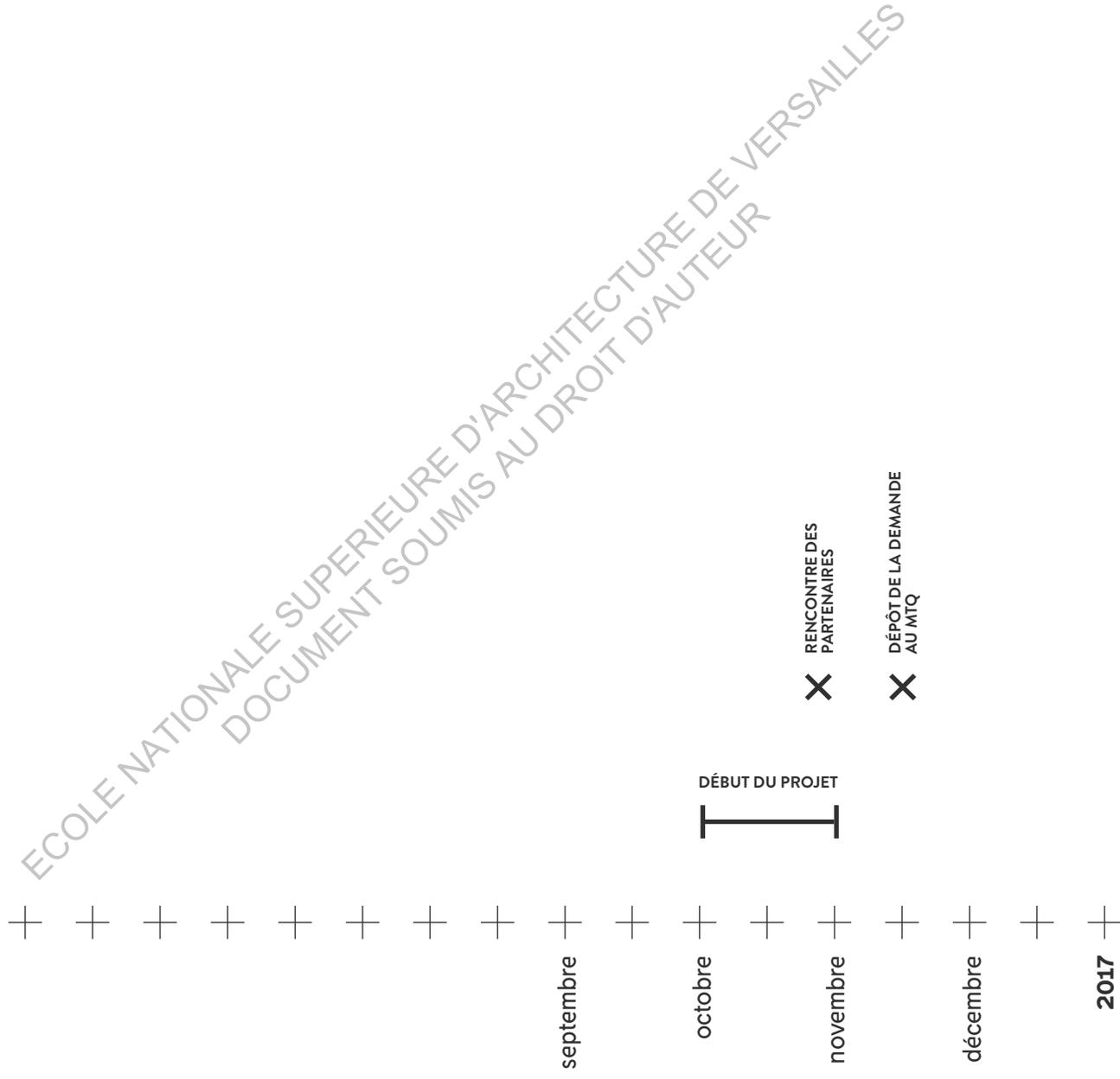
INAUGURATION/  
FÊTE DES VOISINS

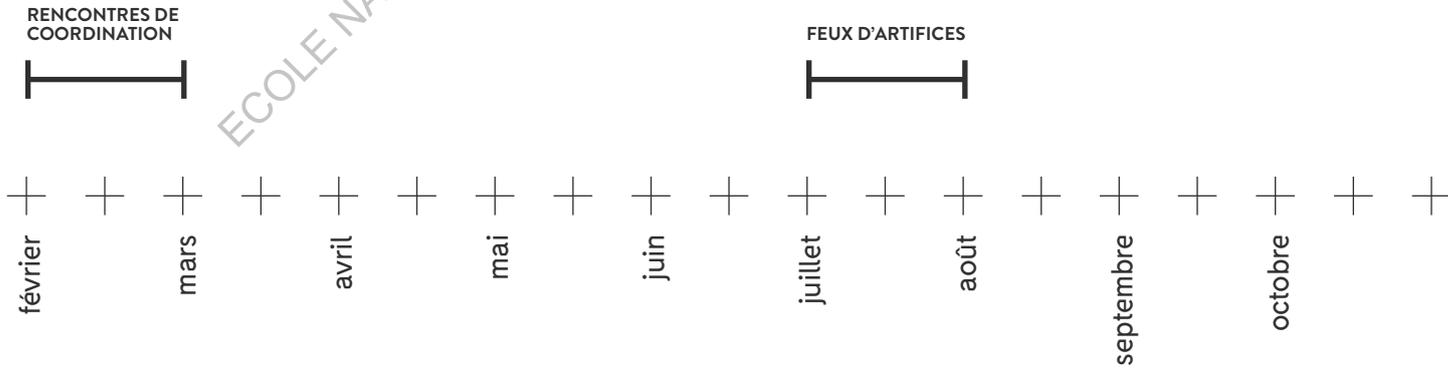
FERMETURE D'HIVER

2017

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT FOURNIS AU DROIT D'AUTEUR

## 5. friche belleverve





ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT COURS AU DROIT D'AUTEUR

**C**aroline Magar est détentricrice d'une maîtrise en Architecture de Paysage. Coordinatrice au développement Les Amis du Champ des Possibles, elle revient avec nous sur les étapes de la réappropriation citoyenne au Champ des Possibles.

### **Comment le projet a démarré ? Qu'est ce qui a rendu possible la réappropriation de ce terrain vacant industriel ?**

On peut dire qu'à la fois une réglementation ministérielle peu adaptée et la pro-activité des citoyens ont joué en leur faveur. Un mouvement de popularité a aveuglé l'opinion publique, positivement, et a enclenché un dynamisme urbanistique qui n'a pas suffisamment été informé. De plus au Québec les mandats politiques municipaux sont de quatre ans. Certaines personnes ont pris avantage de cette situation. Les processus de réappropriation sont souvent complexes et longs mais dans le cas du *Champ des Possibles* le projet est allé assez vite à l'échelle des mandats municipaux.

### **Vous parlez de réglementation ministérielle, pouvez vous nous en dire plus à ce sujet ?**

Oui, notamment en matière de décontamination. La réglementation ministérielle québécoise fixe les solutions de décontamination en fonction uniquement des concentrations des contaminants. C'est le seul élément considéré. Quand je suis arrivé sur le projet mon premier réflexe en tant qu'architecte-paysagiste a été de regarder le sol et la question de la contamination m'a semblé être la priorité. De plus tous les projets sont complexes, les sites tous différents et donc on ne peut pas penser que la réponse va apparaître grâce à un scientifique magique, il n'y a pas de précédent et il n'y en aura jamais car chaque projet est différent.

### **Quels sont vos arguments présentement pour une alternative à une décontamination "conventionnelle" du sol du *Champ des Possibles* ?**

Sur le site ici il y a une certaine quantité du sol qui est jugée problématique, est ce qu'il faut à cause de ça tout enlever ? Parfois le cas par cas et la gestion à la source est plus compliquée que de tout remplacer. La phytoremédiation est une formidable opportunité de tester des choses in situ. Un autre argument est la préservation des arbres, qui ont plus de 50 ans et qui ont une forte valeur : "évapotranspiration", ombrage, espaces de détente, lutte contre la chaleur... En ville l'arbre est très précieux et donc la question c'est de savoir si pour décontaminer le site on doit enlever 50 arbres matures ? Tous les arbres ont depuis été géo-référencés.

### **Est-ce que tout ceci n'est pas un moyen d'empêcher les citoyens en milieu urbain de se réapproprier ces terrains, afin de garantir leur reconversion pour des projets plus classiques et rentables ?**

Cela dépend de nombreux facteurs. Ici le terrain était privé et a été acheté par la ville, surement très peu cher car le terrain était contaminé. Mais il y a différents modèles de gestion et d'utilisation des sites, des ententes entre privé et public. 596 acres à New York, réseau fondé par



une avocate et s'intéresse aux modèles de gestion et de réappropriation. On peut aussi parler de la High Line à New York, gérée par les AmiEs du *High Line* et très peu financée par la ville et dont une grosse partie des financements vient du privé. A New York la ville n'a pas les moyens d'entretenir tous ses parcs alors ce sont des organismes privés/citoyens qui sont responsables de certains types de gestion.

Quelques dynamiques de relation entre les organismes et la gestion de l'espace public existent à Montréal mais en général les espaces publics et parcs sont gérés par la ville et les arrondissements. Au champ ils sont co-gestionnaires. Gestionnaires à part égale même s'ils ne sont pas propriétaires du terrain. Cela impose de constamment devoir définir les tâches à réaliser par chacun. Une portion du budget est financé par l'arrondissement et c'est très délicat car les tâches réalisées par les citoyens ne doivent pas entrer en concurrence avec les tâches définies par les conventions collectives des cols bleus [Syndicat Canadien de la Fonction Publique, *ndlr*] appliquées à la ville.

### **Comment se traduit aujourd'hui dans le projet la mobilisation citoyenne des habitants ?**

Parfois j'ai l'impression que l'on s'éloigne un peu de la "naturelle" mobilisation citoyenne. On est dans une dynamique où il y a une organisation qui a été créée et maintenant cette organisation prend beaucoup de responsabilités. En tant qu'employée maintenant de cette organisation j'ai beaucoup d'impact.

Parfois la question de la mobilisation est une question délicate, intimement liée au contexte social existant de l'émergence de la mobilisation. Ici en dix ou quinze ans le secteur a beaucoup changé. Certains résidents en face du site n'ont aucune interaction avec le site. C'est une coopérative de locataires qui est en face du site, *rue Laos*, et n'a pas envie de s'impliquer. C'est normal, on respecte ça, que tout le monde n'ait pas envie de s'impliquer dans ce type de projets. Maintenant il y a beaucoup plus de bureaux et de travailleurs qui ne vivent pas à proximité du site. Parfois je me demande qui est vraiment représenté par le projet. Pourtant, l'historique du projet met quand même en avant le fait que la mobilisation citoyenne peut changer les choses. Ça a été le catalyseur.

### **Est-ce qu'aujourd'hui encore les citoyens sont impliqués dans le projet ?**

On a créé une patrouille verte qui s'alimente mais ce n'est pas nécessairement structuré. Il y a une grande diversité d'intérêts et d'initiatives donc c'est difficile de répondre à tous et d'organiser des réunions tout le temps. On a fait des soirées de consultation sur certains thèmes mais on est quand même sollicités par nos médias sociaux sur certaines questions.

### **Avez-vous la certitude que vous allez pouvoir continuer à exploiter le site du Champ des Possibles ?**

Oui mais c'est un enjeu de mobilisation. Le projet a été rendu possible grâce à la mobilisation citoyenne et le politique y a été sensible. Au Québec il y a un dynamisme, au moins à l'échelle municipale qui est à l'écoute de ce que veulent les citoyens. Depuis 2013 le terrain est zoné en parc. Tout est dans l'argumentaire de la valeur que l'on donne au site.



**E**adeh Attarzadeh est urbaniste à la SODER (Société de Développement Environnemental de Rosemont), diplômée en aménagement de l'université McGill. En juillet 2014 elle co-fonde LANDE, un organisme qui milite pour la réappropriation des espaces vacants à Montréal et aide les citoyens à les fédérer dans ce sens.

**Bonjour Eadeh, vous travaillez aujourd'hui pour la SODER, qui milite pour un développement urbain inclusif et citoyen. Comment cela se traduit-il à Montréal ?**

Il s'agit de sujets relativement nouveaux à Montréal. Les élus doivent développer de nouveaux outils pour ces projets qui sont temporaires. Malheureusement il n'y a pas eu encore de développement à l'interne, dans les arrondissements pour accompagner des usages temporaires ou sur les terrains vacants. Une des recommandations de la recherche publiée par LANDE est d'avoir un responsable qui s'occupe des terrains vacants et des usages temporaires. Dans le cas de LANDE on passe d'abord par les élus pour descendre vers le bas au lieu de faire le contraire. Autant les citoyens que les élus sont très intéressés pour développer tous ces aspects des terrains vacants.

**Un de vos derniers projets à la SODER et le Chemin Vert. Pouvez-vous nous en parler ?**

Le projet a commencé en 2014. Il est subventionné par la Ville-Centre dans le cadre du Plan de Développement Économique et Social. Des fonds ont été donnés pour revitaliser les quartiers qui sont autour du futur campus de l'Université de Montréal [Nouveau campus des sciences, MIL, *ndlr*]. Il s'agit du projet le plus subventionné dans le cadre de ce programme.

La phase d'aménagement dure trois ans et touche à sa fin. Une subvention a également été versée dans le cadre du programme XXI [Département de Santé Publique]. Maintenant le but est davantage de continuer ce projet d'un point de vue animation, pour donner vie à ces espaces là et apprendre aux gens à se les approprier.

**Quelles difficultés avez vous rencontré dans la réalisation du projet ?**

Dans le cadre du Chemin Vert on travaille autant sur des terrains qui sont publics que privés. On peut le qualifier de corridor vert ou de corridor de biodiversité mais c'est la combinaison des différents espaces que l'on est en train de créer petit à petit qui va constituer le projet. A titre d'exemple pour un seul petit espace il y a quatre acteurs. C'est très difficile de joindre les propriétaires et de les convaincre de rejoindre notre projet. Les propriétaires des terrains vacants ne viennent jamais, ils se contentent d'envoyer des personnes défricher deux fois par an et c'est tout. Certains propriétaires sont très volontaristes, d'autres spéculent sur les terrains, d'autres refusent de participer aux projets pour des raisons sécuritaires...

**Oui, j'imagine qu'un argument financier serait beaucoup plus incitatif pour les propriétaires foncier ?**

Oui, le but avec LANDE est de monter une recherche sur les bénéfices d'une occupation



ECOLE N°

temporaire d'un terrain vacant. Effectivement, un chiffre parle beaucoup plus que l'aspect qualitatif, autant pour les propriétaires que pour les arrondissements.

**Pour mener à bien le projet vous avez réalisé des ateliers de co-design. Comment se sont-ils déroulés ?**

Il y en a eu plusieurs. Le deuxième atelier a eu fin mars 2017. Les organisateurs [ici, SODER], arrivent aux ateliers avec des cartes vierges et demandent aux gens de partager leurs idées sur l'aménagement et les animations. Dessins, coloriages, post-it. Par table des animateurs sont là pour guider les citoyens et répondre aux questions. Thématiques : sécurité, lumière, mobilier, sol. Nous avons également utilisé les médias sociaux en créant des événements Facebook, en distribuant des flyers chez les gens. Cette population [quartier Marconi-Alexandra] comporte autant de travailleurs que de résidents. Il était important pour les membres de la SODER de mobiliser autant les travailleurs que les résidents car pendant le jour les travailleurs veulent un espace pour dîner [déjeuner au Québec, *ndlr*], pour socialiser et se rejoindre. Pour les résidents il y a autant de jeunes que d'aînés qui ont vu leur quartier évoluer. En contact aussi avec l'*Esplanade* qui est un espace de co-working et qui a aidé à mobiliser les travailleurs. L'atelier a été une réussite et a mobilisé une soixantaine de personnes, aussi bien des travailleurs que résidents, aînés ou jeunes avec familles et enfants. Cela a permis de recueillir tous les différents points de vue des gens qui pratiquent le territoire.

**Le projet reprend l'ancienne emprise ferrée du *Canadien Pacifique*. Quels sont les différents espaces aménagés ?**

Il y a une portion piste cyclable. Le mur qui la longe appartient à *Home Depot*, aussi nous avons besoin de leur autorisation pour réaliser une murale. Pour une autre portion, il s'agit d'une ruelle publique mais avec bouts privés. Pour la suite les usages seront déterminés par les citoyens. Impliqués dans le montage du mobilier urbain, construit en atelier mais monté sur place par les citoyens. Ils sont également impliqués dans les plantations ou corvées de nettoyage.

Il y a également le Parc des Gorilles. Il s'agit d'une friche urbaine dans Marconi-Alexandra transformée en parc. Mais très bétonné et peu arboré. Elle a été rasée par les propriétaires. Terrain qui appartenait au Canadien Pacifique qui l'a vendu *Olymbec* [propriétaires fonciers industriels et commerciaux]. La ville souhaitait l'acheter mais a lancé un processus d'expropriation pour réaliser un parc.

**Est-ce que l'arrondissement s'est montré plus volontariste que d'habitude étant donné que le projet s'inscrit dans un plan de développement urbain ?**

Pour les interventions sur les terrains publics l'arrondissement doit approuver les plans que l'on propose [la SODER] même si c'est un projet subventionné par la Ville Centre. Ils ont par exemple collaboré sur un mandat de plantation d'arbres et l'ont réalisé. La course sur piste a été aménagée et l'arrondissement va venir bonifier cette portion en amenant d'autres bancs et d'autres plantations.



**F**anie St-Michel est détentriche d'une majeure en photographie à l'Université Concordia et d'une formation en enseignement de l'Université de Montréal. Elle fonde en 2008 Conscience Urbaine dont elle est aujourd'hui la directrice générale et artistique. Avec son organisme, elle milite pour un urbanisme sécuritaire et plus inclusif, notamment en développant avec les villes des outils pour permettre une meilleure participation des citoyens dans les politiques d'urbanisme.

### **Comment le projet a démarré ? Pouvez-vous nous parler rapidement de l'histoire du terrain ?**

Il y avait un édifice classé patrimoine qui s'est effondré [en février 2017, *ndlr*]. Suite à cet effondrement un nouveau groupe a acheté ce bâtiment, vacant depuis de nombreuses années. Il avait perdu beaucoup de valeur mais quand le terrain a été libéré un acheteur s'est manifesté. La [nouvelle] propriétaire avait le projet de faire un hôtel. Avant d'avoir les plans de construction, les autorisations, toutes les étapes que ça comprend d'implanter un nouvel immeuble elle a proposé de l'offrir à la communauté ce qui est très avant-gardiste. Je n'avais jamais vu un propriétaire qui a la conscience d'offrir à la communauté son terrain vacant avant le développement d'un projet.

### **Qui a fait appel à votre organisme Conscience Urbaine pour occuper le terrain ?**

C'est la propriétaire qui nous a contacté pour nous céder le droit d'occuper temporairement avant le chantier. Il faut quand même remettre dans le contexte qu'elle est dans un quartier hautement mobilisé par les citoyens. Elle sait qu'avec son projet d'hôtel elle va avoir une réticence auprès de la population parce que ça crée une gentrification, parce que les hôtels ne sont pas forcément dans la nature du quartier. En même temps il y a un questionnement à avoir. Elle comprenait que c'était assez stratégique aussi de céder l'occupation du terrain pour pouvoir créer un dialogue avec les citoyens et les autorités et obtenir ainsi plus facilement son permis de construction.

### **Est-ce que les citoyens finissent toujours par pérenniser leurs actions ?**

Comparativement on a transformé un autre terrain vacant sur Mont Royal il y a 2 ans. C'est un terrain vacant depuis des années. On a approché le propriétaire en lui disant qu'on allait revaloriser son terrain qui est vacant, rempli de déchets, qui ne servait à rien puis on l'a transformé en jardin collectif avec les citoyens et après deux ans le propriétaire a mis une pancarte à vendre. Maintenant ce n'est plus juste un terrain vacant, c'est vraiment un parc et ça a fait monter la valeur de son terrain. Cela a pris une tournure politique car là les citoyens le veulent comme espace public. L'acheteur potentiel c'est la ville et devenu lieu de vie, il serait difficile de l'enlever au quartier.

### **Est-ce qu'il n'y a pas un effet pervers à transformer ces terrains vacants privés et qui rendent leur rachat par la ville plus compliqué car plus cher ?**

Le terrain était à vendre depuis 15 ans donc ils n'ont pas eu le choix d'attendre pour voir si il y avait d'autres acheteurs. Ce sont des arguments pour les citoyens et des organismes comme nous qui veulent occuper l'espace public des terrains vacants. Les terrains qui vont



être transformés dans les prochaines années, où il y a un gros projet promoteur nous essayons de ne pas mettre trop nos énergies là parce que c'est nuisible pour les citoyens. On crée un milieu de vie sachant qu'il y a des tours de logements qui vont être construites. On cible davantage les terrains qui n'ont aucun potentiel de développement depuis des années. En fait on sert l'arrondissement en disant qu'il va y avoir un taux plus bas de criminalité, de déchets, de mauvaise herbe, parce qu'on sait que ces terrains sont squattés pour des usages pas forcément bons. Je crois que ces espaces vacants devraient être un bon prétexte pour convaincre les arrondissements de les acheter parce que le peu d'espace qui reste devrait être considéré pour des espaces verts, pour les citoyens à Montréal.

#### **Comment avez-vous réussi à mobiliser les citoyens aussi rapidement, quelles étaient vos stratégies ?**

On a des "boîtes à outils", on part à plusieurs faire du porte à porte, voir le voisinage et les commerçants. Sur Laurier ouest, on est dans un lieu hautement fréquenté, et juste en mettant une affiche avec la programmation, « ce jardin vous appartient », les gens étaient au rendez-vous. Créer une signalétique, faire du porte à porte, embarquer les commerçants attenants pour tenir des activités que ce soit une soirée BBQ, un atelier avec un camp d'art qui sont venus tenir des ateliers créatifs au jardin. Même avec des stratégies d'appropriation ultra développées, le meilleur truc c'est l'humain. L'humain attire l'humain.

#### **Comment avez-vous réussi à trouver les financements pour un projet éphémère comme celui-ci ?**

La propriétaire disait d'entrée de jeu qu'elle n'avait pas d'argent "mais je ne vous loue pas le terrain, je le prête, il n'y a pas de problème avec les assurances, vous faites ce que vous voulez". Elle a été très collaboratrice, elle nous a même proposé que si elle avait un retour de taxes vu qu'elle donne à la communauté son jardin elle l'aurait redonné à l'organisme. Il n'y a pas eu de suite car elle ne l'a [surement] pas obtenu mais ce qui est arrivé c'est que les commerçants ont vu que nous [Conscience Urbaine] si on avait les financements on pourrait mobiliser les communautés, les citoyens des organismes, des écoles. Ce sont donc les commerçants qui sont allés chercher les financements à l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

#### **L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal semble donc avoir été très réceptif et a réagi très rapidement pour l'attribution des financements.**

Oui. Il faut voir que notre organisme existe depuis 10 ans dans le quartier. Avec l'histoire de ce terrain qui s'est effondré, il y a eu des critiques sur la responsabilité de la ville quand aux éventuelles négligences vis-à-vis de ce bâtiment, donc ça a servi tout le monde. Mais dans l'urgence on est pas allé chercher une grosse enveloppe. C'était environ \$5000 qui a été donné, pour un été, à échelle communautaire. C'était un beau geste. Sur le Plateau-Mont-Royal la ville nous a toujours soutenu parce qu'ils considèrent que c'est de la revitalisation urbaine.



**C**laudia Atomei est diplômée de l'Université de Montréal en Urbanisme. Elle travaille aujourd'hui au Laboratoire sur l'agriculture urbaine (AU/Lab). En 2016 LANDE, l'organisation qui aide les Montréalais à se réapproprier des terrains vacants de manière temporaire ou définitive plante un panneau sur cette friche. Les citoyens se mobilisent et Claudia les aide. Retour sur les débuts d'un projet prometteur.

### **Dans quelle mesure les habitants se sont appropriés l'initiative d'occuper ce terrain ? De quels personnes s'agit il (immédiats, quartier...) ?**

Ce sont les voisins qui habitent autour du terrain en question qui ont été plus impliqués et qui ont pris le lead pour l'aménagement. Au tout début quelques personnes du quartier, qui habitaient un peu plus loin, venaient aussi aux rencontres.

### **Comment cela s'est passé au début, il y avait il beaucoup de personnes impliquées ?**

Au début, une dizaine de résidents étaient impliqués. Maintenant c'est autour de 5.

### **Est ce que le terrain était au départ occupé de manière illégale/informelle ?**

Le terrain était parfois utilisé informellement pour déposer des déchets, pour stationner des voitures et aussi utilisé par des personnes qui consommaient des drogues (on retrouvait des seringues, des bouteilles, etc.)

### **Quels acteurs ont été sollicités lors des discussions pour pérenniser l'occupation du terrain ?**

On a contacté les organismes locaux du quartier, des commerces et l'arrondissement (Éco-Quartier, Le Chapeau, Sentier Urbain, Promenades Ontario, Terre à soi, Dopamine, Espace Public, quincailleries, conseillers municipaux)

### **Quelles difficultés avez vous rencontré ?**

C'est une grande question - LANDE a eu certaines difficultés dans son rôle, les résidents ont eu d'autres difficultés. Pour LANDE, la mobilisation des résidents a été de plus en plus difficile au cours des 2 ans - l'engouement du début n'a pas duré. Pour les résidents, le défi est de trouver le temps pour s'impliquer dans un projet comme ça qui demande quand même une participation régulière et importante.

### **Dans quelle mesure le groupe citoyen a été autonome dans la gestion du projet ?**

Le groupe est relativement autonome, ils prennent le lead sur plusieurs tâches, mais comme ce sont des parents de jeunes familles, ils n'ont pas beaucoup de temps à mettre sur le projet, alors LANDE a aidé au delà de notre engagement initial. Maintenant nous prenons plus de recul et nous allons voir comment le groupe va s'organiser.



### Quelles sont les suites, comment le terrain est voué à évoluer à l'avenir ?

L'utilisation du terrain pour le projet a été approuvée par l'arrondissement et la ville sur une période de 3 ans. 2017 était la première année officielle du projet (même si en 2016 les résidents ont fait des petits aménagements légers - ils ont surtout nettoyé le terrain et ils ont mis des pots de fleurs et des chaises).

Alors techniquement, il reste 2 ans pour améliorer les aménagements et investir l'espace. Le rôle de LANDE était surtout d'aider au démarrage du projet - pour la suite, le terrain évoluera en fonction de l'investissement que les résidents souhaitent y faire. Il reste encore de l'argent du financement qu'ils ont reçu alors ils pourront faire plus s'ils le souhaitent.

Il se peut qu'après 3 ans la ville et l'arrondissement permette aux citoyens de continuer leur projet, mais c'est aussi possible qu'elle ne le permette plus. Les résidents sont conscients de cette situation.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



**M**arie Bourbeau a fait des études en sociologie et est aujourd'hui une ancienne réalisatrice tv citoyenne à la retraite. Engagée et passionnée d'aménagement urbain, elle rejoint les AmiEs du Courant Saint Marie qui milite pour un accès au fleuve facilité et a l'intégrité du Parc Belleverve. Marie a habité le quartier dans les années 70, puis est revenue y habiter il y a quelques années observant ainsi la transformation qu'a subi le secteur.

### **Bonjour Marie, pouvez-vous nous parler des AmiEs du Courant-Saint-Marie ?**

Les AmiEs du Courant Sainte-Marie milite pour un accès au fleuve et préserver les vues car personne ne s'était mobilisé pour ça jusqu'à présent. Ici la rue Notre-Dame agit vraiment comme une cicatrice, une barrière. On doit au AmiEs notamment l'installation du Village au Pied-du-Courant [en 2015, *ndlr*] car l'ADUQ cherchait alors un nouvel endroit pour le village éphémère (au bassin Peel pour sa première édition).

Les AmiEs ont également insisté pour qu'il y ait une continuité entre le Village au Pied-du-Courant et le parc Belleverve. L'objectif à long terme est de créer une promenade riveraine le long du Saint Laurent qui se poursuivrait jusqu'au vieux port pour vélo, piétons. La compagnie privée *Molson* est propriétaire des terrains du pont Jacques Cartier jusqu'au vieux port. Ils vont cependant déménager leurs opérations de fabrication. Elle a exprimé le souhait d'en redonner l'accès [aux gens] mais que vont-ils réellement faire des terrains ?

### **La ville vous a-t-elle aidé dans vos démarches ?**

La ville n'a pas du tout aidé, elle ne voulait pas qu'on vienne ici. La question est très complexe, le MTQ [Ministère des Transports du Québec, *ndlr*] ne le voulait pas. En fait ils ne veulent pas des citoyens.

### **Comment la friche s'inscrit-elle dans le quartier ?**

Le MTQ veut se débarrasser du terrain donc il l'a offert à la ville. La ville n'en veut pas non plus car c'est un terrain contaminé et sa décontamination, traditionnelle, coûterait environ 5M \$ CAD. Le quartier est en redéfinition, mais la stratégie centre-ville s'arrêtent toujours au pont Jacques Cartier. Ainsi ils ne sont pas intéressés pour le moment de développer ce secteur plus précisément. Notre groupe citoyen essaie de faire la démonstration que la surface peut être utilisée en phytoremédiation [ce qui permettrait de changer le zoning en parc, *ndlr*].

### **J'imagine que le terrain, au vu de son emplacement, doit attirer les convoitises. Y-a-t-il un projet de développement foncier ?**

Oui le terrain est très alléchant pour des promoteurs immobiliers. Au départ le terrain était réservé par le MTQ pour élargir le boulevard, mais ce projet n'est plus d'actualité.

En fait le terrain était un peu oublié de tous, puis c'est nous qui avons commencé à le pointer du doigt. En même temps c'est un peu à double tranchant parce que ça fait qu'il y a du monde qui ouvre les yeux, il faut être vigilants.



### **Comment vous est venu l'idée d'occuper la friche Bellerive et comment cela a-t-il été rendu possible ?**

Toujours dans notre idée de créer un lien avec le fleuve. C'est un site prisé pour observer les feux d'artifices l'été et la vue est très belle sur le pont Jacques Cartier. Nous avons entamé en 2016 des démarches au programme de Revitalisation Urbaine Intégrée<sup>29</sup> qui offre jusqu'à \$20000 pour le développement d'un projet d'intérêt public. Nous l'avons obtenu au mois de mai 2017. L'objectif était alors assez modeste : mettre du paillis et installer du mobilier. Ici la ville a apporté le paillis et le MTQ s'est occupé de faucher la friche. Comme pour le Village au Pied-du-Courant nous avons obtenu un permis d'un an seulement. Celui-ci sera redemandé pour l'année prochaine. De toute façon, permis ou non, les citoyens s'approprient la friche.

### **Vous parlez du lien avec le parc Bellerive, pouvez-vous nous en dire plus ?**

L'objectif à long terme est d'étendre le Parc Bellerive au nord sur la friche. Des budgets avaient été alloués pour son réaménagement (attendant), mais ces budgets ont disparu. Le plan triennal d'immobilisation a bien été voté mais les financements ont disparu. C'est vraiment difficile de suivre ça pour les citoyens, les administrations sont très opaques. Tout fonctionne par lots, on regrette que dans l'administration les services ne communiquent pas entre eux.

### **La ville de Montréal communique beaucoup sur la prise en compte de l'avis des citoyens dans sa politique d'aménagement. Qu'en pensez-vous ?**

Il y a un fort "greenwashing" de la ville de Montréal et sa communication excessive sur ces problématiques ne reflète pas du tout leur réel investissement pour ces questions-là. Les solutions sont sur les territoires, ce sont les gens qui habitent les territoires qui savent ce qu'il faut faire. Mais il y a une résistance énorme des administrations parce que ça les dérange trop. Ils ne connaissent pas la réalité du terrain. Personnellement j'ai appris énormément avec ce petit projet. J'ai appris sur ce que je peux attendre de mes élus au niveau municipal, au niveau provincial, fédéral. Qu'est-ce que je peux attendre des administrations au niveau de l'arrondissement, au niveau de la ville. Tu deviens plus habile et ils ne veulent pas ça. Mais pour se faire entendre il faut devenir habile, autrement ils nous roulent dans la farine continuellement.

### **Avez vous des exemples de réappropriation qui selon vous sont réussis, au Canada ou ailleurs ?**

Mon exemple c'est Brooklyn Bridge Park à New-York. Les terrains appartiennent à des acteurs très divers, publics, privés et institutionnels. Ils ont créé une organisation, ils se sont mis ensemble et c'est extraordinaire. Les américains sont meilleurs que nous sur ça. Ils attendent beaucoup moins des administrations.



# IV

## retour critique

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



*les voies de garage du Canadien Pacifique dans le centre de Montréal*

## 4.1 LE PROCESSUS CITOYEN EN QUESTION

Le Champ des Possibles est sans doute l'exemple le plus avancé d'appropriation urbaine et citoyenne à Montréal. En 2007 l'artiste Emily Rose-Michaud découvre un terrain vacant le long des voies de chemin de fer du Canadien Pacifique. Jusqu'en 2010 elle investit le lieu en y installant des œuvres de Land Art et crée le *Jardin Roerich*.

En 2006 le plan *Montréal 2025*<sup>29</sup> pour le secteur Saint-Viateur prévoit la création d'une cour de triage<sup>30</sup> sur l'actuel site du Champ des Possibles. Face à ce projet un groupe de citoyens engagés se fédère, milite contre le projet de la ville et devient un interlocuteur reconnu pour les élus et promoteurs. Sensible à la démarche des habitants, la ville rachète finalement le terrain à la compagnie privée de chemin de fer Canadien Pacifique en 2009.

Par la suite lors d'une réunion organisée par le Comité des citoyens du Mile-End, la création d'un sous-comité voit le jour puis un comité à part entière est créé: Les Amis du Champ des Possibles. S'en suit une période de réflexion autour de l'avenir du site et de son réaménagement possible.

Dans un premier temps une trentaine de citoyens se sont réunis et de nombreuses réunions publiques ont eu lieu afin de recueillir les idées des habitants et présenter au plus grand nombre les pistes de projet pour le site. Finalement un document de synthèse est rédigé et publié. Citoyens et élus se sont ici affranchis de certaines contraintes réglementaires comme la décontamination du sol imposée dans les plans d'urbanisme de la Ville Centre pour changer le zonage d'un site. Certains arrondissements semblent plus ou moins récalcitrants et ce qui a marché ici n'est pas forcément applicable ailleurs. Les citoyens sont par exemple confrontés au problème de la décontamination sur la Friche Bellerive, au bord du Saint-Laurent et qui possède une histoire industrielle assez similaire.

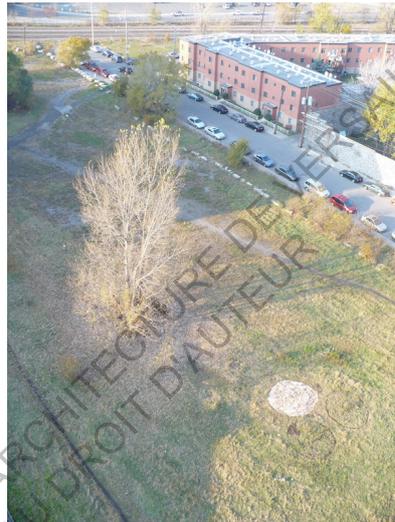
Ici, les citoyens semblent avoir trouvé les arguments nécessaires pour convaincre les élus et les emmener avec eux dans leur projet. La décontamination n'a pas été réalisée pourtant le site est aujourd'hui zoné en parc, et personne ne semble remettre en cause le processus qui a été mené.

Un des défis majeurs pour les professionnels de l'aménagement est d'encourager les citoyens à se réapproprier des terrains vacants sans pour autant imposer une idée préconçue de ce à quoi devrait tendre leur transformation. Cette problématique est délicate, même pour des professionnels habitués à travailler avec les habitants comme Caroline Magar pour le Champ des Possibles, s'interrogeant sur son impact dans le développement du projet. S'éloigne-t-on de la mobilisation citoyenne spontanée des premières heures ? La planification plus institutionnelle est-elle indispensable pour la pérennisation du projet ?

Bien qu'une mobilisation citoyenne ait de nombreuses vertus, comme un mode d'organisation plus inclusif et horizontal, les habitants semblent avoir besoin d'un certain "*leadership*" pour mener à bien leurs actions et se retrouvent tributaires de professionnels, indispensables pour faire le lien entre les administrations publiques et élus et acteurs privés parfois assez importants. C'est par exemple le cas avec du projet Arpent Vert dans Hochelaga où les membres de LANDE sont présents depuis le début pour soutenir les habitants, comme Claudia Atomei. Ces citoyens

29 · Ville de Montréal, « IMAGINER · RÉALISER MONTRÉAL 2025 », Direction de la planification stratégique, 11/2006

30 · Conseil du Patrimoine de Montréal, « A09-PMR-01 Implantation d'une nouvelle cour de services », 14/04/2009



aguerris sur les questions de mobilisation citoyennes et d'urbanisme tactiques ont souvent des postes bénévoles dans ces organisations et il est pour eux difficile de maintenir un rythme soutenu d'investissement dans ces projets. Pour ce projet LANDE souhaite prendre du recul sur leur expérience avec l'Arpent Vert qui les a mobilisé davantage qu'ils ne le pensaient. A ce titre ces organismes essaient de développer des outils plus précis pour permettre aux citoyens d'être plus autonomes dans leurs projets de réappropriation de terrains vacants.

De puissants outils de communication existent pourtant et les citoyens sont nombreux à utiliser les médias sociaux, qui constituent aujourd'hui un puissant vecteur de rassemblement. Des groupes d'habitants émergent sur *Facebook* notamment ce qui permet d'accroître la rapidité des actions entreprises. Certains projets et groupes sont même suivis par des élus qui échangent de manière assez directe avec les citoyens concernés comme avec le projet de l'Arpent Vert. Ils permettent également de constituer un sentiment d'appartenance aux projets pour les riverains, renforçant l'aspect communautaire du projet.

Au Champ des Possibles, un document de synthèse<sup>31</sup> est rédigé en 2009 pour rendre compte des orientations du projet dans les années à venir. Sur la question des processus de gouvernance, le document appelle alors à constituer une structure collégiale qui réunit des citoyens, élus et fonctionnaires. Afin de mettre en œuvre leur projet, les citoyens proposent le processus de la *planification concertée*. Ce processus a été adapté au Québec par David Cliche, homme politique québécois, détenteur d'une maîtrise en aménagement à l'Université de Montréal, puis député et notamment ministre de l'Environnement et de la Faune (1996-1997).

Le processus de planification concertée consiste à réunir toutes les parties prenantes d'un projet en amont des réunions publiques. Il peut s'agir des citoyens, élus, promoteurs, ministères, etc... Ces acteurs sont invités à participer activement au développement du projet ou d'une politique et de faire valoir leurs intérêts respectifs ce qui permet de faire émerger un certain consensus. Cette pratique est née aux États-Unis dans les années 1980 où les différents acteurs privés et publics ont davantage l'habitude de se rencontrer dans le développement de projets d'aménagement du territoire notamment. On peut citer l'exemple du *Brooklyn Bridge Park* à New-York où cette entente publique/privée est particulièrement réussie.

Cette pratique est souvent désignée par le terme de "*collaborative process*" et des formations sont même dispensées, comme au *Consensus Building Institute* de Cambridge au Massachusetts.



## 4.2 RÉAPPROPRIATION TEMPORAIRE OU USAGES TRANSITOIRES ?

Faut-il se concentrer sur les terrains laissés vacants depuis longtemps et dont les projets de développement semblent particulièrement limités, ou faut-il réinvestir les terrains dont l'usage est voué à évoluer dans une temporalité courte ?

Pour répondre à la question l'exemple du Jardin Éphémère Laurier est assez parlant. Lors de l'entretien citoyen, Fanie St-Michel a évoqué un aspect de cette problématique. En effet selon elle, les organismes comme Conscience Urbaine cherchent en priorité des terrains laissés vacants depuis longtemps car, on l'a vu, le développement de projets de réappropriation peut être long et fastidieux. Ainsi, leur énergie se concentre sur des espaces qui ne seront pas bâtis dans un futur proche. Pour autant lorsque le propriétaire du terrain sur l'avenue Laurier a fait appel à eux, l'organisme a accepté de conduire un projet d'occupation temporaire avec les citoyens.

Les professionnels de l'aménagement sont conscients du dilemme qui s'offre à eux : réinvestir un terrain privé de manière courte et avant le développement d'un projet immobilier offre une publicité gratuite pour le propriétaire. Il "achète" également d'une certaine manière l'acceptation du projet par les habitants. Mais il permet également d'engager le dialogue avec la communauté sur l'intégration du futur projet dans son environnement et ainsi éviter des recours de la ville et des citoyens.

Conscience Urbaine a réinvesti un terrain sur l'avenue du Mont-Royal, le Jardin Franchère. Le projet a été un succès tel que la mise en lumière du terrain et son amélioration a entraîné une augmentation de sa valeur foncière. D'une certaine manière cela récompense le travail fourni par les citoyens et apporte la preuve que cette réappropriation a de nombreuses répercussions positives. Le revers de la médaille c'est qu'il est ensuite plus difficile pour les arrondissements de le racheter pour le transformer en parc.

Pour le champ des possibles, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a racheté le terrain en 2007 mais surement à un prix très bas, du fait de sa contamination. Pour d'autres espaces vacants comme la friche Bellerive, l'arrondissement est encore réticent à racheter le terrain, peut être parce qu'elle ne constate pas (encore) un engouement citoyen assez important ? Les citoyens impliqués sont pourtant convaincus que leur action pourra avoir une répercussion dans le futur, y compris si un projet de condos voyait le jour. Ils espèrent ainsi pouvoir réaliser une promenade verte le long du fleuve et connecter la friche au Vieux-Port.

Montréal comme toutes les grandes villes se retrouve confrontée à la difficulté de permettre une occupation, même temporaire, des espaces vacants, sans pour autant en influencer le modèle d'appropriation. L'enjeu est donc d'encourager les habitants à se réapproprier ces terrains qui appartiennent souvent à des propriétaires privés, avec parfois des débords sur l'espace public.

Pour en faciliter le processus, les citoyens proposent de créer des responsables aux arrondissements, chargés des espaces vacants. Cela permettrait une meilleure compréhension de ces problématiques à l'échelle de l'arrondissement, de faire le lien entre les citoyens et les élus, et donc une meilleure prise en compte de leur potentiel dans les politiques d'aménagement de la ville.



### 4.3 DE NOUVEAUX MODÈLES À INVENTER

Une des difficultés majeures pour les habitants est de convaincre les organismes publics que des solutions alternatives aux schémas pré-établis existent. C'est notamment le cas pour la question de la décontamination des sols au Champ des Possibles et sur la friche Bellerive. Les règlements en la matière sont assez drastiques et pour changer le terrain de zonage il faut effectuer une décontamination du sol, en excavant par exemple la terre sur une profondeur déterminée in situ. Cette méthode est particulièrement lourde, coûteuse et peu écologique. Pourtant, d'autres méthodes existent, comme la phytoremédiation. C'est cette solution que les Amis du Champ des Possibles tente de mettre en place.

En fait, les élus, arrondissements et services de la Ville manquent cruellement de précédents et sont réticents à mener des expérimentations sur ces sujets à cause des normes réglementaires et des agences fédérales de santé publique.

En revanche sur d'autres sujets, les services de la Ville sont parfaitement compétents pour réinventer leurs politiques, urbaines notamment. En matière d'urbanisme, la ville gagnerait à permettre la réappropriation citoyenne de ses terrains vacants. Elle pourrait par exemple se porter caution auprès des propriétaires privés, en payant les assurances. Pour de grands terrains et événements, celles-ci sont extrêmement onéreuses et peuvent décourager les citoyens. De plus compléter le permis d'occupation d'un terrain vacant de la Ville de Montréal peut se révéler complexe, notamment sur les informations à fournir comme le processus de création, souvent empirique dans un projet citoyen et spontané<sup>32</sup>.

Concernant les terrains vacants privés, le fonctionnement de la taxe foncière à Montréal a un effet désastreux sur l'entretien des bâtiments vacants. Son montant est calculé sur la valeur immobilière du bâtiment. Ainsi, plus le bâtiment est délabré et vétuste, plus sa valeur se dégrade et entraîne de facto la baisse de la taxe foncière, ainsi que l'abandon du bâtiment et du terrain sur lequel il se trouve. Cette situation est particulièrement dommageable et n'est pas du tout incitative pour les propriétaires.

En février 2017 le bâtiment du 175 avenue Laurier Ouest et menaçant de s'effondrer est détruit. Le toit s'était effondré sous le poids de la neige et un mur donnant sur l'avenue de l'Esplanade risquait à son tour de s'écrouler. En 2016 plusieurs bâtiments à valeur patrimoniale ont subi des incendies comme l'édifice Robillard, l'édifice Muir, des anciens entrepôts à l'angle des rues King et Wellington, et le théâtre Snowdon, propriété de la Ville de Montréal<sup>33</sup>.

La Ville gagnerait à développer une politique fiscale avantageuse pour les propriétaires qui acceptent de prêter leur terrain laissé vacant à des groupes communautaires, à la manière du *Rating (Empty Property) Act* en Angleterre.

Développer les usages transitoires sur un terrain ou un bâtiment possède de nombreux avantages. On l'a vu avec le Jardin Éphémère Laurier, prêter le terrain à un organisme communautaire a

32 · Conseil jeunesse de Montréal, « Avis sur l'utilisation des espaces vacants: une perspective jeunesse », p.14, 2016

33 · Héritage Montréal, Rapport annuel 2016, 2016



permis d'engager le dialogue avec les habitants afin d'une part d'augmenter l'acceptation du projet (d'hôtel dans ce cas) et de travailler sur certains aspects du projet architectural en lui-même, ici le rapport du bâtiment avec la rue dans sa partie basse.

Favoriser ce dialogue par les usages temporaires et transitoire c'est donc créer un consensus entre les propriétaires privés, les aménageurs et la ville pour favoriser une urbanisation réfléchie et maîtrisée, en concertation étroite avec les habitants.

La question des usages transitoires des bâtiments vacants est aujourd'hui davantage prise en compte. Elue en 2017 la maire Valérie Plante dit à ce sujet : «La Ville de Montréal et le gouvernement du Québec possèdent des milliers de pieds carrés d'espaces vacants. Même si ces locaux sont inutilisés, les contribuables paient des millions de dollars par année pour y assurer l'entretien et la sécurité sans jamais profiter de quelque retombée positive que ce soit. Il est temps de changer les choses et d'offrir ces locaux aux entreprises émergentes qui en ont besoin et qui en feront profiter Montréal. (...) Alors que plusieurs entrepreneurs sont à la recherche de locaux pour faire évoluer leur entreprise, nous allons leur proposer d'occuper des bâtiments publics vacants de façon temporaire. (...) Tout le monde en sortira gagnant»<sup>34</sup>.

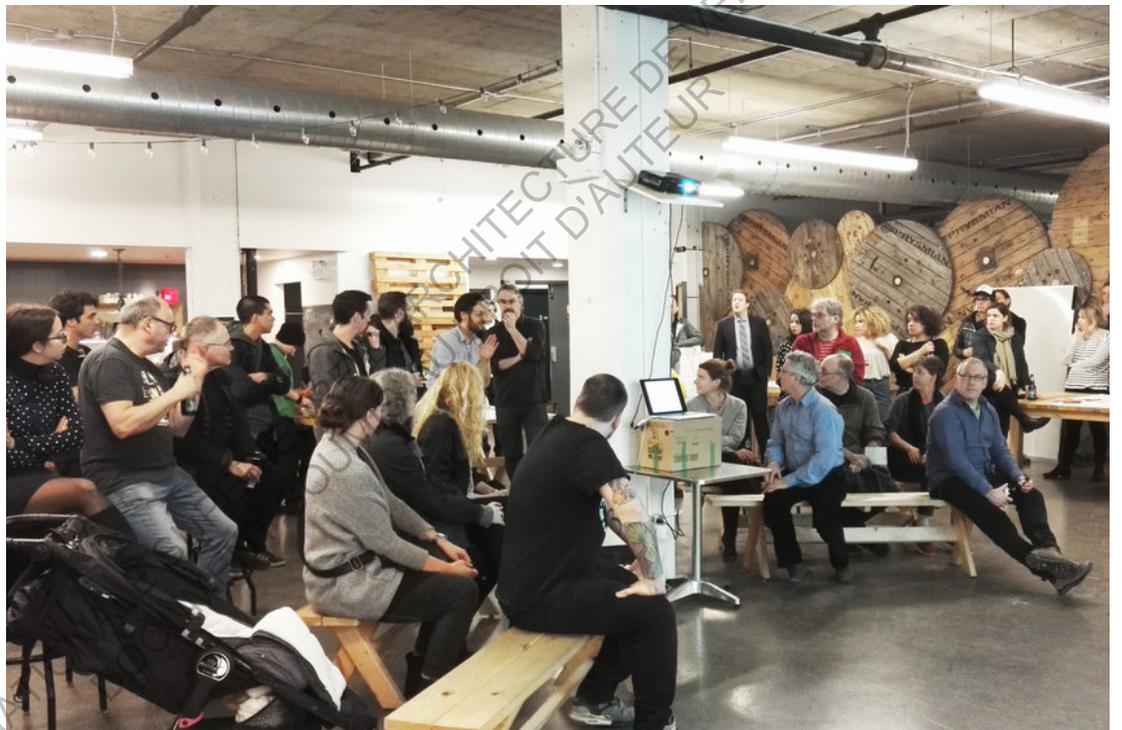
Sur le projet du Chemin Vert dans Marconi-Alexandra, en 2013 déjà le *Plan de Développement Urbain, Économique et Social* (PDUES) note qu'un grand nombre de bâtiments commerciaux et industriels disposent de larges aires de stationnement et qui sont pour la plupart assez utilisées en journée mais désertée le soir. Une proposition formulée est d'encourager l'appropriation de ces espaces par la communauté notamment en incitant les arrondissements à «favoriser une utilisation plus flexible des lieux»<sup>35</sup>. En clair y développer des marchés publics ou événements culturels. Le rapport propose également de «faciliter l'utilisation temporaire des terrains vacants ou sous-utilisés en soutenant la réalisation, à court terme, de projets visant à animer et à verdifier ces espaces. Les propriétés résiduelles ou en attente de développement pourraient notamment accueillir des Ententes sur le verdissement et l'utilisation des terrains fêtes de quartier ou des événements culturels, devenir des parcs éphémères ou des jardins collectifs, le temps de quelques récoltes»<sup>36</sup>.

Aujourd'hui la SODER, la société chargée de conduire la transformation de certains terrains vacants en promenade urbaine "verte" a en grande partie réussi son pari. Les citoyens ont été amenés à donner leur avis sur le projet dès ses débuts, notamment à travers des ateliers de co-design. Des riverains et travailleurs ont participé à ces séances d'idéation pour proposer des aménagements à la fois utiles et qui puissent bénéficier au plus grand nombre.

34 - Entremise, [www.entremise.ca](http://www.entremise.ca)

35 - Ville de Montréal, Plan de développement urbain, économique et social, 09/2013

36 - Ville de Montréal, Plan de développement urbain, économique et social, 09/2013



# conclusion

On le voit la réappropriation citoyenne en milieu urbain peut prendre différentes formes. Les cinq terrains montréalais nous ont permis d'obtenir un éventail de situations et d'élargir les questionnements possibles sur cette thématique.

La dynamique est bien enclenchée. Partout les habitants œuvrent à réinvestir des bouts de ville alors encore abandonnés. Les projets sont variés et vont du festival citoyen (*Projet-EX, Village au Pied-du-Courant*), à l'agriculture urbaine (*Campus MIL Outremont*), en passant par une simple aire pour admirer les feux d'artifice (*Friche Bellerive*) ou encore une promenade verte (*Chemin Vert*) pour n'en citer que quelques uns.

Les citoyens peuvent prendre appui sur des professionnels qui mettent le plus souvent leur compétences à leur service comme *LANDE, Conscience Urbaine, Entremise, Ça pousse, La Pépinière, Espaces collectifs...* malgré un cadre réglementaire qui ne facilite pas vraiment cette réappropriation. Qu'il s'agisse de la taxe foncière qui pousse certains propriétaires à abandonner leur bâtiment et terrain et à le laisser vacant, aux questions d'assurances responsabilité civile très onéreuses, au permis d'occuper un terrain vacant public... les nombreuses contraintes ralentissent les habitants dans leur tâche. On l'a vu pourtant les leviers d'action sont nombreux, y compris pour les villes et arrondissements.

Cette nouvelle approche ascendante de faire la ville est une richesse à accompagner, à encourager car elle est vecteur de lien social entre les habitants, désireux de s'impliquer davantage dans la vie de leur communauté. Une nouvelle forme de citoyenneté émerge, défiante des administrations en place qui semblent parfois déconnectées des réalités et des besoins et attentes des citoyens.

Le projet du Chemin Vert prouve que prendre en compte l'avis des citoyens et que les inclure dans le processus de réflexion sur le projet d'aménagement ne prend pas plus de temps qu'à l'habitude. Au contraire, prendre en compte l'avis des habitants augmente le taux d'acceptation du projet, comme c'est le cas pour le futur hôtel sur l'avenue Laurier. En développant un urbanisme tactique et participatif on participe à créer un consensus entre les différents acteurs intervenants en ville et avec les habitants pour réellement prendre en compte leurs besoins.

Travailler à inclure les citoyens dans les processus de fabrication de la ville permet d'apporter un regard différent sur les problématiques soulevées par l'aménagement urbain. On peut citer l'exemple du Champ des Possibles qui tente de montrer qu'avec des actions minimales et à long terme il est possible de convertir un terrain industriel contaminé en magnifique jardin, véritable réserve de biodiversité.



En réinvestissant ces espaces vacants, les citoyens “réparent” des bouts de ville et leurs actions peuvent avoir des bénéfices parfois étendus: création de lien social, baisse de la criminalité, et dans le cadre d’espaces végétalisés lutte contre les îlots de chaleur, lutte contre l’imperméabilité des sols, réserves de biodiversité...

Il n’existe pas de modèle parfait car tous les projets sont différents et mobilisent des acteurs et problématiques très variées. La meilleure manière d’encourager et d’accompagner les habitants dans cet élan serait de simplifier les procédures administratives pour les citoyens et d’être plus répressifs pour ceux qui ne jouent pas le jeu en laissant à l’abandon leur terrain par exemple. On l’a vu, lorsque des pénalités financières sont appliquées les organismes ont plus de facilité pour trouver des terrains à occuper.

Les projets de réappropriation de terrains vacants et même de bâtiments vacants ne sont encore pas assez nombreux. Même si des statistiques existent (comme sur le prix des assurances pour les bâtiments en fonction de leur état de vacance), il est encore difficile de montrer de manière chiffrée les avantages d’une occupation de ces espaces. Ainsi il est plus difficile pour les organismes de convaincre les propriétaires privés notamment de prêter leurs terrains comme ça été le cas pour le projet du Chemin Vert.

La frontière entre usage temporaire et usage transitoire est parfois floue. Dans le cas du Champ des Possibles les citoyens n’imaginaient pas forcément que leur réappropriation spontanée du terrain serait pérennisée dans le futur. En revanche concernant la friche Bellerive par exemple, les citoyens espèrent que leurs actions auront une influence sur d’éventuels projets immobiliers à venir, notamment en garantissant un accès au fleuve et une promenade le long du Saint-Laurent. En mettant en lumière des espaces qui n’étaient jusqu’à présent pas valorisés les habitants créent de nouveaux lieux de convivialité pour leur communauté et montrent qu’il est possible à peu de frais d’aménager ces espaces et de les utiliser pour des événements variés.

Lorsque la réappropriation citoyenne grandit les décideurs politiques peuvent se montrer très réceptifs et décider de racheter des terrains privés ou de changer le zonage pour empêcher tout développement foncier ultérieur. Une belle récompense pour les habitants !

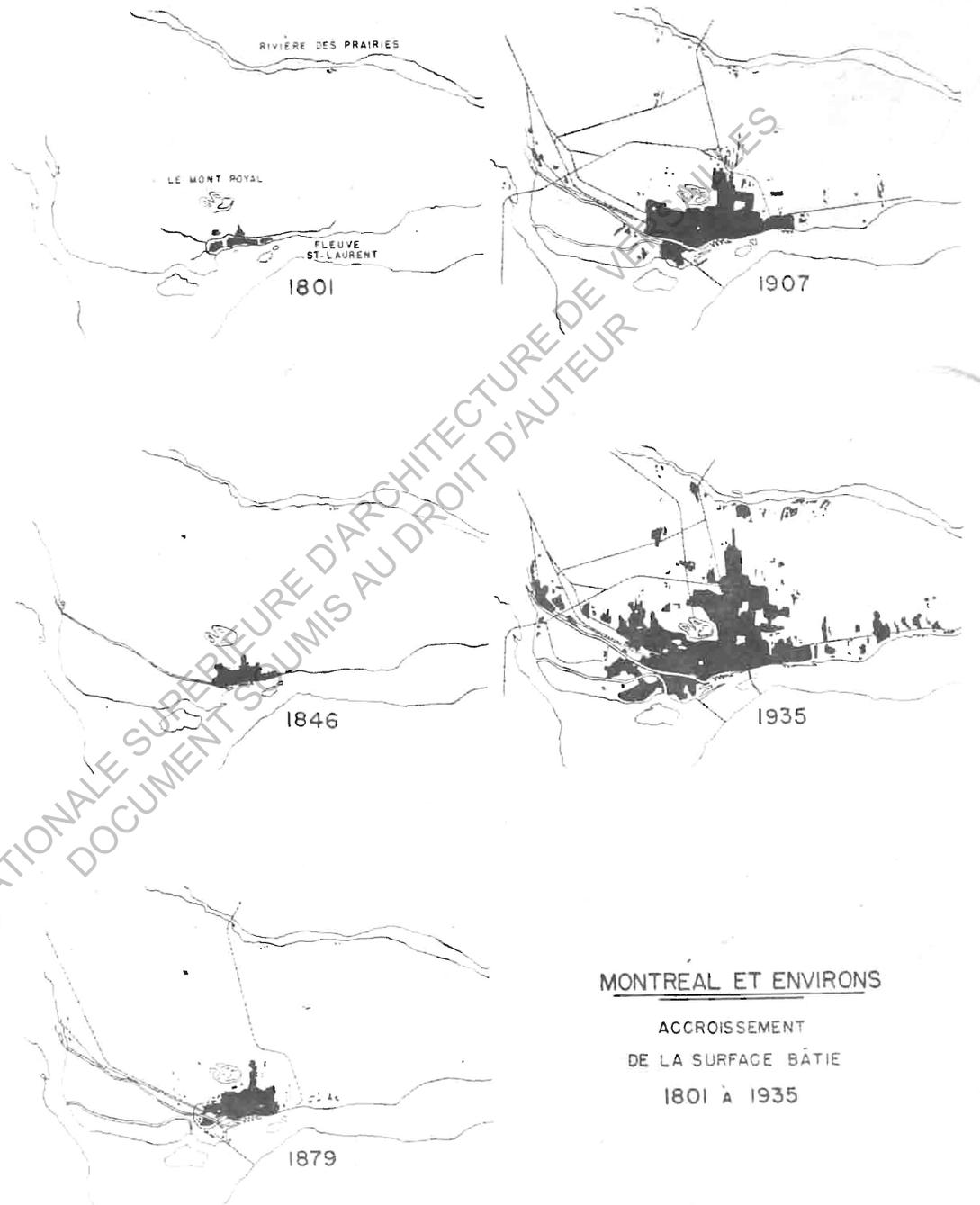




## guide de questions

- Quelle est votre rôle dans le projet ?
- Quand ont commencé les démarches sur le projet ?
  - Après de qui ?
  - Avec quels acteurs ?
  - Quelles difficultés rencontrées ?
- L'occupation du terrain était-elle légale au départ ?
- Quels sont les objectifs initiaux du projet ?
  - Ont-ils été tenus ?
  - Quels sont les prochains objectifs, à moyen/long terme ?
- Quels usages sont pratiqués sur le site ?
  - S'agit-il d'actions temporaires ?
- Quel est l'histoire du site ?
  - le terrain est-il pollué ?
- Quel(s) est(sont) le(s) propriétaire(s) du terrain ?
  - Ont-ils facilement accepté de le céder/ permettre une occupation ?
- Dans quelle mesure les citoyens ont-ils été impliqués dans le projet ?
  - Y a-t-il eu des rencontres/ateliers participatifs ?
  - Combien de citoyens sont impliqués dans le projet régulièrement ?
  - La gestion est-elle confiée aux citoyens ?

# annexes



Janvier 1947

## MONTREAL ET ENVIRONS.

Accroissement de la surface bâtie, 1801 à 1935. Feuille sur lequel le Service municipal d'Urbanisme a indiqué l'étendue de la surface bâtie aux dates ci-après: 1801, 1846, 1879, 1907 et 1935. La même portion de territoire de l'île se répète sur chacun des cinq petits dessins. Janvier 1947. Feuille de 11 x 8 $\frac{1}{2}$  préparé par M. Réal Bélanger.

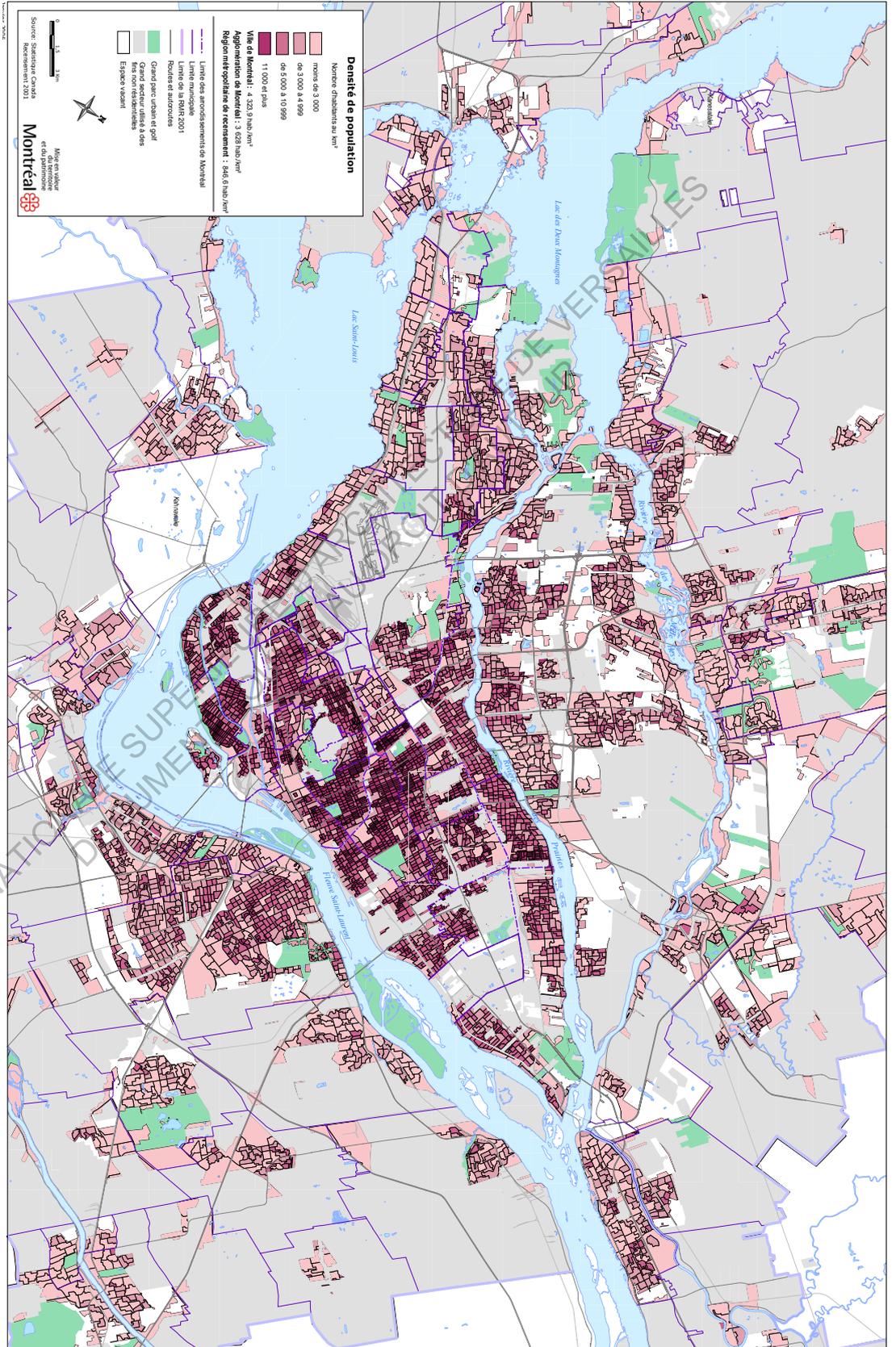


Archives de Montréal, 1875



Archives de Montréal, 1903

# annexes



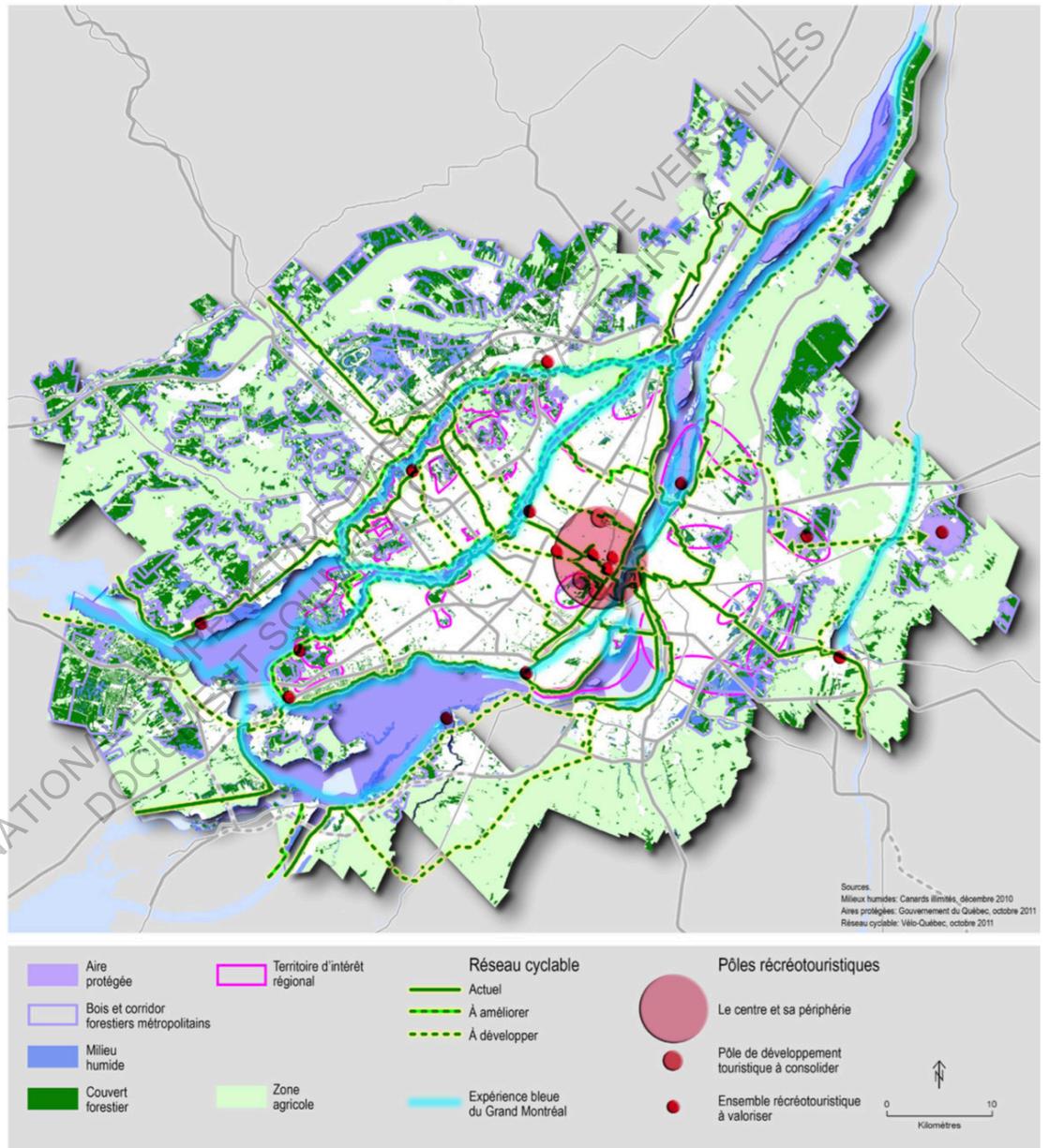
11 Montréal et la région métropolitaine

Densité de population



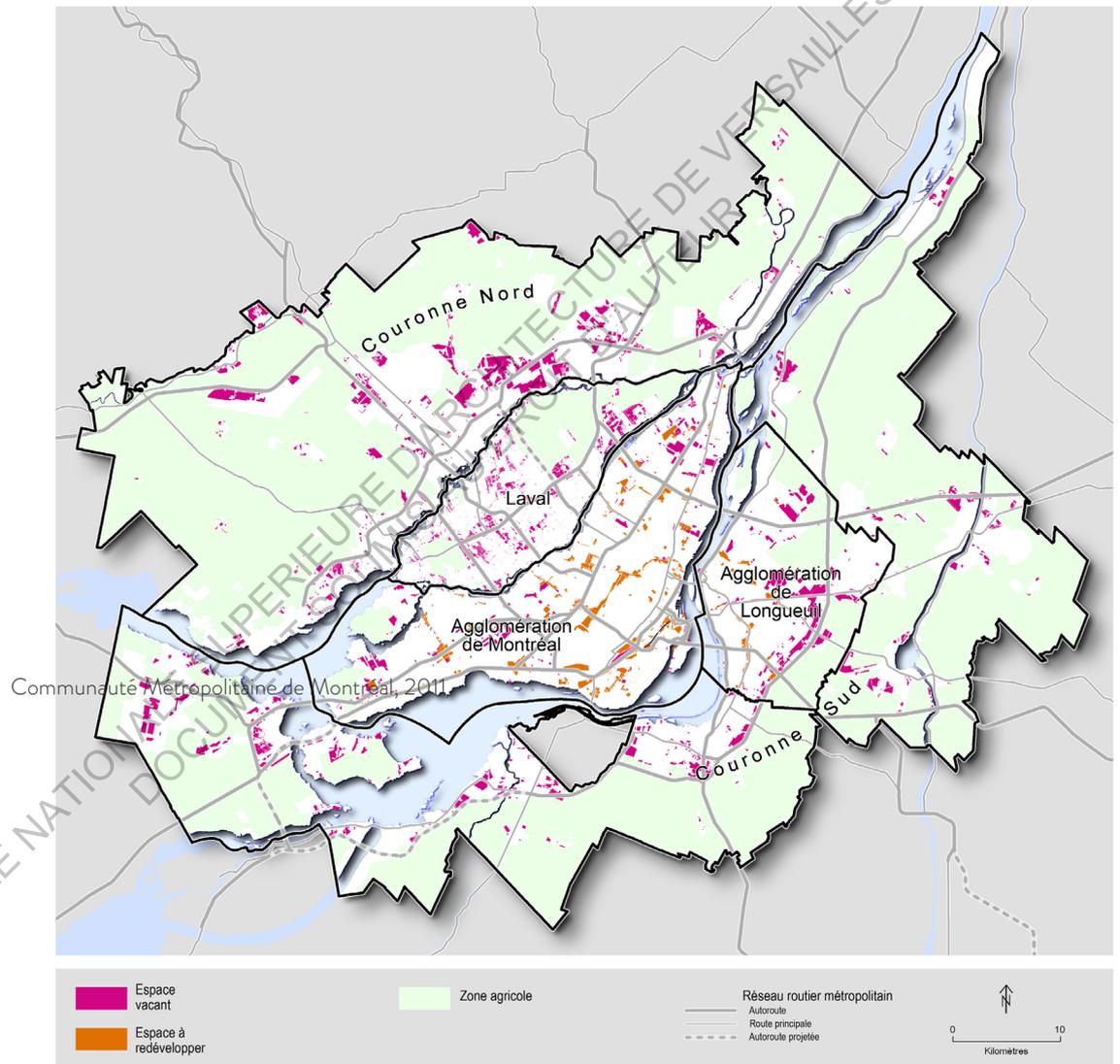
# annexes

## CARTE 24 – Concept de la Trame verte et bleue



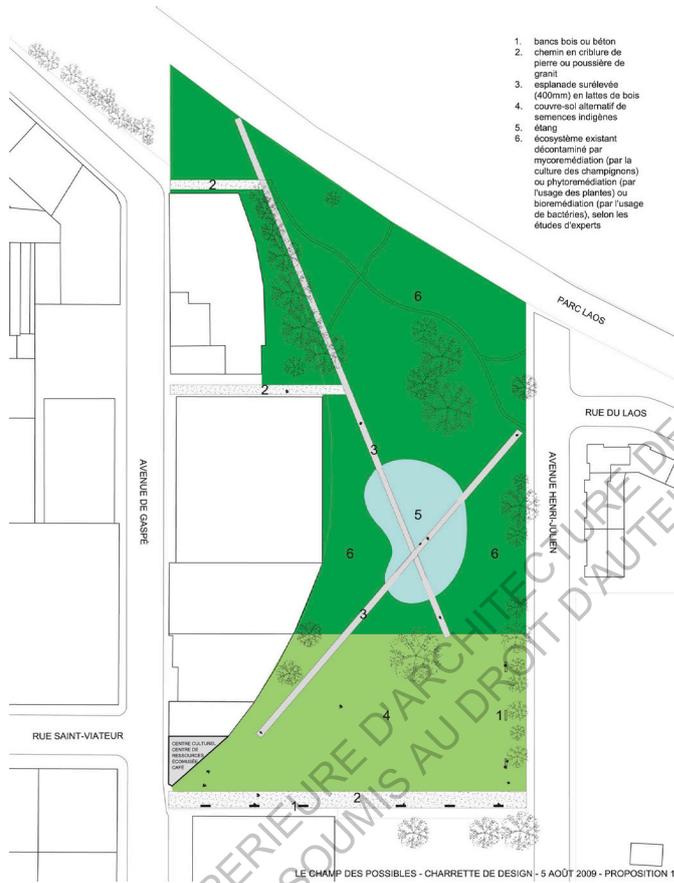
Ce document n'a aucune valeur légale. Pour consulter le document officiel, il faut se référer au Règlement numéro 2011-51 sur le Plan métropolitain d'aménagement et de développement adopté par le conseil de la Communauté métropolitaine de Montréal.

## CARTE 9 – Les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace



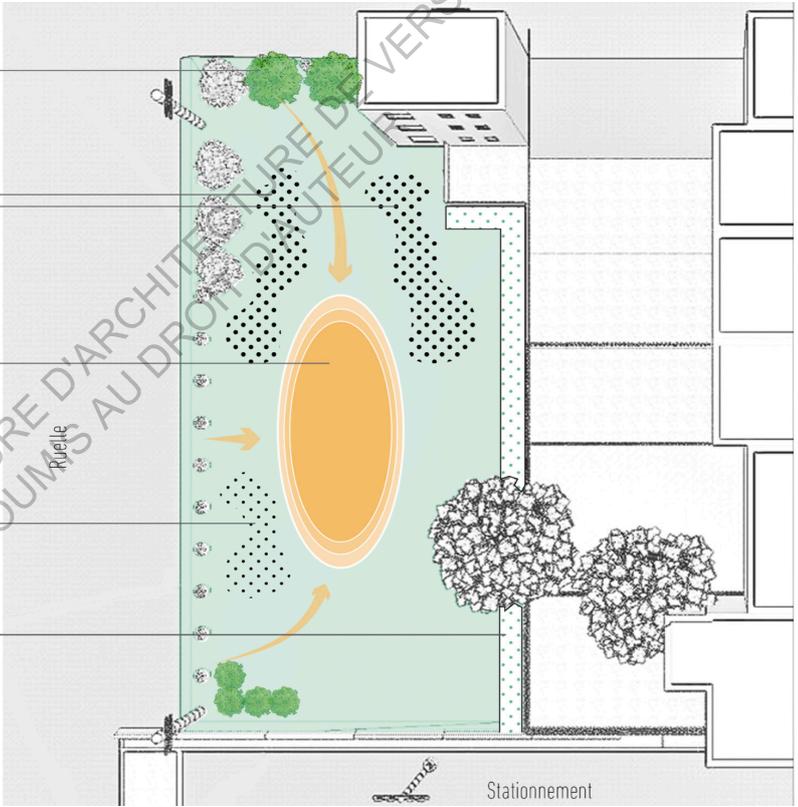
Ce document n'a aucune valeur légale. Pour consulter le document officiel, il faut se référer au Règlement numéro 2011-51 sur le Plan métropolitain d'aménagement et de développement adopté par le conseil de la Communauté métropolitaine de Montréal.

# annexes



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUS AU DROIT D'AUTEUR

- Création d'un coin détente**  
plantation d'arbres  
installation de mobilier
- Plantations**  
sélection de végétaux plus dense et hauts
- Place centrale + sentiers**  
espace de rassemblement modulable pour les voisins  
utilisation de paillis afin de bien distinguer cet espace
- Plantations**  
sélection de végétaux moins dense et plus courts
- Verdissement**  
potentiel de plantation sur le bords des clôtures et d'aménagements des entrées vers la Place centrale



LANDE  
Concept d'aménagement \_ Arpent Vert  
Décembre 2016

# bibliographie

## INTRODUCTION

### Philippe Vasset

Un Livre blanc, Fayard, 2007

Philippe Vasset part à la découverte des zones laissées blanches sur les cartes. Ces zones rendues invisibles et que l'on ne veut pas voir. Pendant un an il sillonne ainsi la carte 2314 OT de l'IGN qui couvre Paris et sa banlieue et découvre une cinquantaine de ces zones blanches.

### Communauté métropolitaine de Montréal

Bulletin bimestriel, vol.2 no4, 07/2008

## I. ESPACES VACANTS + USAGES TEMPORAIRES = COMBO GAGNANT DE LA RÉAPPROPRIATION CITOYENNE ?

### Gilles Clément

Manifeste du Tiers Paysage, ed. Sujet/Objet, 2004

Le paysagiste Gilles Clément définit le Tiers Paysage, ensemble des espaces laissés vacants. Il les nomme, les classe et met en avant leur immense potentiel, notamment en terme de biodiversité. Véritable manifeste du laissez faire et défend un cadre non bâti, des espaces délibérément laissés vacants pour mieux faire respirer la ville.

### Pascal Nicolas-Le Strat

Multiplicité interstitielle Multitudes, 2007 (n°31), p115-121

Ici les interstices sont décrits comme un contre pouvoir urbain aux tentatives d'homogénéisation de la ville. Nicolas-Le Strat met en avant l'importance des espaces interstitiels dans la ville, capable de questionner à une échelle ultra locale des problématiques plus générales d'occupation de l'espace. Ce sont des espaces d'expérimentation qui trouvent leur force dans un requestionnement et une actualisation permanents.

### Pascal Nicolas-Le Strat

Occupations temporaires, février 2007

Ce texte met en avant les bénéfices de l'occupation, producteur de subjectivité. Pour l'auteur l'acte d'occuper est avant tout politique mais ne se contente pas d'être défensif « il invente un lieu là où ne semblaient subsister que des non lieux ». Les caractères situés et contextualisés semblent faire partie intégrante de l'acte d'occuper. Ainsi, les collectifs qui investissent des espaces vacants ont une identité étroitement liée au contexte.

### Ville de Montréal

La question des espaces vacants, 14/06/2016

### **Ville de Montréal**

Programme d'implantation de rues piétonnes et partagées, 2017

### **Petcou, C. & Petrescu**

Agir l'espace: Notes transversales, observations de terrain et questions concrètes pour chacun de nous. *Multitudes*, 31,(4), 101-114, 2007

### **Ross & Mirowsky**

Neighborhood disadvantage, disorder, and health, *J Health, Soc Behav.* 2001 Sep;42(3):258-76. PubMed PMID: 11668773.

### **Arjun Appadurai**

Après le colonialisme. Les conséquences culturelles de la globalisation (1996), Payot, 2001, p. 261

### **Center for Community Progress**

Restoring Properties, Rebuilding Communities: Transforming Vacant Properties in Today's America, 2010

### **Kondo et al.**

Effects of greening and community reuse of vacant lots on crime, 2015

### **Bishop & Williams**

The Temporary City, 2012

## **II. L'URBANISATION DE MONTRÉAL, UN SYSTÈME PROPICE AU DÉVELOPPEMENT D'ESPACES VACANTS ?**

### **Claude Janin, Lauren Andres**

Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? *Ann. Géog.* n°663, 2008, pages 62-81

Les auteurs expliquent comment les friches ont émergé dans le paysage français et comment elles ont au cours du temps été perçues. D'espaces subis, ils sont devenus des objets de spéculation, parfois même institutionnalisés. Le cas d'étude grenoblois nous montre de manière plus concrète qu'elle a été la gestion de ces espaces vacants dans la ville, avec une approche assez pragmatique et institutionnelle.

# bibliographie

**Andrew Kitchen, Michael M. Miyamoto & Colinnie J. Mulligan**

A Three-Stage Colonization Model for Peopling of the Americas, Public Library of Science (PLoS), vol. 3 n°12, 13/02/2008

**Eva Ottawa**

Recherches amérindiennes au Québec, vol. 44, n°1, p.115-117, 2014

**Ruth Glass**

“Introduction” in Centre for Urban Studies, London, aspects of change, Macgibbon & Kee, p.XII-XLI, 1964

**Ville de Cote Saint Luc**

Projet de plan métropolitain d'aménagement et de développement du territoire de la communauté métropolitaine de montréal, Audience du 11 octobre 2011

**Ville de Montréal**

Programme d'implantation de rues piétonnes et partagées, 2017

**Luc Noppen** (professeur, historien d'architecture et titulaire de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain de l'UQAM)

Le Devoir, article du 26/10/2013

## IV. RETOUR CRITIQUE

**Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer, Philipp Misselwitz**

Urban Catalyst, The power of temporary use  
Dom Publishers, 2014

Ce livre explicite les différentes stratégies de réappropriation possibles en ville en prenant notamment des exemples dans différentes villes européennes. Il met en lumière tous les avantages que peuvent amener une réappropriation des espaces vacants par l'informel et le temporaire. Plus encore, il montre comment ces manières de faire la ville peuvent enrichir le travail des urbanistes et des décideurs politiques.

**KEK. Hungarian Contemporary Architecture Centre**

Vacant City: Experiments in inclusive urban transformation. Netherlands / Hungary  
2015, 125p

Ce rapport édité par le centre hongrois d'architecture contemporaine fait un inventaire des initiatives originales hongroises et hollandaises visant à se réappropriier des espaces de la ville.  
Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer, Philipp Misselwitz

Urban catalyst. The power of temporary use DOM publishers, 2013, 384p

Ce livre s'intéresse à tous les usages temporaires qui peuvent émerger dans la ville et tente de comprendre le lien qu'il peut y avoir entre la planification urbaine institutionnelle et les usages urbains informels.

**Paula Bialski, Heike Derwanz, Birke Otto et Hans Vollmer**

Saving the city: Collective low budget and urban practice

février 2015, 312p

La revue Ephemera tente ici de comprendre comment aujourd'hui les nouvelles pratiques de partage bouleversent notre manière de vivre en ville. Elle tente également de repérer, cartographier et analyser les nouvelles pratiques sociales d'organisation dans la ville, notamment les pratiques que l'on qualifie de «low budget» en anglais.

**Cigdem Talu**

Architecte et chercheuse à Montréal. Diplômée d'un B.Arch à Milan ainsi que d'un diplôme post-professionnel en histoire et théorie de l'architecture à Mc Gill. Elle travaille sur les notions de désir, de corporéité ainsi que de carnavalesque dans l'espace public.

**Ville de Montréal**

« IMAGINER · RÉALISER MONTRÉAL 2025 », Direction de la planification stratégique, 11/2006

**Conseil jeunesse de Montréal**

Avis sur l'utilisation des espaces vacants: une perspective jeunesse, p.14, 2016

**Héritage Montréal**

Rapport annuel 2016, 2016

**Ville de Montréal**

Plan de développement urbain, économique et social, 09/2013

**ORGANISMES**

**La Pépinière**

La Pépinière est un organisme à but non lucratif dédié à la revitalisation de sites urbains sous-exploités en leur donnant une vocation culturelle et économique viable, tout en favorisant l'implication des communautés locales. Ils ont créé à Montréal un certain nombre d'événements parmi lesquels le Village au Pied-du-Courant, le Marché des Ruelles, la rue de Dijon ou encore la Petite Floride pour n'en citer que quelques uns.

# bibliographie

## **No Longer Empty (New York)**

No Longer Empty est une association new-yorkaise qui se réapproprie des espaces vacants dans la ville pour y développer des projets artistiques en lien direct avec les habitants, propriétaires fonciers et institutions. Chaque projet comporte une forte dimension sociale et éducative.

## **Conscience Urbaine**

«Conscience urbaine est un organisme à but non lucratif qui réalise des projets en lien avec l'aménagement urbain auprès d'artistes, de professionnels et de décideurs pour développer des villes plus sécuritaires, inclusives et conviviales pour tous les usagers. Alliant l'art, les sciences sociales, et l'aménagement, notre démarche vise à développer une vision créative des villes en rassemblant les artistes, les citoyens et les acteurs du milieu autour d'enjeux communs. Cumulant plus de dix années d'expérience à titre de consultant en aménagement, CU propose des solutions créatives à divers enjeux urbains.»

## **GRF : Groupe de Recherche sur les Espaces Festifs**

Directeur : Sylvain Lefebvre, professeur à l'Université du Québec à Montréal.

Recherches pertinentes dans le cadre de mon mémoire.

- nouvelles tendances urbanistiques et pratiques émergentes
- ville créative et intelligente
- stratégies d'appropriation et de réappropriation territoriale de la ville

## **LANDE**

Cartographie interactive des espaces vacants dans la ville de Montréal. Incitation aux citoyens à s'approprier ces espaces en leur fournissant toutes les informations sur chacun des terrains.

## **Entremise**

Entremise est un organisme à but non-lucratif voué à faciliter les usages temporaires et transitoires dans les bâtiments vacants de Montréal.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# crédits

## INTRODUCTION

p11, Edouard Fargues

p13, Charles-Olivier Bourque, Village au Pied-du-Courant

## REPÉRAGE GÉOGRAPHIQUE

p15, Edouard Fargues

## I. ESPACES VACANTS + USAGES TEMPORAIRES : COMBO GAGNANT DE LA RÉAPPROPRIATION CITOYENNE ?

p17, Festival Projet-EX

p19, p21, p23, p25, Edouard Fargues

## II. TRAME URBAINE MONTRÉLAISE

p27, Archives de la Ville de Montréal

p29, La terra de Hochelaga nella Nova Francia, plan de Giovanni Battista Ramusio, 1556.

VM6-D4000-3-004, Archives de Montréal

p31, p33, Edouard Fargues

## III. ÉTUDE CROISÉE D'ESPACES VACANTS

p35, p37, p38, p39, p41, p42, p43, Edouard Fargues

### Situation

p44, p46, p48, p50, p52, Edouard Fargues

### Contexte

p56, SODER - Chemin Ver

p54, p58, p60, p62, Edouard Fargues

p62, Archives de la Ville de Montréal

### Spatialité

p64, Flickr Champ des Possibles

p65, p66, p67, p68, p69, p70, p71, p72, p73, Edouard Fargues

### Chronologies

Edouard Fargues

### **Entretiens citoyens**

p85, Flickr Champ des Possibles  
p87, Amis du Champ des Possibles  
p89, p91, SODER - Chemin Vert  
p93, p95, Edouard Fargues  
p97, LANDE  
p99, Claudia Atomei, LANDE  
p101, Village au Pied-du-Courant  
p103, Edouard Fargues

### **IV. RETOUR CITIQUE**

p105, Edouard Fargues  
p107, Rose Emily Michaud  
p109, Edouard Fargues  
p111, Quentin Parisis - TC Média  
p113, Julie Marceau - Radio Canada  
p115, SODER - Chemin Vert  
p117, Festival Projet-EX  
p119, SODER - Chemin Vert

### **POLICES DE CARACTÈRE**

Fabrik, Fabian Fohrer  
Brandon Grotesque

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# table des matières

Remerciements .....	p9
Introduction .....	p10
Repérage géographique .....	p14
I. Espaces vacants + usages temporaires = combo gagnant de la réappropriation citoyenne ? .....	p16
· 1.1 Espaces vacants : des lieux à reconsidérer	
· 1.2 Les citoyens à l'assaut des terrains vagues	
· 1.3 De l'immédiateté de faire	
II. L'urbanisation de Montréal, propice au développement d'espaces vacants ? .....	p26
· 2.1 Un rapport au territoire ancré dans les phases successives de peuplement	
· 2.2 Densité de population et cadre bâti montréalais	
III. Etude croisée d'espaces vacants montréalais .....	p34
· 3.1 Préambule, méthode d'enquête .....	
· 3.2 Carte des espaces vacants .....	
· 3.3 Etude croisée .....	
· Infos	
· Contexte	
· Spatialité	
· Temporalité	
· Entretien citoyen	
IV. Retour critique .....	p104
· 4.1 Le processus citoyen en question	
· 4.2 Réappropriation temporaire ou usages transitoires ?	
· 4.2 De nouveaux modèles à inventer	
Conclusion .....	p116
Annexes .....	p120
Bibliographie .....	p130
Crédits .....	p136
Table des matières .....	p139

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR