

Brossard se dotera-t-elle d'un centre-ville ?

Chronique du 13 décembre 2023

La mairesse de Brossard, Doreen Assaad, a présenté mercredi dernier sa vision du centre-ville dont elle propose la construction dans le secteur de la station Panama du REM.

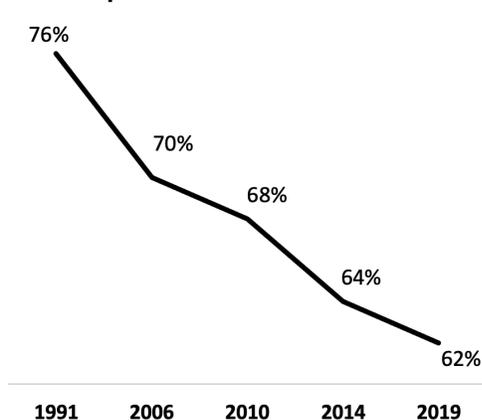
Pour comprendre en quoi ce projet de centre-ville est justifié, il faudra commencer par faire un détour par l'historique de la dominance du centre-ville de Montréal sur l'ensemble de l'espace métropolitain. Cela fait, nous examinerons succinctement le projet proposé par la mairesse Assaad.

Montréal : d'unipolaire à multipolaire

Le concept de pôle tel que je l'entends ici réfère à l'organisation hiérarchique d'un espace métropolitain, tel qu'elle se traduit par la localisation des fonctions urbaines de commande – sièges sociaux, ministères, grands cabinets de services juridiques, médias, universités, culture, et autres. Cette approche diffère du critère de la seule concentration des emplois, ce qui permet d'éviter cette absurdité de qualifier de pôle un centre d'achats ou un grand employeur industriel.

L'indicateur principal permettant de constater l'existence de pôles à l'intérieur d'une région métropolitaine est la répartition de l'espace à bureau. Or, comme le montrent la figure et le tableau qui suivent, Montréal est la métropole nord-américaine dont la plus forte proportion de l'espace à bureau a historiquement été concentrée au centre-ville.

Évolution 1991-2019 du taux de concentration au Centre-Ville des espaces à bureaux de la RMR



Sources : (1) 1991 : Marc V. Levine, *L'avenir des centres-ville dans les villes nord-américaines*, INRS-Urbanisation, 1993; (2) 2006, 2010, 2014 et 2019 : Colliers International, *North American Office Highlight*.

Proportion de l'espace à bureau métropolitain concentré au centre-ville, 2012

Montréal	68%	Pittsburg	26%
New-York	55%	Denver	25%
Toronto	51%	Detroit	25%
Chicago	51%	Atlanta	23%
Vancouver	47%	Houston	19%
Portland (OR)	44%	Phoenix	15%
Seattle	44%	Dallas/Ft. Worth	15%
Boston	36%	Miami-Ft. Lauderdale	13%
Minneapolis-St-Paul	36%	San Diego	13%
St-Louis	33%	Las Vegas	11%
San Francisco	33%	Los Angeles	11%
Washington	32%		
Baltimore	31%	Moyenne Canada	55%
Philadelphia	28%	Moyenne États-Unis	32%

Source : Colliers International, *North America Office Highlights*

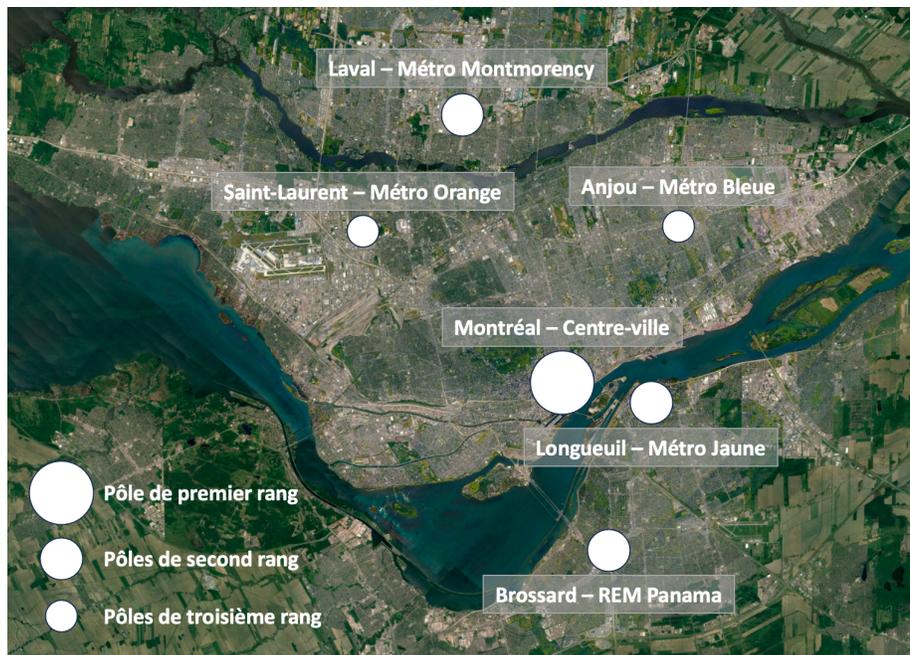
En passant pour ceux qui seraient tentés de soutenir qu'il n'y a pas de différence entre les grandes villes canadiennes et américaines, le tableau en offre un cinglant démenti : nos villes sont construites de façon beaucoup plus compacte, avec un cœur clairement défini.

Il y a quarante ans, en 1991, Montréal était encore une métropole strictement unipolaire. Depuis lors, la domination de son centre-ville s'est atténuée. La figure montre que l'on n'y trouve plus aujourd'hui qu'autour de 60 % de l'espace à bureau métropolitain, ce qui signifie qu'il est désormais aisé d'en identifier des concentrations ailleurs en région métropolitaine. Le fait est qu'au cours des quarante dernières années, le grand Montréal est passé d'unipolaire à multipolaire :

- C'est précisément ce qui a permis de faire naître un centre-ville à Laval à Longueuil;
- C'est aussi ce qui incite aujourd'hui Brossard à faire de même.

L'organisation multipolaire

Comme je le disais plus tôt, le concept de pôle réfère à l'organisation hiérarchique d'un espace métropolitain. La figure qui suit présente l'état actuel et futur de cette hiérarchie.



Il était prévisible que plus elles gagneraient en population, plus les couronnes Nord et Sud tendraient à s'autonomiser par rapport à Montréal. De là l'apparition de pôles de second rang, à Laval pour ce qui concerne la couronne Nord, à Longueuil et potentiellement à Brossard du côté de la couronne Sud.

Cela dit, on doit garder en tête que la région métropolitaine en entier, et à maints égards tout le Québec, continuent de dépendre de fonctions présentes uniquement au centre-ville de Montréal, qui demeure le seul pôle de premier rang.

On remarquera que tous les pôles illustrés, qu'ils soient de premier, de second ou de troisième rang, sont desservis par le métro (ou le sera bientôt pour ce qui concerne

Anjou). Si vous allez à Toronto ou Vancouver, vous constaterez la même chose. Aux États-Unis, l'automobile est dans la majorité des cas le seul moyen d'accéder aux pôles implantés au croisement des autoroutes qui quadrillent les espaces métropolitains.

Le nouveau pôle Brossard

À Laval et Longueuil, la réalisation d'un pôle multifonctionnel qui dotera chacune de ces deux villes d'un centre-ville digne de ce nom est déjà avancée.

À Brossard, tout est à faire. Et on part de loin, comme l'illustre la photo ci-contre.

Pour l'heure, rien n'est défini de façon un tant soit peu précise, non plus bien sûr que chiffré. On trouvera en annexe l'essentiel de ce qui fut divulgué mercredi dernier :



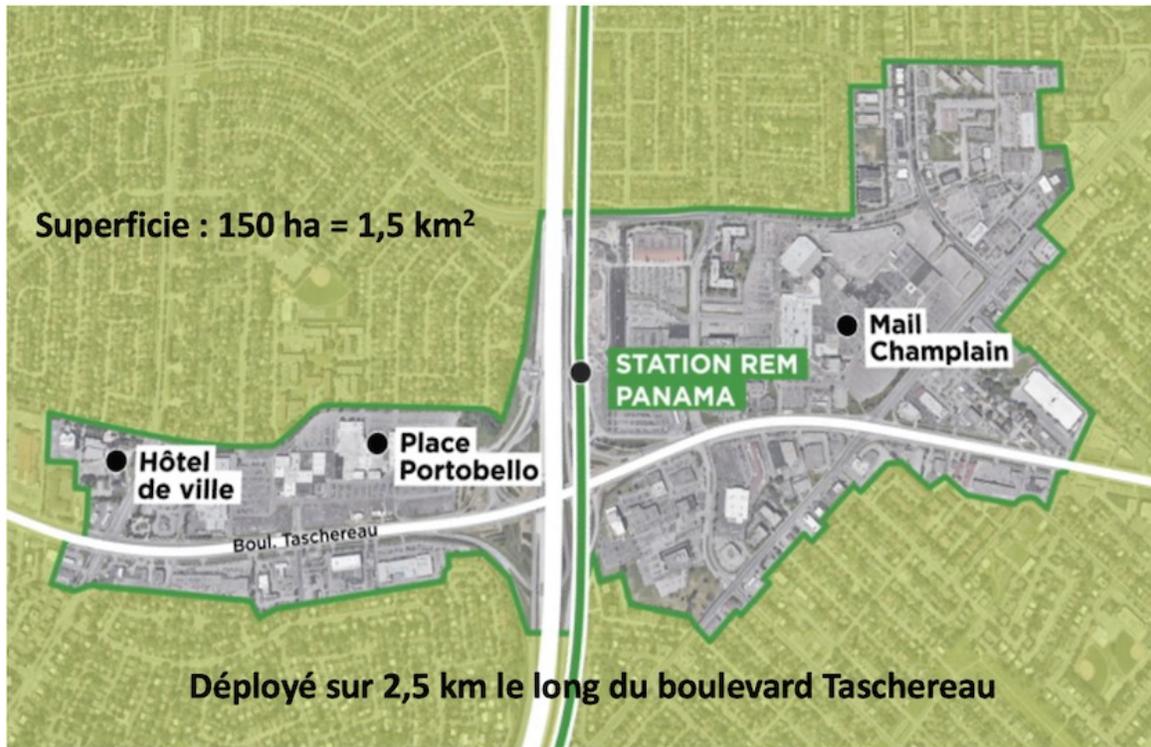
- Le territoire couvert par le futur centre-ville s'étendrait sur environ 1,5 km². Son axe principal sera le boulevard Taschereau, sur une longueur d'environ 2,5 km (mes mesures, dans les 2 cas);
- La mairesse Assaad est à l'évidence tentée par la densité, comme l'illustre les immeubles d'une trentaine d'étages envisagés pour le hub Panama, et plus encore la vision de ce que pourrait devenir le boulevard Taschereau;
- L'image ci-haut montre toutefois que ce centre-ville serait entouré par des résidences unifamiliales et autres petits immeubles d'habitation d'un à deux étages, en plus du rez-de-chaussée. Lors de la campagne électorale de 2021, les résidents de ces secteurs ont fait connaître leur vive opposition à tout projet de densification.
- C'est pourquoi il est également important, au stade actuel, de rassurer. À cette fin, la présentation de mercredi dernier a beaucoup insisté sur l'esplanade et le parc linéaire qui constitueraient les deux grands axes piétons garantissant « l'échelle humaine » du futur centre-ville.

Mot de la fin

À mes yeux d'urbaniste, la matérialisation d'un pôle de second rang à Brossard est importante sous l'angle de l'organisation du territoire métropolitain. Brossard en profiterait pour se doter d'un centre-ville, là où, toujours à mes yeux d'urbaniste, il n'y a aujourd'hui que laideur extrême et désolation.

La mise en oeuvre d'un projet de cette envergure s'étendrait sur au moins 20 ans. Pour l'heure, la mairesse Assaad en est encore à l'étape de faire accepter le principe même d'un centre-ville pour Brossard... ce qui n'est pas gagné.

Projet de centre-ville à Brossard



La tentation de la densité : hub REM et boulevard Taschereau

(Un tramway occupe le corridor central : CDPQ-Infra acceptera-t-elle cette solution ?)



L'obligation de rassurer : esplanade piétonne et parc linéaire central

