OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins

Projet de règlement P-04-047-98

Rapport de consultation publique

Le 19 juillet 2011

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Tél. : 514 872-3568
Téléc. : 514 872-2556
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2011
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2011
ISBN 978-2-923638-91-1 (imprimé)
ISBN 978-2-923638-92-8 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 1

1. LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS 3

1.1 LE QUARTIER DES GRANDS JARDINS : UN BREF PORTRAIT 3

1.2 BREF HISTORIQUE ET CONTEXTE D'INTERVENTION 3

1.3 LA NOTION DE PLAN D'URBANISME, CELLE DE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) ET CELLE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) 5

a) Le Plan d'urbanisme 5
b) Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) 6
c) Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) 7

1.4 L'OBJECTIF DU PPU ET LES ENJEUX AUXQUELS IL CHERCHE À RÉPONDRE 8

1.5 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PPU 8

1.5.1 La mise en valeur du patrimoine 9

1.5.2 La qualité des milieux de vie 10

1.5.3 Le dynamisme économique 11

1.5.4 Le square Cabot et ses abords 12

1.6 LA MISE EN ŒUVRE DU PPU 13

1.7 LE CADRE RÈGLEMENTAIRE 14

2. LES PRÉOCCUPATIONS, LES ATTENTES ET LES OPINIONS DES CITOYENNES ET DES CITOYENS 17

INTRODUCTION 17

2.1 APPRÉCIATION GÉNÉRALE DU PROJET DE PPU 18

2.1.1 Une proposition reçue de façon positive, mais sujette à des modifications ou à des bonifications 18

2.1.2 La raison d'être du PPU 19

2.2 L'APPRÉCIATION DES DIFFÉRENTS VOLETS DU PROJET 20
2.2.1 La mise en valeur du patrimoine 20
a) Les grandes institutions 20
b) La mise en valeur des paysages urbains exceptionnels 23
c) La préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial 25
2.2.2 La qualité des milieux de vie 26
a) L'amélioration de l'offre en espaces verts et la proposition d'un nouveau parc sur le boulevard De Maisonneuve 26
b) Consolider le caractère résidentiel du quartier 29
c) Implanter une stratégie locale de développement durable 38
2.2.3 Le dynamisme économique 41
a) Promouvoir la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest 42
b) Soutenir le développement de l'Université Concordia 43
2.2.4 Le réaménagement du square Cabot et de ses abords 44
2.2.5 La mise en œuvre et le suivi du PPU 48
2.3 LE SONDAGE EN LIGNE 49
CONCLUSION 50
3. ANALYSE DE LA COMMISSION 51
INTRODUCTION : LE PPU, UNE VISION GLOBALE DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS 51
3.0.1 Un contrat social 52
a) La transparence 52
b) La participation 53
c) La civilité 53

3.1 RENFORCER LE CARACTÈRE CONVIVIAL DU QUARTIER 54

3.1.1 La nécessaire amélioration du sentiment de sécurité 54

a) L'itinérance 55

b) La propreté 57

3.1.2 Les infrastructures communautaires 58

3.1.3 La mixité sociale à préserver 60

a) L'habitation sociale et communautaire 61

b) La conversion de logements locatifs en condos 65

c) La salubrité 65

3.2 L'AMÉLIORATION DU CADRE PHYSIQUE ET SPATIAL DU QUARTIER 67

3.2.1 La protection patrimoniale et le projet de règlement sur les PIIA 67

a) L'accès aux grands jardins 67

b) Le règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) 71

c) Le transfert des droits de développement : une approche à explorer 73

3.2.2 Le relèvement des hauteurs permises dans l'axe de la rue Sainte-Catherine Ouest 74

3.2.3 Le projet de parc sur le boulevard De Maisonneuve 77

3.2.4 Le verdissement du Quartier des grands jardins 80

a) L'augmentation du couvert végétal et le développement durable 81

b) La circulation 83

3.2.5 Le réaménagement du square Cabot et de ses abords 85

a) Les abords du square Cabot 86

b) L'aménagement du square lui-même 87

c) Le CUSM 89

3.3 LA MISE EN ŒUVRE DU PPU 90

a) Un financement et un échéancier de réalisation 90

b) Le suivi du PPU et la participation des citoyens 92

CONCLUSION : LE PPU, UN AGENT DE CHANGEMENT 95

Annexe 1 – Les recommandations de la commission 97

Annexe 2 – Les renseignements relatifs au mandat 101
Le mandat 101
La consultation publique 101
La rencontre préparatoire 101
Séances d'information 101
Séances d'audition et de dépôt de mémoires 101
La commission et son équipe 101
Les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie 102
Les citoyens qui ont pris la parole lors des séances d'information 102

Annexe 3 – La documentation 104

INTRODUCTION

L'arrondissement de Ville-Marie propose un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour une portion du centre-ville ouest dénommée le « Quartier des grands jardins ». Cette proposition de PPU a été adoptée le 8 février dernier par le conseil d'arrondissement. Par la suite, le 22 février, le conseil municipal de Montréal a adopté à son tour le projet et a confié à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de le soumettre à la consultation publique.

Pour faire connaître cette consultation publique auprès des résidents du quartier et pour les inviter à y participer, l'OCPM a entrepris diverses initiatives de communications publiques. Le dépliant annonçant la consultation a été distribué à plus de 13 000 exemplaires, parfois en mains propres; un kiosque d'information a été tenu à l'Université Concordia le 23 mars, en collaboration avec l'arrondissement de Ville-Marie; des affiches annonçant la consultation ont été posées à certains endroits, notamment sur les quais du métro Guy; des tracts ont également été distribués pour inviter le public au « forum des résidents » du 30 mars. De plus, une centaine d'organismes ont été informés de la tenue de la consultation, soit directement, soit par correspondance. Enfin, durant toute la période de consultation, un groupe Flickr a été mis en place afin de favoriser le partage communautaire d'images du quartier et de permettre aux internautes visitant le site web de l'Office d'en visualiser le diaporama; un total de 117 photos provenant de 25 contributeurs ont été ainsi partagées.

La commission a tenu trois séances d'information, les 28, 29 et 30 mars. Les deux premières avaient un caractère thématique et portaient tour à tour sur chacune des trois grandes orientations du projet de PPU. La troisième séance, le 30 mars, cherchait plutôt à rejoindre les résidents du secteur nord-est du quartier et a eu lieu dans les locaux du CLSC Métro. Environ deux cents personnes ont assisté à la première soirée, cent cinquante à la deuxième et une centaine à la troisième. La commission remercie les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie pour la qualité de leur présentation du projet et leur grande disponibilité à répondre aux nombreuses questions du public. Elle remercie également les deux personnes-ressources, madame Francine Dansereau et monsieur Paul Lewis, qui sont venues présenter leur point de vue sur le thème de la mixité sociale et sur celui du développement économique.

Par la suite, la commission a tenu cinq séances d'audition de mémoires. Celles-ci ont eu lieu le 20 avril, en après-midi et en soirée, le 26 avril, en après-midi et en soirée, et enfin, le 27 avril en soirée. En tout, elle a reçu 70 mémoires ou interventions orales. La commission remercie les personnes et les organismes qui ont voulu partager avec elle leurs réflexions et leurs recommandations sur le projet de PPU.

À la suite des audiences, elle a entamé la phase finale de son travail et rédigé son rapport. Celui-ci est divisé en trois grandes parties. Le premier chapitre décrit le projet de PPU. Le

second chapitre résume les préoccupations, les attentes et les opinions des citoyens et des organismes, telles qu'elles ressortent des mémoires et des interventions en séance publique. Le troisième chapitre présente l'analyse et les recommandations de la commission.

En premier lieu, celle-ci destine son rapport aux élus municipaux, afin de leur faire part des préoccupations des citoyens et de contribuer, par son analyse, à une prise de décision éclairée quant aux enjeux soulevés par la présente consultation. En second lieu, elle le destine au public, et souhaite ainsi que les citoyens se l'approprient et y trouvent un instrument de suivi utile pour la suite des choses.

Enfin, rappelons que toute la documentation reçue et produite dans le cadre de la consultation, y compris les transcriptions des séances publiques, demeure disponible sur le site web de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca).

1. LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

1.1 LE QUARTIER DES GRANDS JARDINS : UN BREF PORTRAIT

Le Quartier des grands jardins est adjacent au quartier des affaires. Il est bordé au nord par la rue Sherbrooke et englobe le domaine des Sulpiciens, au sud par la falaise Saint-Jacques, à l'est par la rue Bishop, à l'ouest par l'avenue Atwater et la ville de Westmount. La rue Sainte-Catherine, le boulevard René-Lévesque et le boulevard De Maisonneuve en constituent les principaux axes est-ouest, tandis que l'avenue Atwater et la rue Guy en constituent les principaux axes nord-sud.

Le quartier abrite plusieurs institutions dont l'Université Concordia, le collège Lasalle, l'Hôpital de Montréal pour enfants ainsi qu'un certain nombre de domaines institutionnels, notamment celui des Prêtres de Saint-Sulpice, celui des sœurs Grises de Montréal – dorénavant propriété de l'Université Concordia – et celui des Franciscains. Une partie du collège Dawson est également localisée à l'intérieur du territoire.

C'est un milieu très dense. Selon les données du recensement de 2006, il héberge 14 222 résidents. En outre, il accueille 20 000 travailleurs et plus de 40 000 étudiants. Son tissu urbain est très différencié. Au nord de la rue Sainte-Catherine, on retrouve de nombreuses conciergeries, de même que des tours d'habitation dont la hauteur dépasse souvent dix étages; au sud-ouest, on retrouve plutôt, mais pas exclusivement, des maisons en rangée de type duplex ou triplex, dont plusieurs présentent de grandes qualités architecturales.

1.2 BREF HISTORIQUE ET CONTEXTE D'INTERVENTION

Le quartier a une longue histoire. À l'époque du régime français, son territoire faisait partie de la seigneurie des Sulpiciens. Par la suite, à partir du début du XIX^{e} siècle, apparaissent les premiers lotissements résidentiels. Entre 1870 et 1910, le secteur connu maintenant sous le nom de Village Shaughnessy prend forme. Encore aujourd'hui, il y subsiste d'importants témoins de son riche patrimoine victorien formé en bonne partie d'immeubles résidentiels en rangée, mais également de villas cossues le long de ce qui est maintenant le boulevard René-Lévesque. À la même époque, plusieurs institutions s'établissaient dans le secteur. Mentionnons notamment le Grand Séminaire en 1840, l'hôpital et la maison-mère des sœurs Grises en 1879, l'église St. James the Apostle en 1864, les Franciscains en 1890, la congrégation Notre-Dame en 1908, l'Hôpital de Montréal pour enfants en 1928.

À partir des années 1950, plusieurs îlots résidentiels se sont transformés dans la foulée de l'expansion du centre-ville pour faire place à des grandes conciergeries, des tours d'habitation ou des immeubles à bureaux, principalement dans la portion nord-est du

quartier. La construction de ces tours a eu comme conséquence une forte augmentation de la population et une transformation considérable du tissu social du quartier. En parallèle, les grands travaux d'infrastructures des années cinquante et soixante, dont l'élargissement du boulevard Dorchester, devenu René-Lévesque, la construction du métro et celle de l'autoroute Ville-Marie, ont également contribué à transformer en profondeur le quartier.

Celui-ci est habité par une population relativement jeune : près de la moitié des résidents sont âgés de 20 à 34 ans. En outre, compte tenu de la présence de nombreuses institutions d'enseignement, 40 % de la population détient un diplôme universitaire, ce qui est très supérieur à la moyenne montréalaise. Une forte proportion des résidents – 50 % – sont nés hors du pays. Le revenu moyen par ménage était de 31 823 $ en 2005, ce qui le plaçait sous la moyenne montréalaise, qui était de 51 811 $[1]. Il faut cependant noter que certaines zones au sein du quartier hébergent une population mieux nantie : c'est le cas notamment dans les environs du village Shaughnessy, dans l'axe du boulevard René-Lévesque et aussi aux abords de la rue Sherbrooke. Des ménages à haut revenu et d'autres à revenus plutôt modestes cohabitent donc au sein du même quartier.

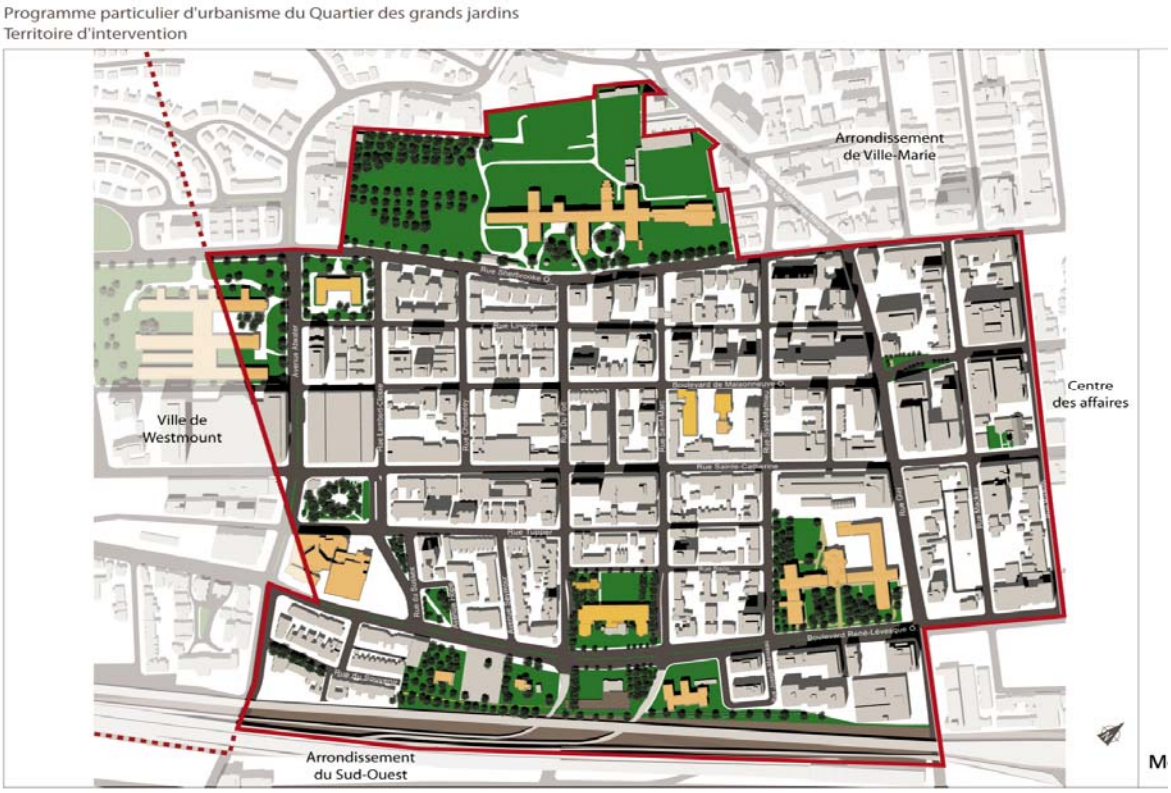
Enfin, 92 % des unités d'habitation du quartier sont occupées par des locataires et le taux de roulement y est considérable. Une personne sur trois ne vivait pas à la même adresse un an avant le recensement de 2006; deux personnes sur trois cinq ans auparavant.

Bref, le quartier est habité par une population extrêmement mobile et très diversifiée sur le plan ethnoculturel, disposant souvent de faibles revenus, mais d'un niveau de scolarité élevé. Depuis longtemps, il fait face à des difficultés qui découlent des mutations importantes subies depuis les dernières décennies. Après avoir été pendant longtemps un lieu important du commerce métropolitain, la rue Sainte-Catherine Ouest a souffert notamment du départ du Forum de Montréal, qui représentait auparavant un important pôle d'attraction au plan commercial. Elle a également subi le contrecoup de la fermeture de l'ancien cinéma Séville à la fin des années quatre-vingt, qui a eu pour conséquence l'abandon graduel d'un tronçon entier de la rue. Parallèlement, la poussée de nombreuses tours d'habitation au cours des années soixante et soixante-dix a eu pour conséquence de fragiliser son cadre bâti et de transformer son tissu social.

Depuis les dernières années, le quartier connaît cependant un certain renouveau avec l'expansion de l'Université Concordia, qui a généré des investissements de plusieurs centaines de millions de dollars, et la venue d'un projet résidentiel de grande envergure sur le site de l'ancien cinéma Séville. Mais ce virage demeure fragile. En particulier, le départ graduel de plusieurs institutions religieuses et le déménagement prochain de l'Hôpital de Montréal pour enfants constituent des défis importants, mais aussi des occasions pour l'avenir en matière de revitalisation et de développement.

[1] CSSS de la Montagne, *Profil de la population du territoire de Peter McGill*, 2009, page 59. Les chiffres utilisés ici concernent la portion du district électoral Peter McGill située au sud de Sherbrooke. Cette délimitation territoriale ne correspond pas tout à fait au Quartier des grands jardins, mais elle s'en rapproche.

Tel est le contexte dans lequel le projet de PPU a été élaboré.



(Source : document 3.1, plan 1)

1.3 LA NOTION DE PLAN D'URBANISME, CELLE DE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) ET CELLE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Avant d'aborder le contenu de la proposition de PPU pour le Quartier des grands jardins, il convient au préalable de tenter de définir certains concepts qui seront utilisés dans le présent rapport : le concept de plan d'urbanisme, celui de programme particulier d'urbanisme (PPU), de même que celui de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

a) Le Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme est un document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique d'une municipalité, tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire. C'est donc le document principal de référence en ce qui concerne l'aménagement du territoire. À Montréal, le premier plan

d'urbanisme a été adopté en 1992. Celui qui est actuellement en vigueur a été adopté en 2004.

Le Plan d'urbanisme de Montréal comporte quatre parties. La première présente les grandes orientations d'aménagement du territoire montréalais, les éléments de mise en œuvre du plan, et l'identification des secteurs visés pour un exercice de planification détaillée. La partie II contient les documents d'arrondissement, c'est-à dire les principes d'aménagements prévus pour chacun des arrondissements montréalais. La partie III est constituée par le document complémentaire. Celui-ci reprend un certain nombre d'éléments du Plan d'urbanisme et les traduit sous forme de règles et de critères qui seront intégrés dans la règlementation d'urbanisme des arrondissements. Enfin, la partie IV contient les plans particuliers d'urbanisme (PPU) adoptés depuis octobre 2006 et reconduit ceux qui ont été adoptés avant cette date.

b) Le Programme particulier d'urbanisme (PPU)

Le PPU est l'un des outils d'urbanisme mis à la disposition des municipalités par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU). Il s'agit d'un exercice de planification détaillée qui s'applique sur un territoire donné et qui, une fois complété, devient une composante du plan d'urbanisme de la municipalité. Alors que le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal, le PPU permet, pour sa part, d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs spécifiques qui suscitent une attention toute particulière. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un nouveau secteur résidentiel, industriel ou d'un centre-ville, ou, comme dans le cas du Quartier des grands jardins, d'une composante du centre-ville.

Selon le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), diverses raisons peuvent amener un conseil municipal à adopter un PPU pour une partie de son territoire. L'une des raisons possibles est la suivante : *« L'identification par le conseil, les citoyens, les gens d'affaires ou par d'autres intervenants d'une préoccupation particulière concernant l'avenir d'un secteur de la municipalité, de problèmes ou de possibilités de mise en valeur peut démontrer la nécessité, pour la municipalité, d'assumer un leadership à l'égard d'un secteur afin d'influencer le processus de développement et de coordonner les actions des divers intervenants[2]. »*

Toujours selon le MAMROT, un programme particulier d'urbanisme peut comprendre diverses caractéristiques, notamment :

- L'affectation détaillée du sol, c'est-à-dire l'utilisation future qu'entend permettre la municipalité à l'intérieur du secteur concerné par le PPU;
- La densité de son occupation, c'est-à-dire l'intensité du développement prévu;

[2] http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/

- Le tracé projeté et le type des voies de circulation;
- La nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire (par exemple les équipements culturels; les équipements de loisir, les équipements administratifs, le mobilier urbain);
- La nomenclature des travaux prévus (par exemple l'aménagement de parcs et de places publiques, de lien piétonnier, le réaménagement de rues, etc.);
- Leurs coûts approximatifs;
- Les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées.

À Montréal comme ailleurs au Québec, le recours à un PPU exprime une volonté d'intervention visant la revitalisation ou le réaménagement d'un secteur ou d'un quartier à partir d'une vision partagée et d'un exercice de planification détaillé.

Jusqu'à maintenant, un total de onze programmes particuliers d'urbanisme ont été adoptés par l'administration de la Ville de Montréal; le PPU du Quartier des grands jardins serait le douzième. Une fois adoptés, tous les PPU deviennent des composantes du Plan d'urbanisme de Montréal. Le cas échéant, d'autres modifications au Plan peuvent être apportées par concordance à la suite de l'adoption d'un PPU; ce serait le cas dans le présent dossier, comme nous le verrons plus loin.

c) Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un outil urbanistique à caractère discrétionnaire qui permet aux municipalités, en vertu de la LAU, d'identifier certains territoires ou certaines catégories de projets devant faire l'objet d'une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis. Une municipalité peut l'utiliser en adoptant un règlement à cet effet. Elle est alors habilitée, en vertu des articles 145.15 à 145.20.1 de la LAU, à se servir de ce règlement afin de se donner le pouvoir d'exercer un droit de regard et de décision sur les projets de construction, de modification ou de transformation dans des zones d'intérêt ou sur des bâtiments existants. Le but premier d'un tel règlement est de s'assurer de la bonne insertion de nouveaux projets de construction ou de transformation de façon à ce que l'apparence de ces projets n'altère pas les caractéristiques typiques du milieu dans lequel ils seront réalisés.

Certains arrondissements de Montréal disposent d'un règlement sur les PIIA. Au terme de l'exercice actuel de planification concernant le Quartier des grands jardins, l'arrondissement de Ville-Marie propose, comme nous le verrons plus bas, que celui-ci ait également le sien, qui servirait d'outil destiné à encadrer les projets de développement ou de rénovation sur le territoire couvert par le PPU.

1.4 L'OBJECTIF DU PPU ET LES ENJEUX AUXQUELS IL CHERCHE À RÉPONDRE

La publication du PPU du Quartier des grands jardins est le fruit d'une longue démarche entreprise par l'arrondissement de Ville-Marie, avec la collaboration de divers intervenants du milieu, notamment la Table de concertation du Centre-ville Ouest.

Pour l'arrondissement, l'objectif du PPU est de servir de cadre d'intervention destiné à favoriser la revitalisation et le réaménagement du quartier. Plus précisément, il est présenté par l'administration municipale comme un *« contrat social qui engagera la ville et ses citoyens à œuvrer ensemble à la revitalisation du Quartier centre-ouest de l'arrondissement. [3] »*

Partant de là, le document de présentation du PPU identifie trois enjeux qui sont à la base du projet.

Le premier enjeu est de nature identitaire et patrimoniale. Il renvoie à la nécessité de *« conjuguer la requalification des grandes institutions et le développement urbain avec la protection et la mise en valeur des composantes distinctives du quartier[4]. »*

Le second enjeu se rapporte aux problématiques qui sont liées à la proximité du centre-ville et au fort roulement de la population résidentielle. Il concerne la mise en place des conditions essentielles pour *« développer des milieux de vie sains, diversifiés et sécuritaires dans le contexte particulier d'un centre-ville[5]. »*

Quant au troisième enjeu, il est principalement de nature économique. Le quartier est traversé par la rue Sainte-Catherine, qui a connu une période difficile au cours des dernières années. Il est marqué par la présence de l'Université Concordia, dont le développement actuel constitue un moteur économique important. Dès lors, l'enjeu est le suivant : *« stimuler la relance économique du quartier en orchestrant des interventions publiques en appui à la croissance de l'Université Concordia et à la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest[6]. »*

1.5 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PPU

En réponse à ces trois enjeux, le projet s'articule autour des trois grandes orientations suivantes :

- La mise en valeur du patrimoine;
- La qualité des milieux de vie;
- Le dynamisme économique.

[3] Message du maire de Montréal, en introduction au document de présentation du PPU.
[4] Document 3.1, page 10.
[5] Idem, page 11.
[6] Idem, page 12.

Chacune de ces orientations se traduit par des objectifs spécifiques qui débouchent sur plus d'une trentaine de moyens de mise en œuvre.

1.5.1 La mise en valeur du patrimoine

Les objectifs en relation avec cette première orientation sont les suivants :

- Protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial des grandes institutions du quartier;
- Révéler et valoriser les paysages urbains exceptionnels du quartier;
- Préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial.

Les principaux moyens de mise en œuvre proposés pour réaliser ces objectifs sont les suivants :

- Évaluer toute demande de changement de vocation des propriétés institutionnelles selon des critères liés à la préservation et à la mise en valeur des espaces verts et, pour ce faire, privilégier la signature d'accords de développement. Il importe ainsi de s'assurer que la conversion éventuelle des ensembles institutionnels ne se fasse pas au détriment de leur richesse patrimoniale, tant sur le plan architectural que sur le plan paysager;
- Encadrer attentivement les interventions sur les sites institutionnels en soumettant toute modification des composantes architecturales et paysagères de ces sites aux dispositions d'un nouveau Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ce règlement serait préparé par l'arrondissement de Ville-Marie à la suite de l'adoption de l'actuel PPU. Son élaboration viserait notamment une protection plus adéquate du patrimoine architectural exceptionnel;
- Soumettre, dans la même logique, les projets privés de rénovation, de transformation, d'agrandissement et de construction à l'approbation préalable du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) prévu en vertu de ce futur nouveau règlement;
- Procéder à l'aménagement d'un espace vert public sur le boulevard De Maisonneuve, entre l'édifice du Royal Montreal Curling Club et l'ancienne école Victoria, présentement en rénovation et qui hébergera bientôt l'École des métiers du tourisme de la CSDM. Ce nouvel espace vert desservirait la population résidente du secteur qui ne dispose pas à l'heure actuelle de parc de voisinage. À cet effet, l'arrondissement de Ville-Marie a décrété, à sa séance du 8 février 2011, une réserve à des fins de parc sur le terrain de stationnement qui occupe l'espace où serait aménagé cet espace vert;
- Procéder au réaménagement du square Cabot et de ses abords ainsi qu'au verdissement de l'avenue Atwater et du boulevard René-Lévesque, dans le but de les inscrire dans une coulée verte reliant le mont Royal aux jardins du Centre Canadien d'Architecture.

1.5.2 La qualité des milieux de vie

Les objectifs spécifiques à cette orientation sont les suivants :

- Améliorer l'offre d'espaces verts en misant notamment sur l'accès public aux grands jardins institutionnels. À cet égard, le document de présentation du PPU rappelle que sur les 20 hectares d'espaces verts du quartier, 10 % seulement de cette superficie correspond à des parcs municipaux. Les jardins privés institutionnels compteraient pour le reste;
- Consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires. Le maintien, sinon l'augmentation d'une population résidente stable dans le quartier est un enjeu important. Il importe donc de bonifier les milieux de vie existants et de maintenir la qualité du stock de logements;
- Implanter une stratégie locale de développement durable.

Dans le cadre du premier objectif, les principaux moyens de mise en ouvre sont les suivants :

- Amorcer les négociations avec certaines institutions dans le but de conclure des ententes relativement à l'utilisation publique de leurs espaces verts, en fonction de modalités touchant notamment l'entretien, la sécurité et l'animation;
- Dans les cas où la requalification d'un site institutionnel nécessite un changement d'affectation du sol, donc un changement de zonage, l'arrondissement entend utiliser cet état de fait pour favoriser l'accessibilité publique aux espaces verts de l'institution concernée, notamment par le biais d'un accord de développement.

Ces propositions s'ajouteraient aux initiatives déjà en voie de réalisation dans le secteur : le réaménagement de la place Normand-Béthune qui est presque terminé, et l'implantation de nouveaux équipements pour jeunes dans le parc Hector-Toe-Blake.

Quant au deuxième objectif qui concerne la qualité de l'habitat, les moyens de mise en œuvre proposés sont les suivants :

- Inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc de logements locatifs. Pour ce faire, on vise une application rigoureuse de la règlementation sur la salubrité et l'entretien des logements[7];
- Soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles, des étudiants, des personnes âgées et des clientèles marginalisées. Pour ce faire, l'arrondissement annonce l'amorce d'une réflexion quant aux façons de mieux adapter les programmes d'habitation à la réalité particulière du centre-ville, où divers facteurs, comme le coût des terrains, rendent actuellement difficile le déploiement de ces programmes;

[7] M. Sylvain Villeneuve, soirée d'information du 30 mars dernier, document 6.3, lignes 315 à 321.

- Augmenter le nombre de propriétaires résidents en privilégiant une densification résidentielle dans la partie ouest du quartier. À cet égard, le PPU propose de rehausser, à certaines conditions, les hauteurs maximales prévues au Plan d'urbanisme de Montréal pour les têtes d'îlot de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre l'avenue Atwater et la rue Towers. Les hauteurs permises passeraient de 25 à 44 mètres;
- Améliorer la qualité du design et de la construction des nouveaux immeubles résidentiels en soumettant tout projet de construction à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), toujours en vertu du nouveau règlement prévu à cet effet;
- Adapter les milieux de vie à leurs clientèles, entre autres, en offrant aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés;
- Continuer d'appuyer la stratégie d'intervention communautaire de soutien et d'hébergement des clientèles itinérantes du square Cabot.

Les principaux moyens de mise en œuvre du troisième objectif – le développement durable – sont les suivants :

- Travailler à mettre en place un quartier vert où l'on accordera la priorité au transport collectif et actif, notamment par des mesures d'apaisement de la circulation et de sécurisation des déplacements piétonniers. Le Quartier des grands jardins est marqué par une circulation de transit très importante. La sécurité des déplacements constitue donc un enjeu important. Pour y faire face, l'arrondissement propose une série d'interventions. Il annonce, de plus, la mise en place d'un plan local de déplacement qui aura pour objectif d'encadrer ces interventions et de les soutenir par les études techniques appropriées;
- Ajout d'un lien cyclable dans les tunnels prolongeant les rues Saint-Marc et du Fort, en direction du canal de Lachine;
- Accorder une valeur à l'intégration de composantes vertes dans l'évaluation des projets de construction;
- Augmenter le couvert végétal dans le quartier – notamment sur le boulevard René-Lévesque, sur Atwater et sur Guy – afin de lutter contre les îlots de chaleur en mettant sur pied des mesures de verdissement;
- Soutenir le projet de Quartier 21 en participant à l'aménagement d'une ruelle verte dans le quadrilatère formé par les rues Saint-Mathieu, Saint-Marc, Sainte-Catherine Ouest et De Maisonneuve Ouest.

1.5.3 Le dynamisme économique

Cette troisième orientation se traduit par deux objectifs :

- Promouvoir la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest;

- Soutenir le développement des activités du campus de l'Université Concordia et des autres institutions du quartier.

Pour les auteurs du PPU, la revitalisation de la rue Sainte-Catherine passe par l'arrivée de nouveaux résidents qui contribueraient à insuffler un dynamisme à la rue. Dans ce contexte, l'un des éléments majeurs susceptibles de contribuer à la revitalisation, est la proposition déjà citée d'augmenter à 44 mètres le plafond des hauteurs en vertu du Plan d'urbanisme, dans le secteur compris entre Atwater et Towers. Une telle mesure constituerait un incitatif à l'arrivée de projets immobiliers de grande envergure.

Les autres moyens de mise en œuvre visent quant à eux des aménagements plus conviviaux, dans le respect du patrimoine de la rue :

- Encadrer la réhabilitation du cadre bâti en soumettant les projets de rénovation, de transformation, d'agrandissement et de construction à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu du nouveau règlement;
- Renforcer l'animation commerciale aux abords du Faubourg Sainte-Catherine, du Forum Pepsi et de Place Alexis-Nihon en multipliant les établissements ayant pignon sur rue;
- Assurer une intégration harmonieuse des terrasses tout en prenant soin de réduire les nuisances pour les résidents;
- Promouvoir auprès des commerçants et des propriétaires les programmes existants de subventions à la rénovation;
- Créer des parcours conviviaux et animés le long des propriétés privées pour le bénéfice des étudiants et de la population du quartier.

Enfin, le PPU vise à poursuivre la collaboration avec l'Université Concordia dans la planification de l'expansion de son campus, notamment en travaillant à créer un lien plus marqué entre le pavillon des sœurs Grises et les autres secteurs d'activités de l'Université.

1.5.4 Le square Cabot et ses abords

Le PPU du Quartier des grands jardins comporte un autre volet majeur, de nature plutôt territoriale, mais qui rejoint chacune des trois grandes orientations identifiées plus haut. Il s'agit du réaménagement du square Cabot. L'intention affichée est de l'agrandir, de lui faire subir une cure de rajeunissement et de réaménager ses abords, de telle sorte qu'il devienne un pivot majeur dans la relance de la rue Sainte-Catherine et dans le redéveloppement résidentiel du secteur. Un budget de 5,5 millions de dollars a été adopté à cette fin dans le cadre du Programme triennal d'investissement de Montréal[8].

[8] M. Sylvain Villeneuve, 28 mars 2011, volume 1 de la transcription, page 13.

Les interventions proposées sont principalement les suivantes :

- L'agrandissement du square vers l'est;
- L'aménagement d'un nouveau jardin sur l'actuel terrain de stationnement situé dans la partie est du terrain de l'Hôpital de Montréal pour enfants; il y aurait ainsi une enfilade de trois espaces verts dans le secteur : le square Cabot agrandi et réaménagé, le futur jardin de l'hôpital et le parc Hector-Toe-Blake;
- Le remembrement de la place Henri-Dunant et de la rue Lambert-Closse, pour permettre l'aménagement de ce « jardin de l'hôpital », mais aussi pour dégager un espace susceptible d'accueillir un développement résidentiel important le long du boulevard René-Lévesque;
- L'aménagement de terre-pleins végétaux au centre de l'avenue Atwater et du boulevard René-Lévesque.

Au printemps 2008, la Table de concertation du Centre-ville Ouest réalisait, avec la collaboration de l'arrondissement de Ville-Marie, un exercice de recherche d'idées afin de dégager des orientations de réaménagement du secteur. Il en est ressorti le concept général présenté dans le projet de PPU. En outre, celui-ci appuie la conversion à des fins résidentielles du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, localisé au sud du square, de même que le développement immobilier du domaine des Franciscains, situé à proximité.

1.6 LA MISE EN ŒUVRE DU PPU

La section 4 du document de présentation du PPU présente le dispositif général de mise en œuvre. L'arrondissement de Ville-Marie y résume les cinq groupes d'initiatives proposées par le projet :

- Une série d'interventions sur le domaine public, comprenant notamment la création d'un parc entre l'ancienne école Victoria et le Royal Montreal Curling Club, de même que le réaménagement du square Cabot;
- Une modification au Plan d'urbanisme de Montréal, destinée à permettre que la hauteur maximale sur les têtes d'îlots de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Lambert-Closse et Towers, passe de 25 à 44 mètres;
- L'élaboration d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui couvrirait certaines parties du quartier;
- La négociation et la conclusion d'ententes avec les propriétaires institutionnels concernant l'accès du public à leurs jardins et les modalités qui rendraient possible cet accès;
- Des initiatives en vue d'inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du stock de logements locatifs.

1.7 LE CADRE RÈGLEMENTAIRE

La proposition de PPU a été adoptée le 8 février dernier par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie. Par la suite, le 22 février dernier, le conseil municipal de Montréal a adopté à son tour le projet et a confié à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de le soumettre à la consultation publique.

Ce mandat avait déjà fait l'objet de résolutions antérieures :

- À sa séance du 16 juin dernier, le conseil d'arrondissement de Ville-Marie confiait le mandat du PPU à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, et proposait au comité exécutif de Montréal que la consultation publique soit encadrée par l'OCPM;
- Le 7 juillet, 2010, le comité exécutif de la Ville adoptait une résolution en vue de mandater l'Office de consultation publique de Montréal afin de piloter la consultation à venir.

Techniquement, la consultation porte sur le projet règlement P-04-047-98, intitulé *« Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins ».* Ce projet de règlement contient essentiellement trois éléments qui constituent l'objet de la consultation en cours : la délimitation du territoire visé par le PPU, le document de présentation du PPU lui-même et la proposition de relever les hauteurs maximales dans l'axe de la rue Sainte-Catherine.

Au terme de l'actuel processus de consultation et des décisions subséquentes du conseil municipal, la version finale du PPU sera intégrée à la Partie IV du Plan d'urbanisme, tandis que la modification des limites de hauteurs, si elle est retenue, viendrait amender la carte intitulée « Les limites de hauteurs » incluse au chapitre 25 de la partie II du Plan d'urbanisme, dans la section concernant l'arrondissement de Ville-Marie. Enfin, la carte du territoire couvert par le PPU sera elle aussi intégrée à la partie II du Plan, dans la même section.

Avant d'avoir été soumis à la consultation publique par le biais de l'OCPM, le projet de PPU du Quartier des grands jardins a été examiné par les instances consultatives de la Ville. Le Conseil du patrimoine de Montréal a émis un avis favorable à son égard le 7 février 2011. Cet avis était assorti de recommandations[9]. Le Comité consultatif d'urbanisme s'est penché sur le projet le 3 février dernier. Il a également émis un avis favorable[10]. Enfin, le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme a remis son avis le 18 février dernier. Celui-ci est également favorable mais comporte certaines réserves, notamment quant à la modification proposée des hauteurs sur la rue Sainte-Catherine[11].

[9] Document 1.4.1.
[10] Document 1.4.2.
[11] Document 1.4.3.

La démarche en vue de préparer un PPU pour le Quartier des grands jardins n'est pas le fruit d'une initiative isolée. L'arrondissement de Ville-Marie a également entrepris un exercice de Programme particulier d'urbanisme pour le quartier Sainte-Marie, dans la portion est de son territoire. De plus, il a rendu public un *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, qui sera soumis prochainement à la consultation publique. Ces trois démarches s'inscrivent dans le cadre d'une nouvelle planification urbaine du centre-ville et de ses abords, en préparation des travaux de révision du Plan d'urbanisme de Montréal.

2. LES PRÉOCCUPATIONS, LES ATTENTES ET LES OPINIONS DES CITOYENNES ET DES CITOYENS

INTRODUCTION

La commission a reçu soixante-dix interventions : 36 mémoires avec présentation orale au cours des auditions publiques, 30 mémoires sans présentation, et quatre présentations orales sans mémoire. Il y a eu cinq séances d'audition publiques : les 20 et 26 avril en après-midi et en soirée, le 27 avril en soirée. C'est dire que la proposition de PPU pour le Quartier des grands jardins a soulevé beaucoup d'intérêt de la part de nombreux citoyens et organismes, qui ont manifesté ainsi leur attachement au quartier et leur volonté de s'impliquer. La commission les remercie.

En outre, la commission avait également mis en ligne un questionnaire concernant le projet. Un total de 81 personnes y ont répondu et ont contribué, elles aussi, par leurs réponses et leurs commentaires, à enrichir la réflexion de la commission.

L'ensemble des opinions, des prises de position et des points de vue, forme un contenu très riche et très diversifié. Le défi, dans cette seconde section du rapport de la commission, est d'en faire une synthèse susceptible de refléter aussi correctement que possible tout ce que la commission a entendu et lu.

L'éventail des questions abordées par les mémoires et par les présentations orales couvre, au total, tous les enjeux soulevés par le PPU, de même que certains autres enjeux qui n'étaient pas abordés et à propos desquels des participants voulaient attirer l'attention de la commission.

Parmi les mémoires reçus, une dizaine ont adopté une approche plutôt généraliste et portaient sur la plupart des matières couvertes par le PPU. En règle générale, cependant, les intervenants ont plutôt choisi de concentrer leurs propos sur une partie seulement des propositions du PPU.

C'est ainsi, par exemple, que :

- Cinq mémoires ont traité principalement, sinon exclusivement, de la question de l'accès aux jardins institutionnels;
- Treize mémoires ont porté principalement sur les questions relatives à l'habitation dans le quartier;
- Vingt-quatre mémoires ou interventions orales se sont principalement concentrés sur la proposition de convertir en parc l'actuel terrain de stationnement localisé sur le boulevard De Maisonneuve, à côté de l'ancienne école Victoria;

- De même, certaines personnes se sont principalement attardées sur la problématique des espaces verts, ou encore sur celle du développement économique ou de la propreté.

Les questions mentionnées ci-dessus ont également été abordées par d'autres intervenants. Mais ceux-ci n'en ont pas fait l'objet exclusif ou quasi exclusif de leur présentation. Ils en ont plutôt traité à travers un éventail plus diversifié de sujets.

Dans les pages qui suivent, la commission abordera la synthèse des interventions du public, en utilisant comme cadre de référence la séquence des propositions du PPU. Elle le fera, pour l'essentiel, dans l'ordre où le document du PPU les a abordées. Mais d'abord, il convient de cerner la façon dont les intervenants jugent, de façon générale, la proposition de l'arrondissement de Ville-Marie.

2.1 APPRÉCIATION GÉNÉRALE DU PROJET DE PPU

2.1.1 Une proposition reçue de façon positive, mais sujette à des modifications ou à des bonifications

Au total, 29 intervenants, citoyens ou organismes, se sont prononcés sur le projet de PPU en tant que tel. À une exception près, tous l'accueillent favorablement. Seul un mémoire en demande le retrait[12], et encore, cette prise de position a été nuancée au cours de l'audience publique.

C'est ainsi que l'Association du Village Shaughnessy affirme que : « *le PPU vient à point pour revivifier les espoirs et laisser croire qu'enfin, peut-être, le secteur fera l'objet du renouveau attendu*[13]*. »* Ce sentiment est partagé par plusieurs; il traduit l'espoir que le PPU soit en quelque sorte une bougie d'allumage pour la revitalisation du quartier.

Dans la même foulée, un citoyen écrit : *« À titre de résidant, j'appuie avec enthousiasme les grandes lignes et les orientations de la version préliminaire du Plan particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins de l'arrondissement de Ville-Marie*[14]*. »*

Pour sa part, la Table de concertation du Centre-ville Ouest salue également le projet et rappelle qu'il constitue l'aboutissement d'une démarche remontant à quelques années : *« Les membres du groupe de travail conclurent que le quartier avait un sérieux besoin de se doter d'un « Programme particulier d'urbanisme » et d'utiliser celui-ci comme principal outil de planification, de développement, de programmation des investissements, de promotion et de mobilisation des acteurs*[15]*. »*

[12] Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal, document 7.1.12, page 17.
[13] Document 7.1.2, page 1.
[14] M. François-Pierre Gingras, mémoire sans présentation verbale, document 7.2.4, page de présentation.
[15] Document 7.1.27, page 4.

Toutefois, l'appui au projet de PPU n'est pas inconditionnel. Ceux et celles qui se sont prononcés à son sujet ont assorti leur appui de nombreuses réserves, de suggestions de bonifications ou encore de propositions en vue d'y retirer telle ou telle disposition jugée problématique. Si le principe du PPU est accepté, plusieurs de ses modalités ont fait l'objet de débats, parfois fort animés. C'est ce que nous allons examiner plus bas.

2.1.2 La raison d'être du PPU

À quoi doit servir ce projet de PPU ? Certains ont tenté de répondre à la question.

Pour la Table de concertation du Centre-ville Ouest, c'est d'abord un outil de planification susceptible d'éclairer les interventions à venir pour contribuer à la revitalisation du quartier. En séance publique, l'un des porte-paroles de la Table affirmait : *« Le PPU (…) nous paraissait l'instrument qui pouvait capter toutes les problématiques et je pense que le libellé du document se prête bien à ça*[16]*. »*

Par delà la fonction du PPU comme instrument de planification, d'autres y voient également l'occasion de doter le quartier d'un sentiment d'appartenance, d'une identité collective, ce qui lui manquerait actuellement.

C'est ainsi qu'un citoyen écrit : *"My general perspective is how to make this area into a real community which will promote its development, given that, in my view, it is not such a community now*[17]*."*.

Pour sa part, l'organisme Éco-quartier Peter-McGill écrit : *« (Le) quartier lui-même a une grande peine à se définir une identité pouvant rejoindre le plus large éventail de la population en raison d'énormes variations socioéconomiques et communautaires. Le PPU pourrait contribuer significativement au traitement de cette problématique*[18]*. »*

Cette perception du PPU comme un moyen en vue de contribuer à façonner l'identité du quartier est partagée, de façon implicite, par un certain nombre d'intervenants. Ceci les amène, dans leurs interventions, à mettre l'emphase sur des propositions visant principalement à améliorer, de leur point de vue, la qualité de vie de la population résidente.

[16] Témoignage de M. Cameron Charlebois, séance d'information du 20 avril 2011, paragraphe 1190 de la transcription, document 6.4.
[17] Mémoire de M. Robert Hajaly, document 7.1.11.
[18] Document 7.1.19.

2.2 L'APPRÉCIATION DES DIFFÉRENTS VOLETS DU PROJET

La suite de la présente synthèse se calquera sur la structure du document de présentation du PPU. Nous rendrons compte des opinions des intervenants en les rattachant, autant que possible, aux trois grandes orientations proposées, aux objectifs qui en découlent ainsi qu'aux moyens de mise en œuvre proposés. Il faut toutefois noter que certaines des interventions sont de nature plutôt transversale. Elles ne suivent pas la logique thématique du document, mais elles expriment plutôt des problématiques qui interpellent simultanément plusieurs des thèmes énoncés par celui-ci. D'autres interventions portent plutôt sur des portions très ciblées du territoire couvert par le PPU. Dans la présentation des différents points de vue, nous tenterons de prendre en compte ces deux types d'approche.

2.2.1 La mise en valeur du patrimoine

La mise en valeur du patrimoine est la première des trois grandes orientations du PPU. Comme nous l'avons vu dans la partie précédente du présent rapport, elle comprend trois objectifs et onze moyens de mise en œuvre.

a) Les grandes institutions

Un premier bloc de propositions concerne les grandes propriétés institutionnelles, nombreuses dans le quartier, et qui présentent souvent un patrimoine bâti et paysager exceptionnel. Comme il a été expliqué au premier chapitre, les interventions privilégiées dans le projet de PPU visent à accentuer la protection du caractère patrimonial des grandes institutions du quartier, tant sur le plan architectural que paysager. Deux moyens en particulier sont privilégiés : d'une part, les éventuels projets de développement seraient encadrés par le biais d'un règlement sur les PIIA; d'autre part, les demandes de changement de zonage seraient évaluées selon des critères de protection, mais aussi de mise en valeur des espaces verts localisés dans les propriétés institutionnelles. Concrètement, l'intention affichée par le PPU est de négocier, à travers une éventuelle demande de changement de zonage en provenance d'une institution, une forme d'accès public aux jardins de cette institution[19].

Pour la quinzaine de mémoires qui ont traité de ces questions, le principe du renforcement de la protection patrimoniale ne posait pas de problème en soi. Deux choses ont fait principalement l'objet de débats : en premier lieu, les modalités en vertu desquelles ces jardins institutionnels pourraient être accessibles au public et, en second lieu, le bien-fondé d'étendre la protection patrimoniale à ces jardins. Aux yeux de plusieurs, ces deux questions seraient d'ailleurs intimement liées.

[19] On retrouve de façon explicite cette proposition à la page 26, sous la rubrique des espaces verts, mais pour les fins de la présente synthèse, nous proposons de l'aborder en bloc dès maintenant.

Concernant l'accès à leurs jardins, toutes les institutions s'opposent d'emblée, dans un mémoire commun, à une approche de l'arrondissement marquée, selon elles, par la contrainte. Elles affirment ne pas s'objecter par principe à l'ouverture de leurs jardins, mais à la condition que cela se fasse uniquement sur la base d'ententes de gré à gré. Elles écrivent : *« Une telle entente doit cependant s'inscrire dans une démarche équitable et transparente, et ne pourrait avoir lieu sans obtenir notre participation entière et notre appui[20]. »* En appui à leur position, elles rappellent la nécessité préalable, pour les autorités municipales, de tenir compte de la qualité de vie et de la sécurité des personnes, souvent âgées, qui résident toujours dans certains des bâtiments institutionnels.

À plusieurs nuances près, chacune des institutions reprend la même position dans son mémoire : l'accès public est possible, mais conditionnel à des ententes de gré à gré qui porteraient notamment sur les modalités encadrant cet accès. Certaines, comme les Sœurs de la Congrégation Notre-Dame, insistent sur le *« besoin de sécurité, de tranquillité et de privauté que réclame leur mode de vie[21]. »*

En réponse à l'approche préconisée par le PPU, les représentants de l'Université Concordia expriment eux aussi leurs réserves et avancent la proposition suivante : *« selon la volonté de chaque institution, déterminer la possibilité, le choix des espaces et les conditions d'ouverture des terrains privés institutionnels au public, en fonction des impératifs de chacune et du soutien apporté par la Ville[22].»*

Les institutions s'objectent, en outre, à la définition élargie du patrimoine proposée par le PPU, qui couvre les composantes paysagères des domaines institutionnels. Une telle approche, selon leur interprétation, constituerait un frein à d'éventuelles perspectives de développement. Dans leur mémoire commun, elles écrivent : *« Nous partageons le souhait de la Ville de préserver et d'enrichir l'espace patrimonial, mais nous croyons qu'une telle définition limiterait trop les possibilités de croissance de nos propriétés. Dès lors, nous demandons à l'arrondissement de nous assurer la flexibilité nécessaire afin que nous puissions répondre à nos besoins futurs[23]. »*

Les Prêtres de Saint-Sulpice écrivent à ce sujet : *« Demander aux institutions de renoncer à leur droit à une emprise au sol plus étendue nécessite un accord de gré à gré et, le cas échéant, une compensation; sinon nous tombons dans une situation d'expropriation déguisée[24]. »* D'ailleurs, les Prêtres affirment que leur domaine n'est pas composé que d'espaces verts. On y trouve aussi une grande quantité d'espaces de stationnement qui contribuent, par les recettes qu'ils génèrent, à leur budget d'opération.

[20] Document 7.1.14, page 5.
[21] Document 7.1.26.
[22] Transcription, volume 1, document 6.4, ligne 1390.
[23] Document 7.1.14, page 6.
[24] Document 7.1.12, page 14.

L'Université Concordia, qui est propriétaire du domaine des sœurs Grises, est particulièrement concernée par cette problématique. Dans son mémoire, elle défend son intention d'agrandir « substantiellement » le bâtiment existant des sœurs Grises pour y loger la faculté des Beaux-Arts[25]. En séance publique, ses représentants ont affirmé : *« Dans ce contexte, une mise en valeur du patrimoine bâti ainsi que son environnement paysager peut requérir des altérations tout à fait justifiées[26]. »* Cette position est appuyée par les sœurs Grises de Montréal[27].

Sur le même thème, d'autres institutions présentent plutôt leur situation particulière. C'est le cas notamment des Franciscains. D'une part, ceux-ci affirment leur ouverture à un certain accès public à une partie de leur propriété, *« dans le respect et la logique des vocations éventuelles du site[28]. »* De l'autre cependant, si un éventuel projet immobilier appelé à se développer sur leur propriété requiert des modifications au zonage, ils écrivent : *« nous nous attendons à ce que cette démarche se déroule dans le cadre d'un processus de négociation respectueux de notre institution et de sa contribution historique au développement de l'arrondissement[29]. »*

Outre les institutions, plusieurs organismes et plusieurs citoyens se sont également prononcés sur la proposition en vue de favoriser l'accès public aux jardins institutionnels. Tous, sans exception, souscrivent au principe. Toutefois, la plupart suggèrent d'y arriver en misant sur des ententes de gré à gré, sans se prononcer explicitement sur le zonage comme outil de négociation. C'est le cas notamment de la Table de concertation du Centre-ville Ouest, de Destination centre-ville et de l'Association du Village Shaughnessy. C'est également le cas de l'organisme Interaction du quartier Peter-McGill, qui reconnait le bien-fondé de certaines restrictions en matière d'accès public, notamment pour des raisons de sécurité. L'organisme prend, par ailleurs, position sur l'extension de la protection patrimoniale : il préconise la protection intégrale des jardins institutionnels[30].

Dans son mémoire, un citoyen approuve lui aussi le principe de la protection intégrale des jardins, tout en suggérant une approche plus consensuelle quant à l'accès public à ces jardins. Il écrit : *"First, I support the preservation of institutional buildings and gardens and the city negotiating agreements to give people access to these gardens, provided this is compatible with the function[31]."* Selon lui, par exemple, l'aménagement d'un terrain de jeu pour enfants à l'arrière de la résidence des sœurs Grises serait compatible avec la fonction du lieu.

[25] Document 7.1.25.2.
[26] Transcription, volume 1, document 6.4, lignes 1350 à 1355.
[27] Document 7.1.4.
[28] Document 7.1.10.
[29] Idem.
[30] Document 7.1.18, page 2.
[31] Mémoire de M. Robert Hajaly, document 7.1.11, page 7.

Deux autres personnes, par contre, expriment un accord complet avec la proposition de l'arrondissement et insistent sur la responsabilité des institutions de s'ouvrir au public[32]. L'un d'eux interpelle notamment l'Université Concordia : *"The other thing is that you have a lot of institutions in that area, like the college, the University of Concordia, (…) . And I think they have a duty to give back to the community and whether that's allowing green space, that they own around that area, to form some sort of a deal with the city, with the community, and with the university. And it's all beneficial for them, because these people eventually will use their facilities[33]."*

b) La mise en valeur des paysages urbains exceptionnels

Ce second objectif lié à la mise en valeur du patrimoine renvoie au verdissement de l'avenue Atwater et du boulevard René-Lévesque dans le but de les inscrire dans une « coulée verte »[34] reliant le mont Royal au Centre Canadien d'Architecture. Elle renvoie également à la protection des vues et à celle des unités paysagères du quartier, de même qu'à la pertinence d'établir des parcours patrimoniaux. Elle renvoie, finalement, à l'agrandissement et au réaménagement du square Cabot, dont nous allons traiter plus loin, à l'intérieur d'une section qui lui sera spécifiquement consacrée.

La commission a entendu ou lu huit interventions sur ce thème. Toutes sont favorables à l'objectif général de mettre en valeur les paysages urbains du quartier. Leurs propositions visaient à préciser ou à bonifier, selon le cas, les propositions municipales.

Un intervenant suggère de mieux cerner et de mieux définir les paysages urbains remarquables du quartier[35]. D'autres formulent des propositions susceptibles de préciser la portée de cette mise en valeur. C'est notamment le cas d'Interaction du quartier Peter-McGill. L'organisme suggère une série d'interventions sur le domaine public, de façon à mettre en valeur les rues résidentielles : rafraichissement du mobilier urbain, plantations, terre-plein élargi sur le boulevard René-Lévesque, élargissement du trottoir de la rue Guy, etc. Il propose également de mieux protéger les cours paysagées en façade des maisons victoriennes, qui constituent l'un des traits caractéristiques du quartier[36]. Enfin, il estime que l'une des vues les plus belles vers le mont Royal passe par l'axe de la rue Lambert-Closse. Il propose donc d'embellir cette rue. Cette proposition de mise en valeur de la rue Lambert-Closse, notamment par des plantations là où il n'y en a pas, est reprise par deux autres intervenants[37] .

[32] M. Michael Murphy (présentation verbale) et M. François-Pierre Gingras, document 7.2.4.
[33] M. Michael Murphy, transcription, volume 6, document 6.8, page 46, lignes 1380.
[34] Le concept de coulée verte a été élaboré dans le cadre des discussions entourant le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Il réfère à la mise en réseau d'une chaine d'espaces verts et de liens verts reliant le mont Royal et le centre-ville.
[35] Michel Barcelo, document 7.1.1.
[36] Document 7.1.18, pages 3 et 6.
[37] Susan Oliver, présentation devant la commission sans mémoire, transcription du 20 avril, volume 2, document 6.5, page 71 et suivantes. Robert Hajaly, document 7.1.11.

La falaise Saint-Jacques a également fait l'objet de certaines interventions. L'Association du Village Shaughnessy déplore l'absence de propositions spécifiques la concernant[38]. Interaction du quartier Peter-McGill propose, pour sa part, l'aménagement d'un lien piétonnier sur le tracé de l'ancienne rue des Seigneurs, qui relierait l'esplanade Cormier au boisé des Franciscains. L'organisme écrit : *« L'ensemble esplanade Cormier, boisé des Franciscains et rue des Seigneurs devant le couvent des Petites Sœurs des pauvres serait un élément majeur dans le paysage et profiterait aussi bien à la haute qu'à la basse ville, et soulignerait la mémoire de la mer de Champlain à la fin de la glaciation[39]. »* Dans un mémoire sans présentation verbale, un citoyen reprend cette proposition d'un lien piétonnier sur la bordure de la falaise, tout en suggérant un tracé légèrement différent[40]. Il souligne, en outre, que la reconfiguration de l'échangeur Turcot pourrait être une occasion de récupérer et de redévelopper l'ensemble du paysage de la falaise Saint-Jacques. Deux autres intervenants soulignent toutefois que la mise en valeur de la falaise s'avère difficile, compte tenu du fait qu'elle surplombe l'autoroute Ville-Marie et la voie ferrée et que cette dernière est appelée à supporter un trafic ferroviaire encore plus intense à l'avenir[41]. Ils proposent plutôt d'implanter un écran végétal le long de la falaise en vue d'amortir quelque peu le bruit de la circulation.

Certains intervenants approuvent également la proposition d'aménager des parcours piétonniers au sein du quartier afin de mettre en lumière ses qualités. L'Association du Village Shaughnessy suggère l'aménagement de circuits pédestres reliant le quartier à la montagne, d'une part, et au canal de Lachine, de l'autre. De tels parcours contribueraient, selon l'association, à mieux arrimer le quartier au secteur nord de la rue Sherbrooke, dont le développement a été en quelque sorte la suite logique de celui du Quartier des grands jardins[42]. Cette proposition a également été reprise par un autre citoyen; celui-ci préconise à la fois des circuits piétonniers à l'intérieur du quartier (le « circuit vert du Quartier des grands jardins ») et d'autres reliant celui-ci à la montagne et au marché Atwater[43].

Peu d'interventions ont porté directement sur le concept de coulée verte dans l'axe de l'avenue Atwater et du boulevard René-Lévesque. Seul le CUSM l'appuie explicitement dans son mémoire, en affirmant : *« Nous adhérons à ce principe de la « coulée verte » qui constitue le lien intégrateur des différentes interventions à travers le quartier[44]. »* Par contre, plusieurs se sont prononcés en faveur de différentes composantes de ce projet de coulée verte.

C'est ainsi que l'agrandissement et le réaménagement du square Cabot ont fait l'objet de nombreuses interventions, que nous verrons plus bas dans une section consacrée

[38] Document 7.1.2, page 2.
[39] Document 7.1.18, page 7.
[40] Mémoire de François-Pierre Gingras, document 7.1.4, page 9.
[41] Dolores Duquette, document 7.1.32 et Robert Hajaly, document 7.1.11.
[42] Sur la richesse historique du quartier, voir notamment le mémoire de Mme Ioanna Avanitis, document 7.1.37.
[43] François-Pierre Gingras, document 7.2.4, page 9.
[44] Document 7.2.27, page 3.

spécifiquement aux propositions relatives au square et à ses abords. De même, plusieurs ont approuvé le verdissement de l'avenue Atwater et celui du boulevard René-Lévesque, parfois assorti de propositions relatives à l'élargissement des terre-pleins. Enfin, les suggestions de circuits piétonniers évoquées plus haut épousaient parfois les contours de la coulée verte proposée; c'est le cas notamment de la proposition de l'organisme Interaction du quartier Peter-McGill.

c) La préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial

Cet objectif constitue le troisième volet de la première orientation du PPU. Il renvoie notamment à l'intention de soumettre les éventuels projets de transformation, de rénovation, d'agrandissement et de construction à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Celui-ci couvrirait à la fois le patrimoine institutionnel et religieux, comme nous l'avons vu ci-dessus, mais aussi le village Shaughnessy et la rue Sainte-Catherine.

Ces objectifs de protection patrimoniale ont soulevé un certain nombre de commentaires.

Tout d'abord, les institutions, comme nous l'avons vu, questionnent la référence par le PPU à une définition élargie du patrimoine – et de la protection patrimoniale – qui inclurait les composantes paysagères et naturelles.

À cette réserve près, la volonté municipale visant à renforcer la protection patrimoniale par le biais d'un règlement sur les PIIA recueille l'approbation des citoyens et des organismes qui se sont prononcés sur ce sujet. Leurs interventions cherchent plutôt à préciser la portée de cet éventuel règlement, ou encore à mettre en lumière certaines problématiques particulières.

C'est ainsi que l'organisme Interaction du quartier Peter-McGill appuie l'élaboration d'un règlement sur les PIIA non seulement pour préserver le patrimoine bâti, mais aussi pour contribuer à rétablir, par des activités de restauration appropriée le cas échéant, les édifices à valeur patrimoniale[45].

L'Association du Village Shaughnessy approuve elle aussi l'orientation municipale, tout en déplorant que le PPU n'insiste pas assez sur la sauvegarde du caractère patrimonial du bâti résidentiel. Elle propose une *« instrumentation réglementaire plus serrée »,* non seulement pour protéger le caractère patrimonial des bâtiments, mais aussi leur vocation résidentielle. Elle dénonce les pressions exercées par le milieu commercial dans le tissu résidentiel, notamment par l'implantation de « bed and breakfast ». Elle propose également des aménagements du domaine public qui permettraient de *« structurer l'apparence architecturale des rues résidentielles (par exemple, des îlots de prolongement des coins de rue) ».* L'association rappelle également la nécessité de protéger les

[45] Document 7.1.18, page 2.

résidences victoriennes au nord de De Maisonneuve, tout comme les conciergeries de la rue Sherbrooke, notamment le Haddon Hall[46]. Ce point de vue rejoint celui d'un citoyen qui demande de définir plus explicitement les ensembles patrimoniaux jugés exceptionnels. Selon lui, la protection patrimoniale devrait s'étendre à la rue Sherbrooke, la rue sainte-Catherine, la rue Tupper et aussi le boulevard De Maisonneuve, *« qui sont pourtant des ensembles tout à fait exceptionnels et généralement continus[47]. »*

Dans son mémoire, un autre citoyen abonde dans le même sens. Il suggère de reconnaître explicitement le secteur de la rue Souvenir dans les PIIA, et propose de plus que le PPU élargisse l'éventail des mesures de protection et de mise en valeur du caractère patrimonial des rues résidentielles, *« en incluant des éléments comme le resserrement de la réglementation sur l'occupation commerciale des rues résidentielles, la conception des intersections, le verdissement des rues, l'installation de mobilier urbain, l'ajout d'éléments d'architecture décorative et la mise en place de ressources pour venir en aide aux propriétaires cherchant à protéger ou redonner un caractère patrimonial à leur demeure[48]. »*

Enfin, le mémoire de Destination centre-ville rappelle, lui aussi, la très grande richesse patrimoniale du secteur et approuve l'intention municipale d'en renforcer la protection. Toutefois, selon cet organisme, le PPU devrait couvrir les deux côtés de la rue Sherbrooke, et non pas seulement le côté sud. En outre, il exprime des inquiétudes quant à l'avenir des maisons victoriennes localisées sur les rues Bishop et Mackay, qui sont des propriétés appartenant à l'Université Concordia[49].

2.2.2 La qualité des milieux de vie

Ce thème constitue la seconde des grandes orientations proposées par le PPU. Elle se traduit par trois objectifs et par 17 moyens de mise en œuvre, dont certains se recoupent. Au risque de répéter ou de découper artificiellement certaines interventions, nous allons procéder ici encore selon l'ordre des objectifs identifiés par le document de présentation.

a) L'amélioration de l'offre en espaces verts et la proposition d'un nouveau parc sur le boulevard De Maisonneuve

Le premier objectif lié à cette seconde orientation vise à améliorer l'offre en espaces verts au sein du territoire couvert par le PPU. Le principe fait consensus. Dans son mémoire, une citoyenne écrit : *« Le Plan d'urbanisme parle d'un Quartier des grands jardins – on ne peut avoir de grands jardins que si on a des espaces verts (et rouges, jaunes, bleus, selon les couleurs du jardin). On ne parle pas ici de jardins de particuliers, mais bien d'espaces*

[46] Document 7.1.2, page 8.
[47] Michel Barcelo, document 7.1.1.
[48] François-Pierre Gingras, document 7.2.4, page 8.
[49] Document 7.2.30.

accessibles à tous, propres, bien aménagés, bien entretenus, sécuritaires pour toute la population[50]*. »* Ses propos rejoignent ceux de beaucoup d'intervenants.

Dans la proposition de PPU, l'amélioration de l'offre en espaces verts au sein du Quartier des grands jardins se réaliserait principalement de trois façons. En premier lieu, par l'ouverture au public des jardins institutionnels, selon diverses modalités. Nous avons traité de cette question précédemment. En second lieu, par l'agrandissement du square Cabot que nous verrons plus loin. Enfin, par l'aménagement d'un nouveau parc donnant sur le boulevard De Maisonneuve, à côté de l'ancienne école Victoria. Ce parc serait implanté sur un terrain privé qui sert actuellement d'espace de stationnement. Cette dernière proposition a soulevé des débats considérables devant la commission.

Plus de 31 mémoires ou présentations verbales en ont traité; de ce nombre, plusieurs en ont fait l'objet principal ou exclusif de leur intervention. Un total de 24 parmi les 31 interventions entendues ou lues par la commission s'opposent à la proposition de parc à cet endroit. Cinq mémoires approuvent au contraire l'initiative de l'arrondissement, tandis que deux mémoires, sans s'opposer directement au projet, émettent des réserves face à la proposition.

Le premier argument invoqué par les opposants, souvent des commerçants de la rue Sainte-Catherine, est celui de la sécurité. En raison de sa configuration (un terrain long et étroit, donnant sur la ruelle derrière la rue Sainte-Catherine) l'éventuel parc constituerait, selon eux, un lieu propice aux activités illicites (drogue, prostitution). En outre, il attirerait des itinérants. Si bien que la population du secteur, à qui cet espace vert serait destiné, ne pourrait pas en bénéficier. Un citoyen écrit : *« Ce parc donnera peu de bénéfices aux résidants locaux et sera utilisé par les éléments indésirables du quartier, comme ceux qui flânent autour de notre commerce*[51]*. »* Ce point de vue est partagé par plusieurs[52]. Selon une autre personne, *"The outcome of placing a park adjacent to commercial lanes, a bar and in a narrow rectangle surrounded by buildings is simply counter-productive – if the city planners would like to attract families to the area as stated in the SPP, then they are attempting to implement a plan that is detrimental to their goal*[53]*."*

Plusieurs des opposants au parc expriment en outre leur scepticisme quant à la capacité des autorités municipales à contrôler la sécurité au sein de cet espace vert proposé, compte tenu des problèmes de sécurité que connaîtrait déjà le square Cabot. L'un d'eux écrit : *« J'attire l'attention des commissaires sur le problème de sécurité du parc Cabot. Cela fait des années que les policiers, malgré l'accès facile à ce parc, tentent sans succès d'y faire disparaître les actes sexuels illicites et le commerce de drogue. Comment peut-on*

[50] Georgette Blanchard, document 7.1.34.
[51] Maher Bitar, document 7.2.8.
[52] M. Gregory Destounis, document 7.2.2, M. Chooi Wei Ho, document 7.2.11, M. Nicholas Sean Haydon, document 7.2.12, M. Norman Hemsworth, document 7.2.17, Mme Chantal Leblanc, document 7.2.18, M. Inwerbir Singh Riar, document 7.2.20, Mme Marie-Claude Johnson, document 7.2.29.
[53] M. Yael Perez, document *7.2.22.*

alors espérer que la situation soit différente au parc projeté ?[54] *»* Un autre confirme : *« En fait, en aménageant ce parc, l'arrondissement Ville-Marie recréera exactement la même situation d'insécurité que nous connaissons au Square Cabot. La création du nouveau parc ne fera qu'accroître les problèmes sociaux existants dans notre quartier*[55]*. »*

Un second argument invoqué pour s'opposer au projet de parc est celui du manque d'espaces de stationnement dans le secteur. Une commerçante écrit : *« Mais ont-ils imaginé une seule seconde l'impact économique qu'aura la disparition de ce stationnement pour nous, commerçants ? Où nos clients, qui ne sont pas tous des usagers du transport en commun, où pourront-ils se stationner ? Sur le boulevard De Maisonneuve ? Non, car il y a la piste cyclable. Sur les rues voisines ? Non, car les résidents bénéficient, avec raison, des permis de stationnement*[56]*. »* Cette préoccupation a été reprise par plusieurs autres commerçants, qui estiment que ce stationnement est essentiel pour la vitalité commerciale de la rue Sainte Catherine[57]. Du reste, la commission a reçu deux pétitions opposées au projet de parc parce qu'il entraînerait la fermeture du terrain de stationnement. La première a été déposée par le fils du propriétaire du terrain[58] et elle accompagne son mémoire. Cette pétition contient 385 signatures. La seconde accompagne le mémoire de quatre médecins d'une clinique dentaire située à proximité. Elle réclame de conserver le stationnement « *pour pouvoir accommoder les patients qui fréquentent depuis longtemps le CLSC et notre clinique dentaire*[59]*. »* Cette pétition contient 80 noms.

La fermeture projetée du stationnement a également été contestée par le Royal Montreal Curling Club qui lui est adjacent. Son porte-parole plaide que ce stationnement est essentiel à la survie du club de curling[60]. En outre, le mémoire de cet organisme fait référence à l'existence d'une servitude de passage, le long du mur latéral du bâtiment du club, qui serait essentielle pour permettre le passage des camions chargés de l'entretien des équipements de celui-ci. Cette servitude compliquerait encore davantage le projet d'aménagement du parc.

Enfin, le propriétaire du lot sur lequel l'arrondissement projette d'aménager le parc conteste, lui aussi, cette proposition. Il soutient que celle-ci met en péril un projet immobilier de grande envergure qui répondrait à plusieurs des objectifs du PPU. De plus, il reproche à l'arrondissement d'avoir agi d'une façon unilatérale dans ce dossier[61].

[54] M. Simon Touzin, document 7.2.3.
[55] M. Maher Bitar, document 7.2.8.
[56] Mme Donna Smith, document 7.1.33.
[57] Notamment M. Richard Dupuis, document 7.2.7, et M. Rocco di Lido, document 7.2.10. Également Mme Megan McGregor, document 7.2.21.
[58] M. Andrew Gelber, document 7.1.17.1.
[59] Documents 7.2.25 et 7.2.25.1.
[60] Document 7.1.7.
[61] Triada Corporation, M. Eleaizer Gelber, document 7.1.15.

L'opposition au projet de parc sur le boulevard De Maisonneuve n'est cependant pas unanime. Il a aussi ses supporteurs. Dans une lettre adressée au maire de Montréal, la présidente de la Commission scolaire de Montréal, laquelle procède actuellement à la restauration de l'ancienne école Victoria en vue d'en faire une école des métiers du tourisme, appuie le projet sans réserve[62]. C'est aussi la position de l'Université Concordia[63] et de la Corporation de l'Église St. James the Apostle[64]. Ces deux institutions en profitent pour suggérer à l'arrondissement d'acquérir également un autre terrain pour fins de parc, situé à l'intersection des rues Sainte-Catherine et Mackay. L'Association du Village Shaughnessy appuie également le projet. Elle écrit : *« il nous apparaît que même si le site peut effectivement présenter des problèmes éventuels d'occupation ces problèmes sont les mêmes que ceux qui affectent les autres parcs du centre-ville et que des solutions pourront être trouvées en rapport avec les circonstances particulières du lieu[65]. »* L'organisme ajoute : *« Il faut à la fois bâtir la ville et travailler dans le même temps à la réduction des problèmes qui en rendent l'occupation présentement conflictuelle. »*

Enfin, certains citoyens ont également manifesté leur appui au projet, soit dans leur mémoire, soit devant la commission[66]. L'un d'eux affirme qu'un tel parc serait viable s'il était aménagé de façon appropriée et s'il comportait un bon programme d'animation.

Pour sa part, la Table de concertation du Centre-ville Ouest exprime une position plus nuancée. Elle insiste sur la nécessité, avant toutes choses, de préciser les paramètres d'aménagement du projet de parc et de concevoir un mode de gestion susceptible de permettre de faire face aux difficultés appréhendées. L'organisme écrit : *« Le parc prévu sur le boulevard De Maisonneuve soulève encore une préoccupation par rapport à sa faisabilité technique. De plus, la table est préoccupée par rapport à la surveillance informelle des lieux. (…) La Table recommande de peaufiner l'étude de tous les enjeux associés à la réalisation d'un parc avant toute décision d'investir[67]. »*

b) Consolider le caractère résidentiel du quartier

Ce second objectif renvoie à de nombreuses mesures avancées par le projet de PPU : le soutien à une offre diversifiée de logements, destinée à plusieurs clientèles; l'augmentation du nombre de propriétaires résidents par le biais d'une densification résidentielle du quartier, la rénovation des conciergeries, là où c'est nécessaire; l'amélioration des services communautaires; la lutte contre l'itinérance. Toutes ces problématiques ont été abordées devant la commission.

[62] Document 3.12.
[63] Document 7.1.25, page 12.
[64] Document 7.2.13.
[65] Document 7.1.2, page 5.
[66] Robert Hajaly, document 7.1.11, Georgette Blanchard, document 7.1.34 et Michael Murphy, document 7.1.30.
[67] Document 7.1.17, page 12.

La confirmation du caractère résidentiel du quartier

Personne ne met en cause la vocation résidentielle du quartier. Certains proposent cependant de la resserrer en contrecarrant ce qu'ils considèrent comme une tendance au développement des commerces dans les rues résidentielles. Deux organismes en particulier se sont exprimés sur cette question : l'Association du Village Shaughnessy et Interaction du quartier Peter-McGill. Cette dernière organisation affirme : *« Les tendances à transformer des logements en commerces, gîtes, ou bureaux, est malheureusement en train de faire son apparition sur les rues résidentielles jusque dans les maisons en rangées. Ce que la table demande, c'est l'application rigoureuse des règlements existants de la ville et un usage parcimonieux des dérogations de toutes sortes*[68]*. »* Pour sa part, l'Association du Village Shaughnessy écrit : *« Nous réclamons le resserrement de la réglementation pour éviter que le quartier ne soit grugé et contaminé par l'envahissement progressif des petits commerces et de l'établissement des places d'affaires. La réglementation actuelle sur le droit d'occupation d'un immeuble résidentiel ou une partie de celui-ci à des fins commerciales, de services ou d'affaires et la réglementation sur les droits acquis sont devenues inadéquates et doivent être révisées en profondeur*[69]*. »*

La diversification de l'offre de logements et le logement communautaire

À une exception près, les mémoires qui ont abordé cette question plaident en faveur du maintien de la mixité sociale dans le secteur du PPU, et tous approuvent donc la proposition du PPU à cet effet. Cependant, la plupart estiment que le PPU devrait être plus précis et donner des suites concrètes à cette proposition.

C'est ainsi que l'organisme Habiter Ville-Marie déplore que l'enjeu de la mixité sociale ne soit pas suffisamment pris en compte, selon lui, dans le PPU : *« Aucune des trois orientations, pas plus qu'aucun des neufs objectifs mis de l'avant par le PPU, ne visent la préservation de la mixité sociale et le développement d'une offre de logements abordables pour la population à faible et modeste revenu du quartier*[70]*. »*

Ce thème est notamment repris par un citoyen qui affirme : *« La ville, et dans ce cas précis du centre-ville ouest, est, et sera, pour qui ? En priorité pour les ménages qui ont un pouvoir économique, soit pour consommer ou investir, et qui possèdent du capital culturel reconnu ? Ou est-ce que le centre-ville sera pour tout le monde, sans égard à l'épaisseur du portefeuille ou même de la possession d'un portefeuille ?*[71] *»*

Partant de là, des organismes proposent qu'une partie des futures unités d'habitations susceptibles d'être construites dans le Quartier des grands jardins soient destinées à des ménages à revenu modeste ou à des familles. Habiter Ville-Marie formule cette

[68] Document 7.1.18, page 13.
[69] Document 7.1.2, page 10.
[70] Document 7.1.23, page 17.
[71] John Bradley, document 7.1.5, page 1.

proposition de la façon suivante : *« Qu'un objectif soit établi visant à ce que 30 % des nouvelles unités développées sur le territoire du PPU soient constituées de logement social et communautaire, constituées à 65 % de logement pour les familles, à 15 % de logement pour les aînés et à 20 % de logement pour les personnes présentant des besoins particuliers*[72]*. »*

La position est approuvée et reprise par le Comité logement Ville-Marie[73], par le FRAPRU[74] et aussi par Interaction du quartier Peter-McGill. Dans son mémoire à la commission, un citoyen l'approuve également et recommande, par ailleurs, de donner une vocation résidentielle au bâtiment de l'Hôpital de Montréal pour enfants, après la fin de ses activités hospitalières, pour y permettre l'aménagement de 500 logements sociaux et communautaires[75].

La nécessité de prévoir une offre de logements communautaires dans le cadre des futurs développements résidentiels du quartier est également soulignée par le CSSS de la Montagne. Dans son mémoire, il affirme : *« La production d'une telle offre de logements revêt une importance capitale pour la qualité de vie des résidents à faible et modeste revenu du quartier*[76]*. »* Le CSSS propose d'ailleurs que le redéveloppement du terrain des Franciscains serve à combler les besoins du quartier par rapport à ce type de logement.20

La Table de concertation du Centre-ville Ouest partage un point de vue similaire. Elle écrit : *« La Table de concertation estime que le PPU ne satisfait pas à toutes les attentes en matière de logement exprimées par le milieu, notamment pour attirer et retenir les familles sur son territoire*[77]*. »* Par conséquent, elle invoque la nécessité d'assurer un meilleur équilibre des diverses clientèles du quartier.

D'autres organismes se sont également prononcés en faveur du développement d'une offre de logements communautaires : l'Association du Village Shaughnessy, le YWCA, Éco-quartier Peter-McGill et le Concordia Community Working Group. Parmi eux, certains ont souligné l'insuffisance des fonds gouvernementaux et enjoignent l'administration municipale à faire pression pour que les enveloppes budgétaires gouvernementales consacrées à cette fin soient augmentées[78].

La *Stratégie municipale d'inclusion de logements abordables* a également fait l'objet de certains commentaires. Pour Habiter Ville-Marie, il faudrait la renforcer. L'organisme propose donc : *« Que le PPU intègre un règlement exigeant l'inclusion sur site de logements sociaux et communautaires dans tous les projets de développement de 100*

[72] Document 7.1.23, page 23.
[73] Document 7.1.8.
[74] Document 7.2.24.
[75] M. John Bradley, document 7.1.5.
[76] Document 7.1.16, page 4.
[77] Document 7.1.27, page 8.
[78] Document 7.1.24, tableau en annexe.

logements et plus, et prévoyant une contribution financière à un fonds géré en concertation avec des représentants du milieu, pour tous les projets de développement de 20 à 99 logements[79]*. »* Encore là, cette position est reprise par les organismes partenaires d'Habiter Ville-Marie. L'Association du Village Shaughnessy traite aussi de l'inclusion, mais sous un angle différent. Elle suggère de penser *« à la constitution de minis-secteurs de logements abordables insérés par blocs ou en îlots dans le tissus domiciliaire en phase d'évolution*[80]*. »*

Cette proposition du PPU à l'effet de « soutenir une offre diversifiée de logements » a été interprétée de façon large par la plupart des organismes et des personnes qui se sont prononcés à son sujet. La « diversification », à leurs yeux, référait à la fois à plusieurs types de ménages possibles (familles, ménages sans enfants, etc.) et à des clientèles présentant un large éventail de revenus. Les suggestions reçues par la commission englobaient ces deux types de diversification. Seul l'organisme Destination centre-ville exprime un bémol à ce sujet. Dans son mémoire, celui-ci questionne le bien-fondé de viser une clientèle familiale dans les futurs développements résidentiels. Il écrit : *« Il est question ici du centre-ville de Montréal, rappelons-le. Est-ce vraiment le bon endroit pour attirer des jeunes familles et/ou des personnes âgées ? Ne serait-il pas plus approprié de répondre aux nouveaux besoins de la population avec des unités d'habitations de qualité destinées à des ménages composés d'une seule personne ou de deux personnes ou plus, (…) et de répondre ainsi à leur choix de s'approcher de l'effervescence du centre-ville ? C'est là d'ailleurs une tendance mondiale*[81]*. »*

<u>La densification résidentielle</u>

Selon le projet de PPU, la diversification de l'offre de logements, tout comme l'augmentation du nombre de propriétaires occupants passe en bonne partie par la densification résidentielle. Pour ce faire, il propose de modifier le Plan d'urbanisme afin de permettre, à certaines conditions, le rehaussement à 44 mètres des hauteurs maximales dans l'axe de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Lambert-Closse et Towers. Celles-ci sont actuellement fixées à 25 mètres. Cette proposition a soulevé beaucoup de commentaires. Plus de quinze mémoires se sont prononcés à son sujet.

Sans nécessairement préconiser le statu quo, deux intervenants se sont opposés à la mesure proposée. C'est le cas de l'Association du Village Shaughnessy; sa préoccupation principale est la protection de la quarantaine de maisons victoriennes toujours en place sur Sainte-Catherine. Elle voit donc d'un mauvais œil l'érection d'édifices en hauteur à côté de celles-ci. Pour l'association, les éventuelles nouvelles constructions devraient être érigées en retrait des bâtiments qui bordent la rue, et leur hauteur ne devrait pas dépasser six étages[82]. Un autre intervenant s'oppose également à la mesure. Selon lui, il

[79] Document 7.1.23.
[80] Document 7.1.2, page 10.
[81] Document 7.2.30, page 5.
[82] Document 7.1.2, page 11.

faudrait limiter les hauteurs proposées à 32 mètres[83]. Il propose également que la hauteur des basilaires envisagés se limite à 10 mètres, afin de respecter le gabarit des édifices actuels bordant la rue Sainte-Catherine. Ce dernier point de vue est partagé par une autre citoyenne[84].

Mises à part ces interventions, les autres prises de position sur cette question sont plutôt favorables au rehaussement des hauteurs permises. Leurs commentaires portent plutôt sur les modalités d'insertion des futurs nouveaux immeubles, et surtout sur la zone où s'appliquerait cet éventuel rehaussement.

L'organisme Interaction du quartier Peter-McGill estime que les éventuelles constructions devraient éviter tout façadisme : *« que l'on démolisse les ajouts ultérieurs à l'arrière des maisons anciennes pour les remplacer par des immeubles plus hauts est tout à fait acceptable. Ce qui ne l'est pas c'est de démolir plus de la moitié de l'immeuble à conserver pour servir de façade plaquée à un projet immobilier[85]. »*

Mais c'est la question de l'extension de la mesure proposée au-delà de la rue Towers vers l'est qui a été principalement soulevée. La commission a reçu plus de dix mémoires proposant de prolonger la mesure de rehaussement jusqu'à la rue Guy, voire jusqu'à Bishop. Cette position est avancée notamment par la Table de concertation du Centre-ville Ouest, par Destination centre-ville et par l'Université Concordia. Dans son mémoire, celle-ci propose en outre de relever à 80 mètres la hauteur permise dans l'axe de la rue Guy, entre Sherbrooke et René-Lévesque[86].

Plusieurs commerçants de la rue Sainte-Catherine ont eux aussi suggéré de relever les hauteurs permises jusqu'à la rue Guy. En général, la raison invoquée était de nature économique : la surhauteur serait un moyen de dynamiser l'ensemble du secteur. L'un d'eux écrit : *"An increased densification of this area would permit for a better quality of construction, a cleaning up of the area, and more customers for the local merchants. As we also know, the residents of taller buildings tend to have a much smaller environmental footprint than those of detached or row housing[87]."* Sa position est partagée par d'autres[88].

Du reste, plusieurs questionnent également les raisons invoquées par l'arrondissement pour limiter la zone de la surhauteur proposée aux seuls tronçons de la rue Sainte-Catherine situés entre Lambert-Closse et Towers. C'est ainsi, par exemple, que Consultation Libcorp considère un tel choix comme arbitraire. L'entreprise affirme *: "The*

[83] Robert Hajaly, document 7.1.11, page 3.
[84] Claire Adamson, document 7.1.30.
[85] Document 7.1.18, page 8.
[86] Document 7.1.25, page 11.
[87] Franklin Grigat, document 7.1.9, page 6.
[88] Outre les organismes nommés plus haut, ont pris position dans le même sens : Mme Louise Martel (7.1.28); Michel Lacasse (7.1.20); Patrick Elahad (7.2.6); Maher Bitar (7.2.8); Consultation Libcorp (7.2.15), Justin Reinglas (7.2.23); Warren Bauer (7.2.26) et Donna Smith (7.1.28).

existing eclectic mix of low rise and high rise buildings to the east and west of Towers does not seem to follow any set urban planning pattern as far as height or density is concerned. There does not seem to appear to be a reason to stop the strategy of densification at Towers for reasons of existing height or scale[89]*."* Elle ajoute, par ailleurs, qu'une telle augmentation de la densification permise serait conforme aux orientations du Plan d'urbanisme de Montréal et que l'encadrement des projets à venir pourra être effectué sur la base du futur règlement sur les PIIA.

Par ailleurs, du point de vue de l'arrondissement, la densification résidentielle devrait permettre d'augmenter le nombre de propriétaires résidents au sein du Quartier des grands jardins. Cet objectif n'a pas été contesté, sous réserve, comme nous l'avons vu plus haut, de faire une place au logement communautaire ou abordable. L'organisme Interaction du quartier Peter-McGill ajoute cependant que les actuels programmes municipaux d'accès à la propriété ne sont pas adaptés à la problématique du centre-ville, et qu'il y aurait donc lieu de les bonifier en conséquence[90].

La rénovation des immeubles à logements multiples

Quelques intervenants ont commenté la proposition du PPU à l'effet *« d'inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc de logements locatifs »*. Les interventions entendues visaient à demander à l'arrondissement de faire preuve de fermeté dans la mise en application de cette mesure. En se basant sur des données municipales, l'organisme Habiter Ville-Marie estime que 7,9 % des logements du secteur couvert par le PPU nécessiteraient des réparations majeures, tandis que 27,4 % des logements auraient besoin de réparations mineures. Il recommande en conséquence : *« Que la Ville de Montréal mette en œuvre son programme d'inspection des grands immeubles à logement, en s'assurant que la mise aux normes soit obligatoire et que des amendes répétées et élevées soient données aux propriétaires qui, manifestement de mauvaise foi, ne procèdent pas aux travaux requis*[91]*. »* Il suggère en outre que la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) soit mandatée pour acquérir au besoin des immeubles dégradés afin de procéder à leur remise en état, pour ensuite les remettre à des coopératives d'habitation.

La nécessité de faire un effort considérable en matière de rénovation, en utilisant la règlementation municipale et en mobilisant l'équipe d'inspecteurs municipaux, a été soulignée par d'autres intervenants : le CSSS de la Montagne, Eco-quartier Peter-McGill, le YWCA, l'Association du Village Shaughnessy (qui recommande un programme d'aide à la rénovation des conciergeries), Interaction du quartier Peter-McGill (qui s'objecte à un tel programme), de même qu'un citoyen[92]. Le Concordia Community Working Group

[89] Document 7.2.15.
[90] Document 7.1.18, page 13.
[91] Document 7.1.23, page 23.
[92] Robert Hajaly, document 7.1.11.

propose, par ailleurs, de mettre en place un mécanisme permettant d'éviter que le loyer ne soit haussé par suite des rénovations[93].

Sur cette question de la rénovation des grands immeubles résidentiels, la commission a également entendu la propriétaire de l'un de ces immeubles. Sans s'opposer au principe de la rénovation là où c'est nécessaire, celle-ci affirme que ce ne sont pas tous les propriétaires qui négligent leur immeuble. Selon elle, plusieurs parmi eux seraient, au contraire, consciencieux[94].

L'offre de services communautaires

La proposition du PPU à l'effet d'offrir *« aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés »* a fait réagir un certain nombre de personnes et d'organismes. L'enjeu derrière cette proposition est l'offre de services communautaires dans le quartier.

Pour certains, la présence d'une infrastructure communautaire est une condition essentielle pour permettre l'émergence d'un sentiment d'appartenance au quartier. C'est notamment le point de vue d'un intervenant pour qui la mise en place de services communautaires devrait contribuer à faire du Quartier des grands jardins une véritable communauté, ce qui ne serait pas le cas maintenant. Il écrit : *"It is not such a community partly because of the very heterogeneous character of its population but also because of the lack of public community services which would bring together this population and give it more of a reason to stay here. Hence the very high mobility overall of this population[95]".* De là l'urgence, selon lui, de travailler à mettre en place cette infrastructure communautaire : une école publique, une bibliothèque publique, un centre communautaire et des installations sportives.

Pour plusieurs, cependant, la priorité parmi tous les équipements souhaités devrait être la création d'un centre communautaire. C'est ce que soutiennent les Familles de l'Association du Village Shaughnessy[96]. Elles proposent, pour l'héberger, d'utiliser des locaux vacants sur la rue Sainte-Catherine, ou encore, éventuellement, un espace au sein du bâtiment de l'Hôpital de Montréal pour enfants, quand celui-ci aura cessé ses activités. L'Association du Village Shaughnessy réclame, elle aussi, un tel équipement, de même que le « Comité centre communautaire » d'Interaction du quartier Peter-McGill, qui a soumis un mémoire particulier sur la question[97]. Cet organisme affirme que la mise en place d'un tel centre représente un outil majeur de développement pour le quartier. La pertinence d'un centre communautaire est également soulignée par la Table de concertation du Centre-ville Ouest; celle-ci suggère, de *« réfléchir à l'établissement d'un*

[93] Présentation verbale du 27 avril dernier. Toutefois, le texte a été remis à la commission. Il s'agit du document 7.1.38.
[94] Madame Louise Martel, transcription, volume 2, page 44, ligne 1285.
[95] Robert Hajaly, document 7.1.11, page 1.
[96] Document 7.1.13.
[97] Document 7.1.6.

centre communautaire plus permanent offrant une gamme élargie de services ou le développement de nouveaux partenariats[98]*. »*

Une autre institution communautaire s'est également manifestée au cours des auditions publiques : il s'agit de la Bibliothèque Atwater. Bien que localisée à Westmount, celle-ci affirme desservir majoritairement des résidents montréalais du Quartier des grands jardins. Elle propose en conséquence une reconnaissance formelle de son rôle, de même que l'établissement d'un partenariat avec la Ville qui lui permettrait de bonifier son offre de services au milieu[99]. Dans un mémoire sans présentation orale, une citoyenne appuie la demande de la bibliothèque[100].

Parmi l'éventail des services communautaires dont l'implantation serait souhaitable dans le quartier, certains soulignent la pertinence d'un service d'aide aux locataires. C'est le cas notamment du Comité logement Ville-Marie. Cet organisme a tenté il y a quelques années d'ouvrir un point de service dans la partie ouest de l'arrondissement mais a dû fermer ses portes, faute de fonds. Il demande l'appui municipal pour pouvoir ouvrir à nouveau un tel point de service dans le but de desservir les locataires de l'ouest du centre-ville. Il écrit : *« Un tel développement nous permettrait de soutenir les ménages locataires du secteur, qui ne disposent actuellement d'aucune ressource communautaire adéquate*[101]*. »* Cette position est appuyée par Habiter Ville-Marie et aussi par le Concordia Community Working Group[102].

L'itinérance

Un certain nombre de personnes et d'organismes ont réagi à la proposition du PPU à l'effet de *« continuer d'appuyer la stratégie d'intervention communautaire de soutien et d'hébergement des clientèles itinérantes du square Cabot. »* Cette proposition a soulevé toute la question de l'itinérance, non seulement au square Cabot, mais dans l'ensemble du quartier. Certains l'ont abordée en mettant l'emphase sur la sécurité, d'autres sur les initiatives jugées souhaitables de lutte à l'itinérance.

Nous avons vu plus haut que plusieurs parmi les personnes et les organismes qui s'opposent au projet de parc sur le boulevard De Maisonneuve fondaient leur opposition sur la présence appréhendée d'itinérants dans le futur parc. Cette présence, associée à la drogue et à la prostitution, créerait un contexte d'insécurité tel que ce parc serait inutilisable par les clientèles visées. Dans son témoignage, un policier à la retraite insistait sur les difficultés actuelles à contrôler l'itinérance au square Cabot et affirmait que la situation serait encore plus compliquée dans le parc proposé[103]. Une citoyenne retraitée

[98] Document 7.1.27, page 9.
[99] Document 7.1.22.
[100] Edith Katz, document 7.2.16.
[101] Document 7.1.18.
[102] Document 7.1.38.
[103] Témoignage de John Parker, 26 avril, volume 3, page 61, document 6.6.

disait avoir quitté le secteur du square Cabot parce que celui-ci présentait des problèmes de sécurité, liés à l'itinérance, qui n'auraient jamais été réglés[104]. Pour certains, il faudrait d'abord régler la question de l'itinérance avant de développer un nouveau parc dans le quartier, voire même avant d'investir au square Cabot.

Selon la Table de concertation du Centre-ville Ouest, la problématique de l'itinérance soulève également un enjeu important de sécurité. Devant les commissaires, son porte-parole affirmait : *« Il y a une perception de manque de sécurité dans cette zone-là qui peut avoir l'effet de ralentir des investissements. Et si, maintenant, suite au PPU, nous allons promouvoir l'investissement dans cette zone-là par des investissements publics et privés, si on ne corrige pas la question, l'enjeu de la sécurité, nous allons juste frustrer ces efforts-là[105]. »* Dans son mémoire, la Table reprend le même thème et affirme que le PPU *« n'adresse pas assez la question de l'itinérance[106] »*; elle rappelle que le promoteur du projet immobilier Séville avait versé une somme d'argent à la Ville pour financer une partie des actions à entreprendre et elle invite l'arrondissement à mettre en œuvre le *Plan d'action ciblé en l'itinérance*, en lien avec les organismes du quartier.

Le CSSS de la Montagne, pour sa part, insiste sur l'importance de développer un programme d'activités régulières de soutien à l'endroit des personnes itinérantes qui fréquentent le square Cabot[107]. Le YWCA rappelle, quant à lui, qu'il offre déjà des services de soutien aux populations itinérantes, particulièrement les populations inuites : il gère trois projets de logements communautaires. Il offre sa collaboration pour poursuivre les efforts en vue de contrer l'itinérance et venir en aide aux personnes itinérantes[108].

Selon Interaction du quartier Peter-McGill, la gamme des activités de soutien aux itinérants devrait comprendre la mise en place d'un centre de jour, qu'il conçoit comme un lieu d'hébergement supervisé[109]. Cette proposition rejoint d'une certaine façon celle du Réseau des personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), qui rappelle le rôle important que jouent les maisons de chambres parmi les moyens de lutter contre l'itinérance et qui demande à la Ville de préserver celles qui existent toujours. Selon l'organisme, *« Montréal ne peut se permettre de perdre une maison de chambres de plus[110]. »*

Trois interventions font directement référence à la problématique de l'itinérance autochtone dans le square Cabot. Toutes trois appréhendent une éventuelle initiative municipale en vue d'éloigner les itinérants du square. La première est celle d'un citoyen qui écrit : *"The marginal people who now use this Square should not be chased away from it but rather be actively offered rehabilitation services, jobs that they can do, and suitable*

[104] Mme Adele Libman Ostroff, document 7.2.9.
[105] Témoignage de M. Cameron Charlebois, 20 avril 2011, volume 1 de la transcription, page 35.
[106] Document 7.1.27, page 9.
[107] Document 7.1.16.
[108] Document 7.1.24.
[109] Document 7.1.18.
[110] Document 7.2.14.

housing. (…) The SPP should strongly support this[111]*."* La seconde est celle du Concordia Community Working Group, qui reprend sensiblement le même discours. La troisième, enfin, est celle du Réseau pour la stratégie urbaine autochtone. Cet organisme interpelle le PPU sur la question spécifique de l'itinérance inuite. D'une part, il s'oppose lui aussi au déplacement forcé des autochtones hors du square Cabot. De l'autre, il propose plutôt la mise en place de services de soutien et d'information à leur endroit et suggère à la Ville de contribuer au financement de deux travailleurs de rue qui s'emploieraient à fournir ces services et à contribuer à des activités d'animation dans le square, dans le but de faire connaître la culture autochtone et inuite[112].

Dans son rapport, l'Association du Village Shaughnessy offre un point de vue un peu différent. Après avoir affirmé que cette problématique est « majeure », principalement autour du square Cabot, et après avoir salué le plan d'action municipal de lutte à l'itinérance, l'association met en lumière la concentration au centre-ville des clientèles marginalisées et de l'infrastructure de services qui leurs sont fournis. Elle affirme : *« le centre-ville semble avoir été désigné, et cela sans plan cohérent, comme lieu de rassemblement de cette population et de services qu'elle peut requérir. On peut à ce moment parler d'un effet largement perceptible de saturation et cela affecte indubitablement la qualité de vie au centre-ville et son pouvoir d'attraction pour de futurs résidants*[113]*. »*

c) Implanter une stratégie locale de développement durable

Un troisième objectif formulé dans le cadre de l'orientation visant à améliorer la qualité des milieux de vie porte sur l'implantation d'une stratégie locale de développement durable. Il se traduit par sept moyens de mise en valeur. Notons, en particulier, la volonté de mettre en place des mesures d'apaisement de la circulation de transit, le soutien au projet de Quartier 21, l'augmentation du couvert végétal dans le secteur et aussi la volonté d'accorder une valeur à l'intégration de composantes vertes dans l'évaluation des projets de construction.

La plupart des interventions du public ont porté sur trois sujets : la circulation de transit, le verdissement, y compris le projet de Quartier 21, et la propreté.

<u>La circulation de transit</u>

Six interventions ont traité de cette problématique. La plupart approuvent l'intention affichée par le projet de PPU de mettre en place des mesures d'apaisement de la circulation et font part de certaines propositions concrètes en ce sens.

[111] Robert Hajaly, document 7.1.11, pages 4 et 5.
[112] Présentation verbale, accompagné d'un document d'appoint, séance du 26 avril, volume 4, page 15 et suivantes, document 6.7.
[113] Document 7.1.2, page 10.

C'est ainsi que l'organisme Interaction du quartier Peter-McGill propose la mise en application rapide des mesures destinées à ralentir la circulation (panneaux de signalisation, réduction de la vitesse) car, selon lui, « *la première inquiétude des résidents, c'est la circulation automobile*[114]*.* » L'Association du Village Shaughnessy et celle des Familles de Shaughnessy interviennent dans le même sens. Selon l'Association, l'amélioration de la qualité de vie dans le milieu passe par la diminution de la circulation de transit.

Le problème principal, selon les deux associations, c'est l'existence des deux bretelles de l'autoroute 720 qui débouchent sur le quartier par la rue Saint-Marc et par la rue Du Fort. Il faudrait donc implanter, selon elles, une signalisation qui dissuaderait encore plus la circulation de transit d'empiéter sur les rues résidentielles du village Shaughnessy. De plus, il faudrait, par une signalisation appropriée, tenter de canaliser la circulation sur le boulevard René-Lévesque en direction soit de la rue Guy, soit de l'avenue Atwater[115] et permettre ainsi de soulager les rues Saint-Marc et Du Fort.

À moyen terme, cependant, l'Association du Village Shaughnessy propose d'examiner la possibilité de relier directement Guy et Atwater à l'autoroute 720, à la faveur des travaux de réfection de l'échangeur Turcot[116]. Cette hypothèse a également été évoquée par le porte-parole d'Interaction du quartier Peter-McGill au cours de la présentation de son mémoire devant la commission, dans la perspective d'une mise en valeur de la falaise Saint-Jacques[117]. Pour leur part, Éco-Quartier Peter-McGill et le Groupe de recherche urbain Hochelaga-Maisonneuve proposent carrément la fermeture des deux bretelles d'accès à l'autoroute. Ce dernier organisme milite, par ailleurs, en faveur d'une révision en profondeur du projet de réfection de l'échangeur Turcot [118].

Destination centre-ville semble s'inscrire en faux par rapport à ces propositions, dans la mesure où elles risqueraient, selon l'organisme, de nuire à l'accès automobile au centre-ville. Dans son mémoire, il écrit : *« Nous dénonçons toutefois toutes les mesures prises depuis quelques années pour rendre la vie difficile aux automobilistes*[119]*. »* En revanche, à l'instar d'un citoyen du village Shaughnessy[120], l'organisme considère que la Ville devrait prendre des mesures destinées à sécuriser les intersections. Il déplore que de telles mesures se fassent attendre, en dépit de la *Charte du piéton*.

<u>Le verdissement</u>

Personne ne s'oppose à la mesure visant à *« augmenter le couvert végétal dans le quartier ».* Outre le débat sur les parcs proposés auquel il a été fait référence ci-dessus, de

[114] Document 7.1.18, page 8.
[115] Document 7.1.2, page 7; document 7.1.13, page 5.
[116] Document 7.1.2, page 7.
[117] Témoignage de Jean-Yves Bourdages, séance du 20 avril 2011, volume 2, page 22, lignes 615 à 625.
[118] GRUHM, présentation orale du 27 avril 2011, accompagnée d'un support audiovisuel (document 7.3.3.1).
[119] Document 7.2.30, page 9.
[120] François-Pierre Gingras, document 7.2.4.

même que les propositions de verdissement du boulevard René-Lévesque, de l'avenue Atwater, des rues Guy et Lambert-Closse, certaines propositions supplémentaires ont été formulées devant la commission.

Pour l'organisme Éco-Quartier Peter-McGill, c'est l'ensemble du domaine public qui devrait faire l'objet d'interventions de verdissement : les rues, les ruelles, mais aussi des terrains qu'il qualifie de semi-privés. En ce sens, son projet d'aménager et de verdir l'îlot qui entoure l'école Victoria – le projet Quartier 21, en partenariat avec l'arrondissement de Ville-Marie – lui apparaît un exemple à reproduire ailleurs dans le quartier. Le verdissement passe, selon l'organisme, par une utilisation plus intensive des espaces libres, publics ou semi-publics, et par une participation du public à cet effort : *« la création, le verdissement dans le quartier devrait passer par une participation publique plus forte. Donc, on pourrait parler d'une création, d'un processus de charrette d'espace vert pour intégrer toutes les parties prenantes du quartier dans leur conception*[121]*. »*

D'autres approuvent cette approche. C'est notamment le cas de la Table de concertation du Centre-ville Ouest qui appuie les efforts en vue d'implanter le projet Quartier 21 et souhaite que cette initiative fasse école dans le quartier[122]. Cette position est partagée par Interaction du quartier Peter-McGill qui insiste sur la pertinence de planter des arbres partout, y compris sur la rue Sainte-Catherine. Selon un citoyen, il faudrait procéder en priorité au verdissement des terrains de stationnement publics ou privés et au verdissement des ruelles. A cet effet, il propose d'ajouter au PPU une mention explicite à l'effet de favoriser l'accroissement du nombre de « ruelles vertes », qui seraient aménagées en collaboration avec l'Éco-quartier Peter McGill[123]. Les Familles de l'Association du Village Shaughnessy adoptent une position semblable[124] et insistent, elles aussi, sur l'importance de verdir les ruelles du quartier. Il en est de même pour une citoyenne qui a livré un témoignage en ce sens devant la commission[125].

Parmi les propositions plus ciblées, notons celle de l'Université Concordia, qui demande à la ville d'implanter un mail végétalisé sur le tronçon de la piste cyclable du boulevard De Maisonneuve situé entre les rues Bishop et Guy[126]. Selon l'Université, le verdissement des espaces publics devrait constituer, en quelque sorte, la signature du Quartier des grands jardins. Pour leur part, des citoyens proposent une intervention spécifique de verdissement sur la rue Du Fort, entre De Maisonneuve et Sainte-Catherine[127]. Une citoyenne propose la mise en place d'un mur de verdure le long de la rue Hawarden, afin d'amortir le bruit généré par le trafic ferroviaire qui passe à proximité[128]. Enfin, Destination centre-ville suggère de verdir les terrains privés en attente de projet de

[121] Présentation de Paul-Antoine Troxler, 26 avril, volume 3 de la transcription, page 21, ligne 620.
[122] Document 7.1.27, page 12.
[123] François-Pierre Gingras, mémoire sans présentation verbale, document 7.2.24, page 12.
[124] Document 7.1.13.
[125] Susan Oliver, transcription du 20 avril, volume 2, pages 71 et suivantes.
[126] Document 7.1.25.2, page 17.
[127] M. George et Ann Robinson, document 7.2.5.
[128] Mme Dolores Duquette, document 7.1.32.

développement, en particulier le terrain des Franciscains et celui des Petites sœurs des pauvres (1800, boulevard René-Lévesque)[129].

La propreté

La question de la propreté n'a pas été abordée par le projet de PPU. En revanche, certains l'ont soulevée, notamment en ce qui concerne les ruelles. Parfois, elle a été mise en relation avec la problématique de la sécurité.

Selon l'Association du Village Shaughnessy, les ruelles du quartier « *sont dans un état général de malpropreté, ne présentent pas un éclairage adéquat et manquent radicalement d'entretien et d'attrait*[130]*. »* Les Familles du Village Shaughnessy propose à la Ville *« d'assurer la sécurité et la santé publique des ruelles publiques du Quartier par l'établissement d'un réseau municipal d'éclairage, l'intégration aux circuits de nettoyage des infrastructures municipales et la mise en œuvre d'un système de sécurité (surveillance vidéo ciblée, alertes, etc.)*[131]*. »*

Une citoyenne déplore elle aussi « *l'état de malpropreté* » des ruelles et leur manque d'éclairage. C'est, selon elle, une question de sécurité. Plus largement, elle écrit : « *Je suggère également beaucoup plus de visites des inspecteurs de la ville. Tolérance zéro des déchets sous peine d'amende*[132]*. »* De plus, elle suggère à la Ville d'installer un plus grand nombre de poubelles sur le domaine public. Un autre citoyen approuve et propose, lui aussi, que la Ville augmente le nombre de poubelles[133], tandis qu'un troisième réclame une plus grande fermeté dans l'application de la règlementation municipale en matière de propreté[134].

2.2.3 Le dynamisme économique

La troisième orientation du projet de PPU porte sur le dynamisme économique. Elle se traduit par deux objectifs que nous allons aborder séparément : le premier concerne les conditions à mettre en place en vue de contribuer à la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest, tandis que le second vise à soutenir le développement de l'Université Concordia.

[129] Document 7.2.30, pages 6 et 7.
[130] Document 7.1.2, page 9.
[131] Document 7.1.13, page 5.
[132] Dolores Duquette, document 7.1.32, page 13.
[133] S. Drouin, mémoire sans présentation orale, document 7.2.1.
[134] Robert Hajaly, document 7.1.11.

a) Promouvoir la revitalisation de la rue Sainte-Catherine

Plusieurs des interventions concernant la rue Sainte-Catherine portaient sur la proposition municipale de relever les hauteurs permises sur un tronçon de cette artère; nous en avons traité plus haut.

Une autre question soulevée portait sur la vocation souhaitée pour cette artère : une vocation locale, orientée principalement vers la population résidente, ou une vocation régionale, basée sur une activité commerciale de destination en prolongement du Centre-ville ?

Selon le gestionnaire du Forum, l'avenir commercial de la rue Sainte-Catherine passe par une vocation régionale et non pas locale. Il affirme que la superficie totale des commerces de détail du secteur, qui dépasse le million de pieds carrés, exige que ces entreprises attirent leur clientèle à partir d'un bassin géographique beaucoup plus vaste que le seul Quartier des grands jardins, quand bien même sa population augmenterait par suite de la densification souhaitée. Il conclut : *"It is essential that the PPU clearly define the destination vocation and commercial character of St. Catherine Street to ensure that commercial diversity be encouraged. New projects should be well integrated into the commercial fabric, and be designed to minimize disruptive impact on the adjacent residential neighbourhoods*[135] *."*

Ce point de vue n'est pas partagé par l'Association du Village Shaughnessy qui écrit : *« Pour nous la dynamique de la relance, comme nous l'avons indiqué précédemment, s'articule au maintien, à la stabilisation et à l'accroissement de la population résidante*[136]*. »*

Sans se prononcer explicitement sur cette question, un citoyen affirme qu'il serait important de préserver l'atmosphère générale de la rue. Il écrit : *"I enjoy the present relaxed and casual ambiance of this portion of St. Catherine, the pedestrian friendly character of its low lying buildings, the sunniness this creates, the way the stores serve chiefly the local residents, and the people I know in them – in a word, a community. I don't want this destroyed*[137] *."*

Ce même citoyen exprime une autre préoccupation : celle de préserver l'actuelle mixité commerciale de la rue, caractérisée en bonne partie par la présence de petits commerces de proximité. Il juge déplorable que l'arrondissement ait récemment permis l'implantation d'un « méga-bar » sur la rue, et souhaite que cela ne se reproduise pas.

Cette question du « méga-bar » a également fait réagir Destination centre-ville, qui écrit dans son mémoire : *« il nous apparait déplorable que l'équipe d'élus et de fonctionnaires*

[135] André Jude, Vice-président et directeur-général de l'entreprise Ashkenazy Acquisition Corporation, document 7.1.36.
[136] Document 7.1.2, page 11.
[137] Robert Hajaly, document 7.1.11, page 3.

qui nous proposent aujourd'hui avec ce PPU une série de mesures urbanistiques visant l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier, soit la même qui, il y a quelques mois à peine, autorisait une série de dérogations permettant la construction d'un bar à grande surface au coin des rues Dufort et Sainte-Catherine et qui en fera le plus important établissement du genre à Montréal[138]*. »*

Notons finalement deux interventions concernant l'apparence physique de la rue : celle d'Interaction du quartier Peter-McGill, qui, rappelons-le, proposait d'y intensifier la plantation d'arbres et enfin, celle d'une citoyenne qui préconisait d'améliorer le design du mobilier urbain sur la rue Sainte-Catherine[139].

b) Soutenir le développement de l'Université Concordia

Peu d'interventions ont touché cette question et celles-ci ont porté davantage sur le quartier entourant l'Université que sur l'Université elle-même. C'est ainsi que la Table de concertation du Centre-ville Ouest aurait souhaité que le PPU traite davantage du quartier Concordia; elle invite la Ville à compléter l'aménagement de la Place Béthune et celui des rues Guy, Mackay et Bishop.

L'Université Concordia déplore elle aussi que le document du PPU, dans sa version soumise à la consultation, ne mentionne pas le quartier Concordia comme l'un des piliers du développement futur du secteur, contrairement à l'une de ses versions antérieures. En outre, elle préconise un rehaussement des hauteurs permises dans l'axe de la rue Guy, et défend son droit de construire un nouveau pavillon sur le terrain des sœurs Grises[140].

L'Association du Village Shaughnessy exprime, au contraire, son désaccord à l'égard des projets de l'Université chez les sœurs Grises : *« ce projet irait à l'encontre de tout ce que le PPU porte comme vision d'avenir du quartier, soit la préservation du paysage architectural et historique du quartier, la préservation de l'héritage de la période d'établissement des sites institutionnels et la sauvegarde des espaces verts qu'on identifie comme l'aspect constitutif du quartier*[141]*. »* L'association souhaite plutôt que l'Université oriente son développement vers le côté est du campus et tente d'utiliser des espaces servant présentement de terrains de stationnement. En outre, elle suggère qu'elle s'ouvre davantage sur le quartier. Elle écrit : *« Peut-être l'Université a-t-elle tendance à un renfermement sur soi en ce qui concerne ses activités et ses services destinés à ses étudiants et peut-être qu'un débordement sur la rue serait justement une façon d'envisager les modalités de l'expansion du campus*[142]*. »*

[138] Document 7.1.30, page 6.
[139] Susan Oliver, présentation orale, 20 avril, volume 2 de la transcription, page 71.
[140] Document 7.1.25.
[141] Document 7.1.2,
[142] Document 7.1.2, page 12.

2.2.4 Le réaménagement du square Cabot et de ses abords

Le projet de PPU fait référence au square Cabot à différents endroits, mais il en traite principalement à l'intérieur d'une section particulière. On y formule des propositions concernant le square lui-même, mais aussi ses abords, y compris l'usage éventuel du bâtiment et du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants.

Ces propositions ont été abordées par au moins treize mémoires ou interventions orales. Celles-ci portaient sur le square, sur l'aménagement de ses abords, y compris la question de la densité du développement envisagé. En outre, plusieurs interventions ont porté sur l'utilisation future des bâtiments de l'hôpital, quand celui-ci aura transféré ses activités au site Glen.

Le réaménagement du square

A prime abord, il y a un consensus à l'effet d'agrandir le square et de le restaurer. Pour certains, l'agrandissement serait souhaitable, non seulement vers l'est à même le terrain de l'actuel débarcadère de la STM, mais aussi vers le sud, en profitant du rétrécissement envisagé de l'emprise de la rue Tupper. C'est notamment la position de l'organisme Interaction du quartier Peter-McGill[143]. Le CSSS de la Montagne approuve lui aussi la proposition du PPU, de même que l'idée de réunir ensemble le square et les espaces verts adjacents grâce à l'aménagement du « jardin de l'hôpital », qui servirait en quelque sorte de trait d'union entre eux[144].

La commission a reçu par ailleurs certaines propositions plus spécifiques concernant le square lui-même. Deux citoyennes insistent sur l'importance d'un meilleur entretien[145], notamment par souci des enfants susceptibles d'y jouer. Un autre rappelle que le square était doté dans le passé d'une fontaine et propose que la ville en construise une nouvelle, d'inspiration victorienne[146]. Un quatrième insiste sur la plantation de massifs de fleurs[147]. Certains proposent que la vespasienne, actuellement inutilisée, devienne un lieu d'animation, par exemple, un marché de fleurs[148]. Enfin, plusieurs ont formulé des commentaires à propos de l'édicule du métro. L'Association du Village Shaughnessy et l'organisme Interaction du Quartier Peter-McGill suggèrent de le supprimer. Pour sa part, la Table de concertation du Centre-ville Ouest demande à l'arrondissement et à la STM d'en étudier la fermeture. Selon elle, cet édicule, *« peu fréquenté par la clientèle du transport en commun, est aussi devenu un lieu dangereux et de grande nuisance à l'environnement social[149]. »*

[143] Document 7.1.18, page 10.
[144] Document 7.1.16, page 2.
[145] Mme Claire Adamson, document 7.1.13 et Sme Shilin Hora, présentation orale devant la commission, 20 avril, pages 61 à 63 de la transcription, document 6.4.
[146] François-Pierre Gingras, document 7.2.4, page 13.
[147] Robert Hajaly, document 7.1.11.
[148] François-Pierre Gingras, document 7.2.4, page 13.
[149] Document 7.1.27, page 19.

Ici encore, la question de la sécurité est parfois évoquée à travers les propositions de réaménagement. Un citoyen écrit : *« À titre de citoyen « ordinaire » habitant à proximité du square Cabot, je veux naturellement m'y sentir en sécurité, mais c'est une préoccupation qui prend de l'importance à mes yeux depuis que je suis redevenu piéton, depuis que j'ai pris de l'âge (…), depuis que je reçois la visite de mes petits-enfants et que je me promène en ville avec eux. Je prends « sécurité » au sens large, c'est-à-dire non seulement d'être objectivement en sécurité, mais de me sentir en sécurité*[150]*. »* Pour certains, une partie de la réponse à cette préoccupation réside dans la mise en place d'activités d'animation. C'est notamment le point de vue du CSSS de la Montagne et du Réseau pour la stratégie urbaine autochtone[151].

Afin de donner un cadre physique aux activités souhaitées, le projet de PPU propose d'aménager une scène et une aire d'animation pour y accueillir des activités communautaires et culturelles. Cette proposition a été plutôt bien accueillie, à la condition que la structure proposée ne soit pas trop envahissante et qu'elle s'insère bien dans l'environnement du square. Par exemple, un intervenant suggère qu'elle puisse évoquer les kiosques à musique de l'époque victorienne[152]. Mais, elle ne fait pas l'unanimité. Les membres du groupe Interaction du Quartier Peter-McGill sont partagés à son sujet, si bien que le groupe ne formule aucune proposition à cet égard[153]. Pour sa part, l'Association du Village Shaughnessy s'y oppose. Dans son mémoire, elle écrit : *« L'aménagement d'une scène dans la partie récupérée à l'est peut présenter certains problèmes. Il s'agit en principe de créer un espace vert et libre, il est difficile de comprendre l'idée de le re-réduire pour y ajouter une nouvelle structure bâtie. (…) Il faudrait réaliser qu'un parc a aussi comme fonction de fournir un site esthétique capable d'inspirer la sérénité, la fierté, le goût du beau, de l'ordre et du propre. Le chaos dans l'aménagement de nos parcs est peu propice à l'atteinte de cette fonction*[154]*. »*

L'occupation du square Cabot a fait également l'objet d'une proposition particulière de la part du Montreal Children's Library. Cet organisme loge actuellement dans les locaux de la Bibliothèque Atwater. Il avance le concept d'un *« Montreal Children's Library in the Parc*[155] *»* : le projet consisterait à implanter la Bibliothèque pour enfants dans le square lui-même, afin de permettre aux enfants un contact direct avec la nature et aussi assurer une présence dans le parc. Pour ce faire, l'organisme demande à l'arrondissement d'appuyer une éventuelle campagne de levée de fonds. Un citoyen, architecte et partenaire du projet, a présenté à la commission des hypothèses d'esquisses du bâtiment susceptible d'abriter la Bibliothèque pour enfants[156].

[150] François-Pierre Gingras, document 7.2.4, page 13.
[151] Présentation orale, 26 avril document 6.7, pages 15 et suivantes.
[152] François-pierre Gingras, mémoire 7.2.4.
[153] Document 7.1.18, page 10.
[154] Document 7.1.2, page 14.
[155] Document 7.1.35.
[156] Document 7.1.31.

Enfin, le débarcadère de la STM, situé sur le flanc est du square, a soulevé lui aussi certains commentaires. Alors que le PPU suggère de le maintenir là où il se trouve actuellement tout en minimisant son impact, des organismes demandent qu'il soit déplacé. C'est la position adoptée par la Table de concertation du Centre-ville Ouest[157], par Interaction du Quartier Peter McGill[158] et aussi par l'Association du Village Shaughnessy[159].

Les abords du square

Le PPU propose de densifier les abords du square Cabot, en s'appuyant sur les dispositions actuelles du plan d'urbanisme[160] et sur le rehaussement des hauteurs qu'il propose pour l'axe de la rue Sainte-Catherine. Cette proposition ne fait pas l'unanimité. D'un côté, plusieurs intervenants l'approuvent, du moins en principe. C'est le cas d'Habiter Ville-Marie (qui insiste, par ailleurs, sur l'importance d'une planification intégrée de tout le secteur) et de la Table de concertation du Centre-ville Ouest (qui elle, souligne l'importance d'une concertation à ce sujet entre Montréal et Westmount).

Selon d'autres intervenants, il y aurait cependant lieu d'être prudent, compte tenu de l'interface entre les abords du square et le village Shaughnessy. C'est ainsi qu'un citoyen propose que le zonage de l'éventuel îlot compris entre Tupper, René-Lévesque, Lambert-Closse et Sussex ne permette que la construction d'édifices de basse densité, afin d'y attirer des familles. Il s'oppose, par conséquent, à la construction d'une éventuelle tour donnant sur le boulevard René-Lévesque, tout comme au projet de jardin sur le terrain de l'hôpital. Un autre préconise, lui aussi, de revoir à la baisse le zonage au sud de l'hôpital et de limiter à 16 mètres les hauteurs permises[161]. L'organisme Interaction du quartier Peter-McGill propose, lui aussi, que le zonage actuel soit révisé à la baisse, de telle sorte qu'il ne permette que des maisons de ville sur le côté ouest de la rue Sussex[162]. Pour sa part, l'Association du Village Shaughnessy soulève la question de la coexistence potentiellement problématique d'édifices de grande hauteur et de petits bâtiments patrimoniaux. Elle le fait en référence aux surhauteurs proposées pour la rue Sainte-Catherine, mais aussi par rapport aux abords du square Cabot. L'association écrit : *« Il paraît à l'évidence que ces perspectives conviennent mal à une vision de préservation du patrimoine bâti du milieu si finalement on enclave une série de petites maisons restantes dans un cadre d'édifices en hauteur. La vision ne paraît pas claire et paraît plus propice à créer un milieu ambigu et sans grande homogénéité. Il semble donc y avoir des choses à clarifier[163]. »*

[157] Document 7.1.27, page 19.
[158] Document 7.1.18, page 9.
[159] Document 7.1.2, page 14.
[160] Le Plan d'urbanisme de Montréal permet actuellement 80 mètres sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, entre Tupper et René-Lévesque; le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie fixe pour sa part à 30 mètres la hauteur maximale sur le site.
[161] François-Pierre Gingras, document 7.2.4, page 17.
[162] Document 7.1.18, page 5.
[163] Document 7.1.2, page 15.

Le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants

L'avenir du bâtiment et du terrain de l'Hôpital de Montréal pour enfants a fait l'objet de certaines interventions. Le projet de PPU envisage une vocation résidentielle à l'ensemble du site, une fois les activités de l'hôpital transférées au site Glen, de même, comme nous l'avons vu, que l'aménagement d'un jardin sur sa portion est. Cette éventuelle vocation résidentielle est appuyée par plusieurs. Pour le groupe Habiter Ville-Marie et ses partenaires[164], il y a là une occasion d'y développer en priorité des logements de type communautaire et social. Mais d'autres propositions quant à l'usage éventuel des édifices ont également été formulées. Mentionnons celle du CSSS de la Montagne, qui suggère d'utiliser une partie des locaux pour y aménager un « Village santé », regroupant sous un même toit des services de santé de première ligne, des services sociaux et des organismes communautaires[165]. Ce concept est jugé intéressant par Destination centre-ville. Pour d'autres, les locaux pourraient servir notamment à abriter un CHSLD, ou encore des résidences pour personnes âgées. Enfin, certains envisagent l'implantation dans les locaux de l'hôpital d'un centre communautaire pour le quartier[166].

Le Centre universitaire de santé McGill (CUSM) a également présenté un mémoire à la commission. Il préconise que le site de l'hôpital soit éventuellement consacré à un usage mixte à dominante résidentielle, et appuie, par ailleurs, les objectifs de densification des abords du square. Toutefois, il juge prématurée la proposition d'aménager un jardin sur la portion est du terrain de l'établissement. Dans son mémoire, il écrit : *« Nous considérons prématurée cette appellation typologique et son mode de gestion jusqu'à ce que la réflexion sur la nature de cet espace aura été développée plus en détail et que son statut d'appartenance au domaine privé ou public aura été clairement défini, et ce en conjoncture avec un projet de redéveloppement immobilier de la propriété de l'HME[167]. »* Le CUSM propose plutôt, avant toutes choses, une démarche de négociation avec la Ville, dans le but de convenir de l'usage du site et demande de retirer d'ici là les propositions préliminaires d'aménagement qui figurent aux pages 43 et 44 du document du PPU.

Cet appel à la discussion est partagé par la Table de concertation du Centre-ville Ouest. Dans son mémoire, celle-ci demande à l'arrondissement Ville-Marie de *« reprendre les discussions avec les responsables de l'Hôpital de Montréal pour enfants en vue d'évaluer la proposition préliminaire d'aménagement indiquée au PPU[168]. »* L'organisme Destination centre-ville partage la même préoccupation et écrit : *« Le changement de vocation de cet immeuble aura un impact important sur le quartier. Peut-être serait-ce une bonne idée de*

[164] Document 7.1.23, page 25.
[165] Document 7.1.16, pages 8 et 9.
[166] Claire Adamson, document 7.1.3, l'Association des Familles du Village Shaughnessy, document 7.1.13, page 3.
[167] Mémoire 7.2.27, page 4.
[168] Document 7.1.27, page 19.

mettre en œuvre un chantier de réflexion dès maintenant sur la requalification de cet immense complexe immobilier ?[169] *»*

2.2.5 La mise en œuvre et le suivi du PPU

La plupart des commentaires reçus par la commission sur les diverses mesures proposées de mise en œuvre du PPU ont été livrés ponctuellement, au fil des différents volets du projet de PPU. Comme nous l'avons vu, ces commentaires visaient à prendre position sur les mesures projetées, à dire si elles répondaient ou non à leurs attentes, à en proposer des modifications ou des précisions, parfois à les rejeter. Toutefois, la commission n'a reçu que peu d'interventions portant sur l'ensemble de la démarche de mise en œuvre présentée à la section 4 du document de présentation. En fait, c'est principalement la Table de concertation du Centre-ville Ouest qui a abordé globalement cette question de la mise en œuvre du PPU.

D'une part, elle considère que la version actuelle du projet de PPU est incomplète. Elle écrit : *« Force est de constater que l'arrondissement de Ville-Marie n'a pas terminé l'ensemble des chantiers de réflexion concernant plusieurs des objectifs énoncés, notamment en matière de logement*[170]*. »*

En second lieu, la Table affirme qu'un PPU comprend habituellement une indication plus précise quant aux ressources financières à pourvoir, de même qu'un calendrier de réalisation plus détaillé. Tout en saluant l'investissement projeté pour le square Cabot, elle estime que les sommes requises pour mener à bien l'ensemble des interventions envisagées par l'arrondissement devraient être précisées. Selon elle, l'identification d'une enveloppe budgétaire appropriée est une composante essentielle à tout projet de PPU. Comme l'expliquait à la commission son porte-parole : *« C'est pour ça qu'on dit que sur le côté investissement c'est un peu faible, parce que c'est ça qui va vraiment rendre le PPU efficace sur la zone*[171]*. »* L'organisme Destination centre-ville considère, lui aussi, que les engagements financiers de l'arrondissement sont faibles : *« le présent PPU paraît assez ridicule et simpliste avec les engagements financiers qu'il propose*[172]*. »*

À partir de ce constat, la Table de concertation du Centre-ville Ouest propose à l'arrondissement de *« préciser davantage le budget de réalisation et le calendrier de ses travaux futurs en vue de réaliser le programme particulier d'urbanisme rapidement*[173]*. »*

De façon plus succincte, la même proposition est formulée par Éco-quartier Peter-McGill, qui suggère *« d'établir un budget et un calendrier de réalisation du PPU*[174]*. »*

[169] Document 7.2.30, page 11.
[170] Document 7.1.27, page 7.
[171] Témoignage de M. Cameron Charlebois, 20 avril, volume 1 de la transcription, page 40, lignes 1185 à 1200.
[172] Document 7.2.30, page 2.
[173] Document 7.1.27, page 22.
[174] Document 7.1.19.

La question du suivi dans la mise en œuvre du PPU a également suscité quelques commentaires. Le groupe Habiter Ville-Marie demande d'être associé aux travaux qui feront suite à la consultation publique. Le Réseau pour la stratégie urbaine autochtone invite d'éventuels partenaires à une démarche commune visant à la réalisation du projet qu'il a présenté devant la commission. Certains autres organismes ont, eux aussi, indiqué leur intérêt à être associés à la suite des choses. Pour sa part, la Table de concertation du Centre-ville Ouest a rappelé son rôle dans le cadre des travaux d'élaboration du PPU. Tout en demandant que le projet aille de l'avant et se réalise le plus rapidement possible, elle propose d'être associée de près aux prochaines étapes du projet de PPU afin de contribuer à sa bonification et demande d'être consultée sur divers éléments du suivi.

2.3 LE SONDAGE EN LIGNE

Au début de ses travaux, la commission avait mis en ligne un questionnaire concernant le PPU et invitait les personnes intéressées à y répondre. Ce questionnaire était également disponible auprès des personnes qui ont visité le kiosque d'information à l'Université Concordia en mars dernier, de même qu'au cours des soirées d'information. Même s'il ne prétendait pas à une valeur scientifique, il constituait un moyen supplémentaire par lequel le public pouvait s'exprimer à propos du projet de PPU. Essentiellement, la commission cherchait, par ce moyen, à connaître le degré d'importance accordé par les répondants aux différentes orientations et à quelques-unes des mesures proposées par le PPU. On trouvera sur le site internet de la commission le texte du questionnaire, de même que les résultats complets[175].

Au total, 81 personnes ont répondu aux quatre questions posées. À la question concernant l'ordre de priorité à accorder aux trois grandes orientations du PPU, 32 personnes ont répondu que l'orientation relative à l'amélioration de la qualité de vie leur apparaissait plus importante que les autres, 17 affirmaient que la priorité devrait aller à la revitalisation économique, tandis que 12 accordaient une importance plus grande à la protection du patrimoine. Pour les 20 autres, les trois orientations avaient une importance égale.

À la question concernant l'importance relative accordée à dix des mesures proposées par le PPU, le sondage a donné les réponses suivantes :

- 65 répondants considéraient le verdissement comme « très important » ou « important »;
- de même, 65 réponses accordaient le même niveau d'importance à l'amélioration des conditions de déplacement pour les piétons;
- le réaménagement du square Cabot était, pour sa part, considéré comme « très important » ou « important » par 56 répondants;

[175] Documents 4.9 et 4.9.1.

- l'ajout d'un lien cyclable en direction du canal Lachine ralliait, selon les mêmes catégories, 53 personnes;
- La revitalisation économique de la rue Sainte-Catherine : « importante » ou « très importante » pour 52 personnes;
- L'accès public aux jardins institutionnels : 51 personnes;
- Le renforcement du patrimoine bâti : 48 personnes;
- La rénovation des grandes conciergeries, là où c'est nécessaire : 45 personnes;
- Le nouveau parc sur le boulevard De Maisonneuve : 43 personnes;
- L'augmentation de la hauteur permise sur Sainte-Catherine : 24 personnes seulement considéraient cette mesure comme « importante » ou « très importante ».

Ce sondage en ligne a également fourni l'occasion à de nombreux participants de formuler des commentaires sur leur perception des améliorations jugées souhaitables pour le quartier. On trouvera la liste des commentaires au document 4.9.1.

CONCLUSION

Comme on le constate, les opinions émises et les questions soulevées couvrent un large éventail d'intérêts et de préoccupations. Le projet de Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins soulève des enjeux importants pour l'avenir de ce quartier. Mais, au-delà des différentes opinions qui se sont exprimées, au-delà même des divergences de points de vue, la commission a pu constater qu'il existe déjà un réel attachement pour ce coin de Montréal et une volonté tout aussi réelle de contribuer à l'améliorer. Elle remercie toutes les personnes et les organismes qui ont exprimé, verbalement ou par écrit, leurs réflexions sur le projet de PPU.

3. ANALYSE DE LA COMMISSION

INTRODUCTION : LE PPU, UNE VISION GLOBALE DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

La commission constate que la vaste majorité des personnes et des groupes s'est montrée plutôt favorable aux orientations et aux objectifs du PPU pris dans son ensemble. On apprécie notamment la vision globale qui s'en dégage, du moins dans ses grandes lignes. Pour la plupart des intervenants lus ou entendus, il s'agit cependant d'une approbation qui laisse place à de multiples considérations. La commission a, en effet, reçu de nombreuses propositions visant à bonifier le projet et, puisqu'un PPU couvre, par définition, la plupart des volets de la vie urbaine, elle a été saisie de préoccupations portant sur un vaste éventail de questions, telles le maintien de la mixité sociale, la protection du caractère patrimonial du cadre bâti, l'importance de s'attaquer aux problèmes liés à la sécurité, y compris la sécurité routière, les diverses approches permettant l'accessibilité aux grands jardins institutionnels, le bien-fondé d'un nouveau parc sur le boulevard De Maisonneuve, les mesures de revitalisation de la rue Sainte-Catherine et leur impact.

Un fil conducteur traverse cependant la plupart des préoccupations lues ou entendues. C'est l'importance de mettre en place les conditions nécessaires pour faire du quartier un milieu de vie sain, sécuritaire et convivial, ayant une identité propre que lui confère son caractère bâti et paysager et ce, dans le contexte particulier du centre-ville. Derrière la diversité des opinions, ce qui ressort, c'est l'attachement à ce quartier et le goût de s'y sentir bien.

De l'avis de la commission, les participants à la consultation ont majoritairement voulu répondre de façon positive à l'invitation lancée par le maire de Montréal en introduction au document de présentation du PPU : « *…voici la vision et les objectifs que la ville souhaite mettre en commun et réaliser avec les citoyens et le milieu afin de garantir le développement durable du quartier…*[176] *»*

Dans ce contexte, la commission accueille favorablement le projet préliminaire de PPU du Quartier des grands jardins. Elle le considère cependant perfectible. Dans son rapport, elle formulera donc un ensemble de recommandations et de suggestions portant sur les aspects que l'arrondissement de Ville-Marie devrait approfondir, préciser ou revoir dans la version finale du projet.

[176] Mot du maire de Montréal, en page frontispice du document préliminaire de présentation du PPU, document 3.1.

Recommandation 1

La commission recommande l'adoption du projet de PPU du Quartier des grands jardins, sous réserve des propositions qu'elle formulera dans le présent rapport.

3.0.1 Un contrat social

Le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins veut être *« un contrat social qui engagera la ville et ses citoyens à œuvrer ensemble à la revitalisation du quartier Centre-ouest de l'arrondissement*[177]*.* » Cet énoncé suppose trois principes qui contribueront à guider l'analyse de la commission : la transparence des échanges entre les parties associées à ce contrat social, la participation équitable de toutes les parties prenantes et la civilité dans les rapports entre les personnes.

a) La transparence

L'idée d'un contrat social implique que les parties, citoyens, associations et arrondissement, participent activement à la formulation, au développement et à l'implantation du PPU, sur la base d'un consensus quant aux objectifs. Dans le cas de ce projet de PPU, les orientations et les objectifs sont supportés par bon nombre de personnes et de groupes, comme la commission l'a noté. Par contre, elle a également constaté que des citoyens ont parfois perçu un manque d'informations précises et de documentation sur certaines des questions formulées, ce qui a contribué à soulever des interrogations quant à la justesse de quelques propositions. En particulier, les études à l'appui de la proposition d'augmenter la densité sur la rue Sainte-Catherine sont partielles, tout comme celles qui concernent la caractérisation patrimoniale du quartier; les études destinées à éclairer les perspectives de développement économique du secteur sont inexistantes, tandis que les données sociodémographiques paraissent plutôt fragmentaires. De même, les explications qui justifient la délimitation du périmètre du quartier sont plutôt sommaires.

La commission est d'avis que des études ou des analyses plus complètes sur certaines propositions seraient souhaitables pour éclairer la portée des choix proposés, et aussi pour faciliter une mise en œuvre transparente et équitable du PPU, dont on pourra mieux mesurer le succès. Dans les sections qui suivent, elle formulera diverses recommandations à cet effet.

[177] Mot du maire de Montréal, document 3.1.

b) La participation

La plupart des personnes et des organismes venus s'exprimer devant la commission ont manifesté la volonté de continuer à contribuer de différentes manières à la mise en œuvre de ce PPU. Plusieurs sont déjà regroupés au sein de la Table de concertation du Centre-ville Ouest, dont l'apport a été considérable dans la mise en branle et dans la préparation du projet; d'autres proviennent d'horizons différents. Mais, tous ont été à même de fournir des suggestions créatives pour atteindre les objectifs visés par le document. Il y a là un terreau fertile sur lequel bâtir dans l'avenir.

C'est pourquoi la commission encourage fortement l'arrondissement à continuer de s'appuyer sur les forces du milieu pour la mise en œuvre du PPU. Elle est également d'avis que l'arrondissement devrait encourager certains des forums existants à élargir leurs rangs afin d'inclure des organismes qui œuvrent plus spécifiquement sur les questions sociales et communautaires. Des suggestions seront également formulées à cet égard.

c) La civilité

La civilité, prise au sens de la qualité des rapports entre les personnes, constitue le ciment de la vie urbaine. C'est une condition qui permet à toute collectivité de bâtir un environnement sain. Elle passe par l'existence d'un solide sentiment de sécurité, par l'accès, à proximité raisonnable, à des infrastructures sociales et communautaires susceptibles de faciliter la coexistence harmonieuse entre citoyens et groupes sociaux diversifiés. C'est ainsi que peut se développer le sentiment d'appartenance à un quartier et la fierté d'y résider.

Dans les pages qui suivent, la commission a organisé ses propos et ses recommandations autour de trois thèmes qui permettent, selon elle, de regrouper les préoccupations et les questions des citoyens : l'infrastructure sociale requise pour améliorer le caractère convivial du quartier, les mesures susceptibles d'améliorer le cadre physique et spatial du quartier et les conditions et partenariats nécessaires pour la mise en œuvre du PPU. Ce troisième chapitre de son rapport est donc structuré autour de ces thèmes. Dans son évaluation du projet de PPU, la commission n'a toutefois pas repris systématiquement l'ensemble des mesures proposées par celui-ci. Elle a plutôt choisi de se concentrer sur celles qui appelaient des commentaires ou des recommandations de sa part.

3.1 RENFORCER LE CARACTÈRE CONVIVIAL DU QUARTIER

La commission est d'avis que l'existence d'un large éventail de ressources dans le domaine social, dans celui de l'habitation, de la santé, de l'éducation et de l'organisation communautaire constitue une composante importante contribuant au caractère convivial d'un quartier. Cela est vrai pour le Quartier des grands jardins comme pour les autres quartiers montréalais. Dans la présente section de son rapport, ses commentaires porteront sur les propositions du PPU qui concernent plus directement la population. Elle abordera la question des infrastructures sociales en tant que telles, principalement celle d'un centre communautaire, de même que les enjeux liés à l'habitation, pris sous l'angle du maintien de la mixité sociale. Au préalable, toutefois, il convient d'examiner la question délicate de la sécurité dans le quartier et celle du sentiment de sécurité au sein de sa population.

3.1.1 La nécessaire amélioration du sentiment de sécurité

Certains intervenants ont plaidé devant la commission la nécessité d'améliorer les conditions générales de sécurité dans le milieu. Rappelons, par exemple, le témoignage d'un représentant de la Table de concertation du Centre-ville Ouest : *« Il y a une perception de manque de sécurité dans cette zone-là qui peut avoir l'effet de ralentir des investissements. Et si, maintenant, suite au PPU, nous allons promouvoir l'investissement dans cette zone-là par des investissements publics et privés, si on ne corrige pas la question, l'enjeu de la sécurité, nous allons juste frustrer ces efforts-là*[178]*. »*

De l'avis du représentant du Service de police de la ville de Montréal (SPVM) entendu par la commission, le Quartier des grands jardins est jugé plutôt sécuritaire[179]. Tel n'est cependant pas le point de vue d'une partie de la population. Un sondage réalisé par l'organisme Éco-quartier Peter-McGill[180] confirme l'existence de cette « perception de manque de sécurité », selon l'expression du représentant de la Table de concertation. Le sondage portait à la fois sur la sécurité routière et sur le sentiment de sécurité urbaine. Sur cette dernière question, il révèle qu'un résident sur trois et qu'un travailleur sur quatre ne se sentait pas en sécurité dans le quartier. Cette enquête a été effectuée sur le web. Il convient donc d'en utiliser les résultats à titre indicatif seulement. Elle n'en traduit pas moins l'existence d'un malaise réel concernant cette question. Pour les personnes qui y ont répondu, le problème serait attribuable à trois facteurs principaux : la présence d'itinérants, notamment au square Cabot, la circulation automobile, en particulier la circulation de transit et la propreté. La question de la circulation sera analysée plus loin. Nous allons nous concentrer ici sur l'itinérance et la propreté.

[178] Témoignage de M. Cameron Charlebois, 20 avril 2011, volume 1 de la transcription, page 35, document 6.4.
[179] Témoignage de M. Stéphane Plourde, commandant, poste 12, transcription du 27 avril, volume 5, document 4.7.2.
[180] *Sondage Sécurité et bien-être*, *District Peter McGill*, préparé en collaboration avec divers partenaires, dont le CSSS de la Montagne et Tandem Ville-Marie Est, document 4.6.

a) L'itinérance

Il est clair aux yeux de la commission que l'effort en vue d'améliorer le sentiment général de sécurité des résidents, des travailleurs et des étudiants du quartier, est un prérequis nécessaire pour contribuer à le rendre plus convivial; il passe notamment par le renforcement des mesures susceptibles d'aider à contrer l'itinérance. Celle-ci affecte le sentiment de sécurité des résidents, rend plus problématique la jouissance des espaces verts et publics déjà peu nombreux et crée des inconvénients aux commerçants du territoire du PPU. La commission note que les groupes et les personnes venus exprimer leurs préoccupations à l'égard de l'itinérance en général et de l'itinérance autochtone en particulier, ne se sont pas contentés d'en déplorer les effets négatifs. Plusieurs ont également proposé des pistes de solutions susceptibles de permettre aux personnes itinérantes de bénéficier de services en mesure de répondre à leurs besoins (mise sur pied de centre de jour, services de consultation, etc.). C'est notamment le cas du YWCA, de Destination centre-ville, du CSSS de la Montagne et du Réseau pour une stratégie urbaine autochtone. Leurs propositions rejoignent celles qui ont été mises de l'avant par le *Plan d'action ciblé en itinérance* adopté en octobre dernier par la Ville de Montréal[181].

Rappelons que ce *Plan ciblé*, accueilli de façon positive, est actuellement en cours de déploiement. Il vise à mener à terme diverses actions, notamment par l'entremise de programmes d'habitation, de sécurité publique et de développement social, pour aider les personnes sans abri vivant principalement au centre-ville. Il le fait en s'appuyant sur les différents services municipaux concernés et aussi sur la base de partenariats avec les organismes de la société civile qui œuvrent auprès des itinérants.

La commission est d'avis qu'il est dans l'intérêt de tous les citoyens que la Ville puisse progresser rapidement dans la mise en œuvre de ce *Plan* et ce, en collaboration avec les groupes habilités à travailler auprès de la population itinérante là où elle se trouve. Elle souhaite, par ailleurs, que les organismes qui ont exprimé devant elle leur volonté de contribuer à contrer l'itinérance dans le quartier soient associés à cet effort, si ce n'est déjà fait. Éloigner les personnes itinérantes et les disperser n'est pas une solution viable ni acceptable. Œuvrer à mettre en place ce *Plan ciblé,* c'est lutter pour la dignité humaine. Mais c'est aussi un investissement susceptible de réduire à la fois les importants coûts sociaux de l'itinérance pour l'ensemble de la société et de restaurer le sentiment de sécurité des citoyens.

Par ailleurs, la commission note que des initiatives spécifiques dans le cadre de ce plan d'action sont déjà en voie d'application dans le Quartier des grands jardins ou aux alentours : ouverture prochaine d'un centre de répit et de dégrisement, approche d'intervention adaptée auprès des membres des communautés autochtones, projet de

[181] Ville de Montréal, *Agir résolument pour contrer l'itinérance, plan d'action ciblé en itinérance*, 8 octobre 2010. Ce plan propose 11 actions destinées à contrer l'itinérance; il inclut un volet concernant l'itinérance autochtone. Dans le texte, nous désignerons ce plan d'action sous l'appellation *Plan ciblé*.

médiation urbaine au square Cabot, etc[182]. Elle applaudit à ces initiatives et souhaite qu'elles soient menées à terme, mais aussi que leurs résultats soient connus, mesurés et diffusés.

Recommandation 2

La commission recommande que la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie :

a) poursuivent avec vigueur la mise en application du *Plan ciblé*, en concertation avec les organismes concernés et ceux qui ont manifesté la volonté, au cours des consultations publiques, de s'y impliquer;
b) accordent une attention particulière à la problématique de l'itinérance autochtone;
c) tiennent régulièrement la population du quartier au courant des progrès accomplis et des prochaines étapes de leur action.

L'un des volets importants du *Plan ciblé* est le volet résidentiel; celui-ci renvoie à trois actions. La première concerne la volonté de développer de nouveaux logements avec soutien communautaire pour les sans-abri, la seconde vise à sauvegarder les maisons de chambres existantes, puisqu'elles constituent une ressource importante pour la population itinérante et, enfin, la troisième vise à améliorer la salubrité de ces maisons de chambres. La commission souhaite que le Quartier des grands jardins bénéficie des retombées de ces trois actions. Par exemple, le *Plan ciblé* vise la création d'ici 2013 de 750 unités de logements sociaux pour les sans-abri à l'échelle de Montréal; il serait souhaitable que le quartier ait sa part. À cet égard, des démarches sont en cours pour identifier des opportunités immobilières dans la partie ouest de l'arrondissement de Ville-Marie, avec la collaboration de résidents du Village Shaughnessy[183]. La commission souhaite que ces démarches produisent des résultats positifs. Enfin elle propose que le projet pilote sur la salubrité des maisons de chambres soit étendu à celles qui sont situées sur le territoire du quartier, si ce n'est déjà le cas[184].

Recommandation 3

La commission recommande que la Ville de Montréal étende son projet pilote d'inspection des maisons de chambres à celles qui sont situées sur le territoire du Quartier des grands jardins.

[182] Réponse de l'arrondissement de Ville-Marie aux questions posées par la commission, 6 avril 2011, question 7, document 4.5.
[183] Idem, page 11.
[184] Document 4.5. La note de l'arrondissement expliquant la teneur de ce projet pilote n'indique pas la localisation des maisons de chambres qui font l'objet d'inspection.

Les causes de l'itinérance sont multiples et renvoient à des problématiques qui dépassent de loin le champ des compétences municipales. Une ville, y compris une grande ville de la taille de Montréal, n'a pas tous les moyens pour y répondre. De là l'existence de programmes à l'échelle du gouvernement du Québec et aussi du gouvernement fédéral. Mais il n'en demeure pas moins que le phénomène de l'itinérance se manifeste sur le territoire municipal, particulièrement dans le centre-ville. C'est pourquoi le *Plan ciblé* est important : il traduit une volonté d'action de la part des autorités municipales. Il devrait permettre, s'il est appliqué avec constance et fermeté, de venir en aide aux personnes itinérantes et de concourir à leur sortie de l'itinérance. Ainsi sera-t-il possible de diminuer le sentiment d'insécurité de la population, y compris celle du Quartier des grands jardins.

b) La propreté

L'amélioration des conditions générales de propreté constitue également un facteur susceptible d'augmenter le sentiment de sécurité de la population. Au cours de la consultation, plusieurs personnes ont indiqué à la commission qu'il y avait un problème de propreté dans le quartier, principalement dans les ruelles. L'enquête préparée par Éco-quartier Peter-McGill le confirme : le manque de propreté figurait dans 41 % à 45 % des réponses fournies comme l'une des causes d'insécurité[185]. Aux yeux de plusieurs résidents, il y a donc un problème.

Cela est concevable. Le quartier étant très dense et caractérisé par la présence d'une forte activité commerciale, on peut comprendre que le maintien de conditions acceptables de propreté soulève un défi particulièrement important pour les services municipaux.

La commission considère elle aussi qu'il y a un effort à faire dans ce domaine. On ne peut, par exemple, ignorer le problème des ruelles malpropres et mal éclairées selon plusieurs, ni la présence de graffitis. Il faudrait donner un sérieux coup de barre et, ceci interpelle au premier chef l'administration municipale. Elle doit améliorer ses opérations courantes d'entretien et de propreté, tant en ce qui concerne les travaux à effectuer que leur fréquence et appliquer fermement sa règlementation.

Mais elle ne peut pas tout prendre en charge. Il lui faut s'appuyer sur les initiatives qu'ont entreprises dans ce domaine certains citoyens. La commission a entendu des personnes qui ont amorcé diverses actions en vue d'embellir le quartier et d'améliorer son entretien. Une résidente, par exemple, a décidé de fleurir son parterre; cet exemple a été repris par plusieurs de ses voisins. Une autre s'emploie régulièrement à nettoyer les alentours de sa maison. Elle n'est sûrement pas la seule. L'organisme Éco-Quartier Peter-McGill déploie, pour sa part, des initiatives qui sollicitent, elles aussi, la participation de la population. C'est dire que l'implication citoyenne se manifeste déjà. Il importe, cependant, que ce partenariat avec les services municipaux se développe davantage et que ces derniers

[185] *Sondage sécurité et bien-être*, Éco-quartier Peter-McGill, réalisé entre décembre 2010 et janvier 2011, non paginé, document 4.1.

continuent de susciter et d'appuyer les initiatives entreprises par des groupes de citoyens en vue de nettoyer, d'embellir ou de fleurir certaines portions de leur quartier. Nous avons ici l'un des terrains où la dynamique du contrat social entre la Ville et la population devrait se manifester davantage.

Recommandation 4

La commission recommande que l'arrondissement :

a) intensifie ses opérations courantes en matière de propreté et d'entretien, particulièrement dans les ruelles;
b) applique avec rigueur la règlementation sur la propreté;
c) ajoute, dans la version finale du PPU, l'amélioration des conditions générales de propreté parmi les moyens de mise en œuvre de ce PPU.

3.1.2 Les infrastructures communautaires

La version préliminaire du PPU du Quartier des grands jardins propose de consolider le caractère résidentiel du secteur, notamment en incitant une plus grande partie de la population à choisir le quartier comme lieu de résidence à long terme plutôt que d'en faire un simple lieu de transit. L'une des stratégies identifiées pour y arriver est l'amélioration des services communautaires. On y décrit donc le moyen suivant de mise en œuvre : « *Adapter les milieux de vie à leurs clientèles, entre autres en offrant aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés*[186]*. »*

Ce thème a été repris par plusieurs. Les audiences et les mémoires déposés ont en effet révélé la nécessité d'un niveau adéquat de services communautaires susceptibles de combler plusieurs besoins en matière de loisir, de sport, d'éducation, de culture, de services sociocommunautaires.

Pour la commission, la présence d'infrastructures communautaires est nécessaire. Il s'agit d'une composante importante de l'amélioration du milieu de vie des résidents d'une ville. Elle note d'ailleurs que la présence de tels équipements figure en bonne place parmi les indices de qualité de vie identifiés par la Fédération canadienne des municipalités[187].

À l'heure actuelle, tous les acteurs constatent qu'il y a une insuffisance de services communautaires offerts dans l'ouest du centre-ville. Ce besoin est d'autant plus pressant

[186] Document 3.1, page 29.
[187] Cité dans : *Aspects et mesures de la qualité de vie : évolution et renouvellement des tableaux de bord métropolitains* G. Sénécal, J.P. Collin, P.J. Hamel et S.Huot in Revues Internationales économiques (Papers in Political Economy) 37/ 2008, La Compétitivité urbaine et la qualité de vie, page 8.

qu'une partie de la population du quartier est nettement défavorisée et qu'il y a lieu de contribuer à améliorer sa qualité de vie.

Malgré les efforts considérables de l'équipe de la Division sports et loisirs de l'arrondissement de Ville-Marie en vue d'organiser des activités ponctuelles de loisirs et de culture dans des installations louées, force est de constater que, pour une offre soutenue d'activités de loisirs et pour une plus grande visibilité, un centre consacré à cette fin est nécessaire.

Plus précisément, un centre communautaire devrait faire partie des moyens en vue d'améliorer les services aux familles et à l'ensemble de la population du secteur. C'est pourquoi, parmi les infrastructures communautaires sociales, culturelles ou sportives souhaitables dans le quartier, la commission recommande de travailler en priorité à la création d'un tel centre communautaire. Une installation de cette nature serait bénéfique pour la population résidente, mais aussi pour celle que l'on voudrait attirer dans le quartier. Comme l'écrivent dans leur mémoire les membres du « Comité centre communautaire » : « *L'ouverture d'un centre constituerait un message clair de la volonté de l'arrondissement à valoriser le caractère résidentiel du centre-ville*[188]*. »*

Plusieurs ont formulé des suggestions quant à la localisation jugée souhaitable pour un centre communautaire, mais aussi pour d'autres équipements dans le domaine des sports et de la culture, et même pour des services dans le domaine de la santé. Selon certains, il faudrait concentrer, et donc consolider en un même lieu, un ensemble de services des domaines culturel, de loisir et de la santé en regroupant les organismes qui travaillent dans ces secteurs. On a notamment évoqué pour leur localisation les installations éventuellement vacantes de l'Hôpital de Montréal pour enfants. Pour d'autres, il faudrait plutôt miser sur des institutions existantes (la Bibliothèque Atwater, par exemple) en reconnaissant formellement leur rôle afin qu'elles puissent bonifier leur offre de services au milieu.

Dans l'immédiat, cependant, la commission souhaite que l'arrondissement et les acteurs du milieu travaillent dès maintenant à la création d'un centre communautaire, d'abord en précisant l'offre de services que devrait proposer cet éventuel centre, ensuite en y recherchant une localisation au moins provisoire.

La commission est consciente qu'un emplacement permanent sera difficile à déterminer, compte tenu de l'absence de terrains municipaux viables et d'informations sur la vocation éventuelle de certaines institutions. Elle suggère en conséquence une démarche en deux étapes. Dans un premier temps, le centre pourrait s'installer à relativement court terme dans des locaux loués, quelque part au centre du quartier. Dans un deuxième temps, quand une occasion se présentera, il serait possible de se doter d'une installation permanente. L'arrondissement pourrait alors planifier les besoins en espace de ce centre

[188] Document 7.1.6, page 3.

communautaire avec ceux des autres infrastructures jugées souhaitables dans le domaine des sports, de la culture, des loisirs et peut-être même de la santé, de manière à constituer une commande plus importante qui pourrait lui donner accès à des économies d'échelle, tout en servant de bougie d'allumage pour un projet structurant. D'ici là, le PPU doit reconnaître ce besoin d'un centre communautaire et considérer qu'un tel équipement constitue un élément essentiel à l'amélioration de la qualité de vie au centre-ville ouest de Montréal.

Recommandation 5

La commission recommande :

a) de travailler dès maintenant à la création d'un centre communautaire pour le quartier, en partenariat avec les organismes intéressés, en procédant à l'élaboration d'une programmation appropriée et à la location des espaces nécessaires;
b) de reconnaître dans la version finale du projet de PPU l'importance d'un tel équipement pour le quartier.

Par ailleurs, les commissaires auraient souhaité pouvoir se prononcer sur le besoin énoncé par plusieurs citoyens qu'une école soit implantée dans le quartier en lieu et place de l'ancienne école Victoria. Un tel équipement ne pourrait que renforcer le caractère résidentiel du quartier. La commission déplore une fois de plus l'absence de données détaillées pouvant lui permettre de se prononcer. Elle prend acte de la décision de la CSDM de convertir le bâtiment pour y loger l'École des métiers du tourisme de Montréal[189].

Considérant toutefois que, selon l'arrondissement de Ville-Marie[190], la CSDM aurait mis sur pied un comité de travail pour étudier la possibilité d'implanter une école publique dans le centre-ville et que l'arrondissement compte participer aux travaux de ce comité, la commission souhaite que celui-ci fasse valoir les préoccupations des citoyens sur cette question.

3.1.3 La mixité sociale à préserver

La question du logement figure également, aux yeux de la commission, au chapitre des infrastructures sociales d'un quartier qui veut accentuer son caractère convivial. Elle abordera donc ici les propositions du PPU sur ce sujet, et elle le fera sous l'angle d'une préoccupation centrale : préserver la mixité sociale du quartier.

[189] Lettre de la présidente de la CSDM, document 3.12.
[190] Document 4.5.

a) L'habitation sociale et communautaire

La population du quartier est actuellement caractérisée par une assez grande mixité sociale. Même si les données fournies par le document du PPU du Quartier des grands jardins mériteraient d'être approfondies, elles n'en révèlent pas moins qu'elle est extrêmement diversifiée sur le plan social et linguistique, très mobile, disposant majoritairement de faibles revenus mais d'un niveau de scolarité élevé. Elles révèlent également la présence dans le quartier de bon nombre de propriétaires et de locataires dont le niveau de revenu est supérieur à la moyenne. Bref, la mixité sociale est une réalité.

Dans le contexte où l'un des objectifs du PPU est de consolider la vocation résidentielle du quartier en augmentant le nombre d'unités d'habitation, il serait important, aux yeux de la commission, de préserver cette mixité à travers l'offre de ces futures unités d'habitation. Ceci correspond d'ailleurs à l'intention exprimée par le PPU qui propose de *« soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles, des étudiants, des personnes âgées et des clientèles marginalisées*[191]*. »*

Tout en adhérant à l'objectif, également proposé par le PPU, *d'augmenter le nombre de propriétaires résidents* au sein du quartier, la commission croit donc que les développements résidentiels futurs devraient faire une place aux ménages à revenu modeste ou moyen, notamment par une offre de logements locatifs. Elle rejoint ainsi les objectifs formulés par la *Stratégie municipale d'inclusion de logements abordables*[192]. Toutefois, compte tenu du contexte particulier du centre-ville, elle reconnaît que l'atteinte des cibles proposées par cette stratégie, qui vise à ce que 30 % de l'ensemble des nouvelles unités de logement à Montréal soient des logements sociaux, communautaires et abordables, représente un défi considérable.

Il lui apparaît donc urgent que soient révisés les paramètres des programmes de subvention à l'habitation, afin de mieux répondre à la réalité du centre-ville montréalais et de ses abords. À cet égard, elle accueille de façon positive l'annonce, durant les séances d'information, de la création d'un comité de travail pour revoir, dans cette perspective, les modalités d'application des programmes d'habitation[193] et souhaite que les principaux acteurs au sein du dossier de l'habitation participent aux travaux de ce comité.

[191] Document 3.1, page 28.
[192] Ville de Montréal, *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, août 2005.
[193] Monsieur Sylvain Villeneuve, séance d'information du 29 mars, transcription volume 2, page 36, document 6.2.

Recommandation 6

La commission recommande la mise en place, dans les plus brefs délais, du comité de travail sur le logement annoncé par l'arrondissement de Ville-Marie, dans le but d'adapter les programmes d'habitation à la réalité du centre-ville. Ce comité devrait regrouper des représentants de la Ville de Montréal, de l'arrondissement de Ville-Marie, de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et aussi du milieu social et communautaire.

Il est d'autant plus impérieux de revoir ces programmes visant la mixité sociale pour les rendre efficaces dans le territoire du PPU que la hausse des valeurs foncières risque fort de s'y poursuivre, augmentant encore davantage l'écart avec la moyenne montréalaise, elle-même en hausse.

Cela dit, il serait important de progresser, dès maintenant, en matière de développement de logements sociaux et communautaires, sans attendre les résultats de ce comité de travail. Rappelons, en effet, que le secteur manque cruellement d'unités de logement social ou communautaire : il en compte 148 seulement, sur les 7 347 que l'on retrouve au sein de l'arrondissement de Ville-Marie[194].

C'est pourquoi la commission recommande qu'une part des futures unités d'habitation appelées à se développer dans le quartier soit réservée au logement locatif, communautaire, social ou abordable, de même qu'au logement familial. Une telle orientation rejoint, en la précisant, celle du PPU; elle serait cohérente avec les objectifs municipaux concernant l'inclusion de logements abordables. Et surtout, elle reflèterait, au moins en partie, les caractéristiques du tissu social actuel du quartier.

La commission est consciente que la mise en application de cet objectif présente des difficultés liées au coût élevé des valeurs foncières. Elle croit toutefois que reporter à plus tard le problème ne fera que l'aggraver, puisque ces coûts ne diminueront sûrement pas. D'ailleurs, les citoyens du quartier ont droit, eux aussi, à ces programmes d'habitation, puisqu'ils contribuent à leur financement. Dans ce contexte, la commission suggère à l'arrondissement d'envisager trois stratégies possibles et complémentaires :

- La première serait l'acquisition de terrains vacants ou encore de bâtiments inoccupés pour permettre la construction d'au moins un immeuble résidentiel abritant des logements communautaires, et ce, en partenariat avec un organisme communautaire spécialisé dans ce domaine. Selon la Table de concertation du Centre-ville Ouest, il y aurait 16 sites dans le quartier qui présenteraient un potentiel significatif de développement[195]. Certains de ces sites pourraient s'avérer appropriés pour un tel

[194] Document 3.11.1.
[195] Document 7.1.27, page 8.

développement. De plus, le dernier budget du gouvernement du Québec a alloué des ressources pouvant atteindre *« ...des investissements supplémentaires de 140 millions de $ pour la construction de 2 000 nouveaux logements sociaux et communautaires*[196]*. »* Compte tenu de son poids démographique, on peut présumer que Montréal recevra une enveloppe budgétaire correspondant à environ 400 de ces unités de logement, et l'arrondissement de Ville-Marie devrait tenter d'affecter au moins une partie de ces sommes pour réaliser de tels logements dans le territoire du PPU dès que possible. En dépit des difficultés d'implantation de ce type de logement aux abords du centre-ville, il ne faudrait pas passer à côté de cette occasion.

- La deuxième voie possible serait de faire appel à la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) pour élaborer et mener à terme un projet de construction ou de rénovation à cette fin. Il fut un temps où la SHDM était très active dans le domaine de l'achat-rénovation pour fins d'habitations communautaires, et son action a été bénéfique dans plusieurs quartiers montréalais. Il semble que son mandat lui permette toujours d'agir dans ce domaine; elle possède sûrement l'expertise nécessaire pour procéder à de telles initiatives. La commission souhaite que cette voie soit sérieusement examinée.

- La troisième option, enfin, est d'inciter les développeurs des futurs immeubles résidentiels à prévoir une composante sociale ou abordable dans leurs projets, ou encore à déposer une compensation à cette fin dans un fonds qui pourrait être dédié.

À cet égard, la commission a noté que l'approche préconisée dans le projet de PPU concernant les surhauteurs proposées sur la rue Sainte-Catherine fournissait un levier de négociation pertinent pour appliquer cette option. Rappelons, en effet, que le PPU propose de modifier le Plan d'urbanisme afin de permettre de relever de 25 à 44 mètres les hauteurs maximales dans l'axe de la rue Sainte-Catherine. Les représentants de l'arrondissement ont toutefois affirmé à plusieurs reprises devant la commission que cette mesure n'équivalait pas à un droit inconditionnel de construire jusqu'à 44 mètres. Il s'agirait plutôt d'une orientation générale, alors que les normes de hauteur contenues dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement, beaucoup plus basses dans le secteur visé, demeureraient inchangées[197]. De la sorte, l'arrondissement se garde un levier de négociation qui lui donne la possibilité d'examiner au mérite chacun des projets et d'en négocier les modalités d'implantation. En d'autres termes, si le projet de PPU propose d'augmenter les hauteurs permises dans certains secteurs de la rue Sainte-Catherine Ouest, il le fait conditionnellement à une contribution du promoteur, à définir et à négocier, dans l'accomplissement des objectifs du PPU, notamment en matière de logement et de protection patrimoniale.

[196] Gouvernement du Québec, *Budget 2011-2012 en un coup d'œil*, page 4.

[197] Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission, document 4.5, page 1. En vertu du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, les normes maximales de hauteur sont de 16 ou 23 mètres selon les divers tronçons concernés de la rue Sainte-Catherine Ouest.

Selon la commission, une telle approche fournit à l'arrondissement un levier lui permettant d'inciter les promoteurs à insérer des logements locatifs, communautaires ou abordables, ou encore des logements familiaux, à même leurs futurs projets. Ainsi serait-il concrètement possible de soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements, comme le propose le PPU.

Cette approche est parfaitement compatible avec la *Stratégie d'inclusion*. Rappelons que l'un des volets de celle-ci est d'exploiter le plein potentiel des outils de règlementation et de planification. Un document municipal de suivi à la *Stratégie* rappelle, en effet, que la plupart des projets d'envergure soumis à la Ville requièrent des ajustements par rapport à la règlementation en vigueur[198]. Il y a donc là un espace de négociation entre la Ville et le promoteur, balisé par des outils juridiques tels la modification au Plan d'urbanisme ou le règlement de zonage. Il peut permettre de faire avancer les objectifs en matière de typologie de logement (pour les familles, par exemple, ou pour des clientèles diversifiées), ce que ne permettraient pas les seules forces du marché.

Il est utile de rappeler ici que toute modification règlementaire augmentant la densité ou les hauteurs permises sur un lot donné en augmente la valeur marchande, puisque son « utilisation optimale » (*"highest and best use"*) permettra d'y construire et d'y exploiter une plus grande superficie. En somme, par un tel changement règlementaire, l'arrondissement crée de la richesse pour le bénéfice des propriétaires concernés par le changement. Il n'est que juste que la collectivité ait un retour sur cet investissement. C'est une question d'équité.

Recommandation 7

La commission recommande à la Ville de Montréal et à l'arrondissement de Ville-Marie :

a) d'affecter, dès que possible, au territoire du PPU une partie des budgets consacrés par le gouvernement du Québec au logement communautaire et abordable, afin de susciter ainsi l'émergence de projets de développement d'habitations communautaires;
b) d'appliquer de façon rigoureuse, dans le cadre des projets résidentiels appelés à se développer dans le secteur, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables*;
c) d'examiner la possibilité de mandater la SHDM afin de faire appel à son expertise en vue de mettre en branle, avec la collaboration du milieu, de tels projets;
d) d'intégrer l'ensemble de ces éléments dans la version finale du PPU.

Divers amendements ont été proposés par des intervenants à la *Stratégie d'inclusion*, notamment pour obliger, dans tout projet comportant entre 20 et 99 logements, une contribution dans un fonds de développement résidentiel et, à partir de 100 logements, à

[198] Ville de Montréal, *La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, avancement de sa mise en œuvre*, septembre 2007, page 28.

l'inclusion au sein même du projet de 30 % de logements sociaux et communautaires. Le mandat de la commission ne vise pas à revoir la politique d'inclusion et réfère ainsi à l'arrondissement et à la Ville ces propositions de modifications.

Toutefois, elle se permet de souligner qu'une contribution progressive au logement social et communautaire à partir d'un seuil inférieur à 200 logements, y compris pour les projets privés, apparaît plus équitable et dégagerait plus rapidement des ressources pour ce type de logement. Or, toute amélioration en ce sens sera bienvenue dans le territoire du PPU, un territoire fort peu pourvu en matière de logement social et communautaire.

b) La conversion de logements locatifs en condos

La commission n'a pas entendu beaucoup de présentations ni d'opinions sur la possibilité de permettre la conversion d'immeubles à logements locatifs en condominiums divis. La suggestion en a été faite par l'Association du Village Shaughnessy[199], mais sans une étude sur les implications de pareilles conversions, notamment sur la population locataire, dans le contexte du taux de vacance actuel. L'idée mérite toutefois d'être explorée.

La commission suggère donc à l'arrondissement d'évaluer la possibilité de permettre, dans certains cas et à des conditions à définir, des conversions qui amélioreraient l'état des logements locatifs actuels pour les rapprocher des normes du marché pour des logements neufs, mais tout en maintenant en place une protection adéquate des locataires. Si l'analyse d'une telle mesure s'avère susceptible de donner des résultats positifs, elle lui suggère de considérer l'opportunité de modifier sa règlementation au sujet de ces conversions.

Dans l'hypothèse où cette piste serait suivie, il faudra estimer ici aussi l'augmentation de la valeur marchande dont bénéficieraient les propriétaires et locateurs qui procéderont à une conversion, et mesurer ainsi l'ampleur des efforts additionnels que l'arrondissement pourrait leur demander pour accomplir les objectifs du PPU, en contrepartie de l'autorisation de conversion.

c) La salubrité

La qualité du logement est un facteur très important pour la santé et la sécurité des ménages. La commission appuie donc la proposition du PPU à l'effet d'inciter les propriétaires à rénover, là où c'est nécessaire, leur parc de logements locatifs. L'organisme Habiter Ville-Marie estime, en se basant sur des données municipales, que 7,9 % des logements du secteur couvert par le PPU nécessiteraient des réparations majeures[200].

[199] Document 7.1.2, page 10.
[200] Document 7.1.23, page 9.

La commission reprend donc à son compte les demandes de nombreux citoyens en vue d'étendre au territoire du PPU les initiatives en cours visant à une application rigoureuse des règlements actuels sur la salubrité des logements, notamment par l'intervention, au besoin, de l'équipe spécialisée mise en place pour intervenir sur les cas lourds d'insalubrité. Rappelons que la Ville de Montréal a adopté en 2003 un nouveau *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*, lequel contient des mesures rigoureuses visant le respect des normes en cette matière. Pour voir à son application, elle a initié en 2007 un plan d'action. Celui-ci vise les cas les plus lourds et est supporté par l'intervention, au besoin, d'une équipe d'inspecteurs dont le mandat est de procéder à l'inspection systématique des logements et immeubles identifiés comme particulièrement problématiques. Ce plan d'action était d'une durée de trois ans, mais il aurait été renouvelé depuis. La commission recommande à l'arrondissement de procéder à l'inspection des grands immeubles à logement, en s'appuyant si nécessaire sur cette équipe d'intervention, et de mettre à contribution l'expertise et les connaissances des organismes qui se consacrent au logement.

Il serait aussi opportun de modifier la règlementation pour, au minimum, augmenter les pénalités de manière à ce qu'elles excèdent, dans tous les cas, les économies et bénéfices que le propriétaire ou locateur négligent espère gagner en ne procédant pas aux travaux requis.

La stratégie municipale de communication pourrait ajouter une sanction de mauvaise notoriété, en visant une large diffusion du nom des propriétaires et locateurs (incluant le nom des dirigeants dans le cas des personnes morales) reconnus coupables.

Quitte à demander l'appui législatif du gouvernement du Québec, la Ville pourrait aussi voir comment sa règlementation pourrait inciter les prêteurs hypothécaires et les acheteurs d'un immeuble à vérifier et à exiger le respect des règlements sur la salubrité avec autant de vigueur qu'ils le font à l'égard du respect des lois et règlements sur l'environnement.

Enfin, la commission suggère que la Ville de Montréal examine la possibilité de mandater la SHDM pour acquérir des immeubles dégradés, afin de procéder à leur remise aux normes, tout en assurant le relogement des locataires pendant les travaux de remise aux normes.

Recommandation 8

La commission recommande à l'arrondissement de mettre en œuvre le plus rapidement possible un programme systématique d'inspection des grands immeubles à logement, incluant, si nécessaire, l'intervention de l'équipe spécialisée d'inspecteurs.

3.2 L'AMÉLIORATION DU CADRE PHYSIQUE ET SPATIAL DU QUARTIER

Dans cette section, la plus substantielle de son rapport, la commission examinera les principales mesures proposées par le PPU concernant l'aménagement du territoire. Elle y abordera tour à tour les propositions concernant l'accès aux jardins institutionnels, la protection patrimoniale, le relèvement des hauteurs maximales dans l'axe de la rue Sainte-Catherine, le projet de parc sur le boulevard De Maisonneuve, le verdissement dans le contexte du développement durable et, enfin, le square Cabot.

3.2.1 La protection patrimoniale et le projet de règlement sur les PIIA

a) L'accès aux grands jardins

Le Quartier des grands jardins est un milieu densément bâti. Il est largement reconnu qu'il souffre du manque d'espaces verts publics ainsi que de lieux ouverts permettant la pratique de sports. Il y a là une lacune considérable, surtout dans le contexte où les familles avec enfants qui habitent le quartier semblent en croissance et que l'intention affichée par le PPU est d'en augmenter le nombre.

C'est pourquoi l'une des stratégies proposées par le PPU en vue d'améliorer la qualité de vie du quartier est d'encourager l'accès public aux espaces verts et aux jardins des grandes institutions sises à l'intérieur de son territoire.

Cette proposition s'inscrit dans le cadre d'une volonté plus large de verdissement du quartier, qui comprend notamment le réaménagement du square Cabot, l'ajout d'un nouveau parc sur le boulevard De Maisonneuve et l'augmentation de la couverture végétale sur plusieurs rues du quartier.

Le document préliminaire du PPU rappelle que 10 % des espaces verts du quartier seulement sont dans le domaine public. Le reste – 18 hectares sur 20 – est localisé sur les terrains des institutions religieuses, éducatives et hospitalières. Ces 18 hectares ne sont pas tous « verts », puisqu'on y trouve des espaces de stationnement et des terrains sportifs, mais la présence de jardins y demeure importante. De là, l'une des principales propositions du PPU visant à permettre l'accès public aux grands jardins institutionnels. La désignation même de « Quartier des grands jardins » tend à valoriser cette intention et à en faire, en quelque sorte, la marque de commerce de l'ensemble de la démarche du PPU.

Pour atteindre cet objectif, l'arrondissement de Ville-Marie met de l'avant deux stratégies complémentaires. La première consiste à négocier des ententes de gré à gré avec les propriétaires institutionnels dans le but de permettre l'accès public à leurs jardins. De telles ententes pourraient déboucher sur des accords de développement qui préciseraient les modalités relatives à cet accès, les coûts d'aménagement et d'entretien. La seconde stratégie vise à utiliser d'éventuelles demandes de changements de zonage provenant des

institutions comme un levier pour négocier avec celles-ci une forme d'ouverture au public de leurs jardins.

À cet égard, on constate également que la plupart des institutions sont entourées de signes visuels – clôtures, haies, murs, alignements d'arbres – qui renforcent la démarcation entre le domaine public et les domaines privés. L'enjeu de l'accès aux espaces verts des institutions n'est pas que physique, il est aussi visuel.

En général, les institutions impliquées ne s'opposent pas de front à l'accès public de leur jardin, comme nous l'avons vu au chapitre 2. Mais elles émettent plusieurs réserves. Elles ont fortement insisté sur leurs droits en tant que propriétaires et sur le besoin de conserver un espace de tranquillité, de sécurité et de paix pour les personnes qui résident toujours dans leurs bâtiments. Certaines ont, en outre, insisté sur l'importance de pouvoir développer en priorité leurs domaines en fonction de nouveaux besoins. C'est notamment le cas de l'Université Concordia. D'autres ont manifesté la volonté de donner suite à des possibilités d'investissements; c'est le cas des Franciscains. Selon ces derniers, un certain accès public à une partie de leur propriété serait possible, mais *« dans le respect et la logique des vocations éventuelles du site*[201]*. »*

La commission note, de plus, que les institutions sont réticentes face à la volonté municipale d'utiliser le zonage comme levier de négociation pour favoriser l'ouverture de leurs jardins.

Par ailleurs, elles s'objectent également à la définition élargie du patrimoine que propose, selon elles, le PPU, et qui impliquerait la protection intégrale des jardins et de leurs paysages. Elles affirment qu'une telle définition limiterait trop les possibilités de croissance de leurs propriétés; l'une d'elles parle même d'expropriation déguisée.

Bref, d'un côté, l'arrondissement propose d'améliorer l'offre en espaces verts de détente et de récréation par l'ouverture au public d'espaces institutionnels, et de l'autre, les institutions, tout en manifestant une certaine ouverture aux avancées municipales, insistent plutôt sur leurs propres besoins et leurs priorités.

La commission considère, pour sa part, que l'existence de lieux de détente, de recréation, de pratique d'activités sportives est essentielle à la qualité de vie de toute collectivité. Or, dans le quartier à l'étude, l'aménagement de tels lieux ne peut se faire uniquement sur des terrains municipaux, compte tenu de la rareté de ceux-ci.

Elle croit, en conséquence, que l'accès public aux sites institutionnels constitue un enjeu d'intérêt public. Il devrait être assuré graduellement, sur un certain laps de temps, tout en

[201] Document 7.1.10, page 3.

respectant les besoins des institutions concernées et des personnes qui y résident toujours, mais aussi en tenant compte des besoins de la population du quartier.

Bien sûr, la commission privilégie, pour ce faire, la conclusion d'ententes de gré à gré qui permettraient de déterminer conjointement les modalités d'accès aux jardins (la délimitation des espaces accessibles, les activités permises, les horaires, etc.), pouvant s'avérer satisfaisantes pour toutes les parties. Le processus de négociation de telles ententes devrait, par ailleurs, être clair et transparent. Toutefois, la Ville et l'arrondissement ne devraient pas se priver de l'outil de négociation que pourrait constituer d'éventuelles demandes de changement de zonage ou d'usage pour parvenir à cette fin, comme cela a déjà été fait dans le passé.

Par ailleurs, la commission n'interprète pas la volonté de protection patrimoniale des jardins institutionnels dans le document du PPU comme un gel de leur potentiel de développement. Elle comprend plutôt que l'enjeu, ici, c'est de préserver la relation entre les propriétés et le jardin qui l'entoure, sans nécessairement fermer la porte à toute transformation de celui-ci. La préoccupation exprimée par le PPU est de faire en sorte que d'éventuelles interventions ou investissements ne devraient pas avoir pour effet de dissocier les jardins du reste de la propriété. Au contraire, il y aurait lieu de maintenir la valeur patrimoniale de l'ensemble.

Pour arriver à cette fin, la commission rejoint l'avis du Conseil du patrimoine de Montréal, qui écrit : *« il est nécessaire de bien comprendre le rapport intime qui existe entre le bâti et les jardins de même que la logique qui a présidé à l'évolution de ces propriétés, afin de définir les moyens de conserver les valeurs qui les définissent*[202]*. »*

La commission considère donc, tout comme le CPM, *« que ces éléments de connaissance devraient être à la base des mécanismes réglementaires et des moyens incitatifs envisagés dans la foulée du PPU, notamment pour encadrer adéquatement les changements d'usage proposés*[203]*. »*

[202] Document 1.4.1, page 4.
[203] Idem, page 4.

Recommandation 9

Tout en exprimant son accord au principe de négociations de gré à gré avec les institutions concernant l'accès public à leurs jardins, la commission recommande que tout changement de vocation des bâtiments institutionnels et toute demande d'agrandissement de l'enveloppe bâtie soient assujettis à des conditions explicites visant :

a) la conservation de l'intégrité des lieux patrimoniaux, y compris le rapport des bâtiments aux terrains institutionnels et,
b) l'accès et la réaffectation des lieux appropriés dans le but de satisfaire les besoins en espaces verts de la population du quartier, de façon compatible avec la qualité de vie des personnes qui résident dans les édifices institutionnels.

Les institutions ont vis-à-vis de l'arrondissement les mêmes droits et obligations que les autres propriétaires et citoyens. Elles doivent, quant vient le moment de présenter un projet, être traitées de manière transparente et équitable, avec leurs droits acquis et autres.

L'arrondissement tiendra compte de tous les facteurs pertinents, y compris tous les droits acquis, de la même manière qu'avec les autres promoteurs, avec toute la latitude qu'autorisent la législation et sa règlementation, y compris les éventuelles modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui sont en discussion. À ce stade, il n'y a pas lieu d'exclure de ce processus de discussions et d'échanges d'éventuelles ententes pour un accès public à certains lieux et jardins privés.

Contrairement à ce que certains craignent, il n'est pas question ici « d'expropriation déguisée », le projet de PPU mettant, à juste titre, l'accent sur la coopération avec ces institutions et la négociation d'ententes.

L'exercice de consultation sur le PPU vise précisément à établir de manière transparente et équitable les priorités que la Ville et l'arrondissement devront tenter de concrétiser au moment de discuter du prochain projet d'une institution ou d'un autre promoteur.

Cela dit, l'arrondissement ne peut évidemment pas mener de front des négociations avec l'ensemble des propriétaires institutionnels. D'ailleurs, ce ne sont pas toutes les institutions qui peuvent se prêter rapidement à l'ouverture de leurs jardins. En revanche, certaines autres mesures, telles le verdissement de terrains de stationnement et de terrains délaissés, pourraient être entamées. D'autres mesures modestes permettant un meilleur accès visuel à certains terrains pourraient aussi se réaliser de façon plus ou moins immédiate.

C'est pourquoi il y aurait lieu d'établir des priorités dans l'intervention municipale. Deux occasions peuvent se présenter à court terme. D'une part, le terrain des Franciscains est en attente d'un projet de développement qui ne saurait trop tarder. Il y a là une occasion de permettre un accès public, selon certaines modalités, au petit boisé situé à l'arrière de cette propriété et à la crête de la falaise Saint-Jacques. D'autant plus que les Franciscains ne semblent pas fermés à cette perspective, selon le mémoire qu'ils ont présenté à la commission[204].

La seconde occasion à saisir concerne le domaine des sœurs Grises. L'Université Concordia y prépare un projet d'agrandissement de la propriété des sœurs pour y loger la faculté des Beaux-Arts. Lors de la consultation publique, ses dirigeants y ont fait référence[205], et le Conseil du patrimoine de Montréal a même eu l'occasion d'évaluer une première mouture de ce projet[206]. Il est probable que les discussions reprennent assez rapidement entre l'arrondissement et l'Université concernant ce projet. D'après la commission, il y a là une belle occasion pour négocier avec l'Université l'ouverture à la collectivité d'une partie des jardins des sœurs Grises, de façon compatible avec ce projet de développement.

b) Le règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA)

Le Quartier des grands jardins est parmi les plus riches à Montréal sur le plan du patrimoine bâti et paysager. Ce patrimoine est composé non seulement des grandes institutions mais aussi des ensembles de résidences victoriennes et des immeubles exceptionnels qui témoignent d'un passé marqué par des aménagements de qualité. L'axe de la rue Sainte-Catherine, sans conteste l'épine dorsale du quartier, est, pour sa part, dépositaire d'un patrimoine immatériel à caractère sportif, éducationnel et culturel. Ces composantes patrimoniales sont en évolution et plusieurs sont susceptibles de faire l'objet de propositions dont la conséquence pourrait transformer leur vocation ainsi que leur empreinte au sol.

À l'heure actuelle, certains dispositifs de protection sont déjà présents. C'est ainsi que des édifices remarquables, notamment en vertu de leur importance dans l'histoire de Montréal, font déjà l'objet d'une reconnaissance, tandis que d'autres sont dotés de mécanismes plus formels de protection. Le plan 2 du document du PPU en fait la nomenclature. On y retrouve des édifices classés monuments historiques en vertu de la loi québécoise, d'autres sont des lieux historiques nationaux en vertu de la loi canadienne, d'autres enfin sont reconnus par le Plan d'urbanisme de Montréal comme « immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle ». Un bâtiment serait même reconnu en vertu d'un décret royal. En outre, quatre institutions – le domaine des Sulpiciens, celui des sœurs Grises de Montréal, le Bishop Court et la maison Shaughnessy – sont entourées d'« aires de protection » de 500 mètres en vertu de la loi québécoise.

[204] Document 7.1.10, page 3.
[205] Document 7.1.25, page 8.
[206] Avis A08-VM-05, daté du 2 juillet 2008, disponible sur le site internet du Conseil.

Le projet de PPU propose de renforcer et d'élargir cette protection. Il identifie trois objectifs à cet égard. D'abord, protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial des grandes institutions du quartier; ensuite, révéler et valoriser les paysages urbains exceptionnels et, enfin, préserver les bâtiments – notamment les bâtiments résidentiels – qui présentent un intérêt patrimonial. La commission appuie ces objectifs.

Concernant les grandes institutions, le PPU insiste sur la reconnaissance et la mise en valeur des institutions fondatrices qui ont marqué son territoire; il note, par ailleurs, la dynamique en cours portant sur des transformations quant à l'usage futur de certaines de ces propriétés et affirme l'intention de la Ville de *« s'assurer que la conversion de ces ensembles institutionnels ne se fasse pas au détriment de leur richesse patrimoniale*[207]*. »*

Cette volonté de protection déborde celle des grandes institutions qui marquent le territoire. Elle s'étend également au patrimoine résidentiel du quartier, notamment les demeures victoriennes du village Shaughnessy.

La commission appuie l'intention formulée par le PPU à l'effet d'accentuer la rigueur de la protection patrimoniale des édifices remarquables du quartier et approuve le projet d'élaborer un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui permettrait de contribuer à cette protection. Un tel règlement serait conçu pour servir d'outil privilégié permettant d'encadrer adéquatement les éventuels projets de transformation, d'agrandissement et d'insertion du cadre bâti sur la base d'un ensemble de critères permettant la mise en valeur du cadre architectural bâti.

La commission appuie également l'intention de l'arrondissement, dans le cadre de l'élaboration de ce règlement, de développer une analyse plus fine des caractéristiques particulières du patrimoine bâti du quartier. Elle est en effet particulièrement préoccupée par les mesures à travers lesquelles les enjeux de la préservation du patrimoine seraient pris en compte dans les éventuels projets de développement, y compris dans les futurs accords du développement à convenir entre la Ville et les institutions. À l'instar du Conseil du patrimoine[208], elle recommande que les principaux paramètres devant être respectés en matière de conservation patrimoniale, pour les institutions comme pour le bâti résidentiel, soient identifiés à l'intérieur même de la version finale du PPU et qu'ils soient inclus dans l'éventuel règlement sur les PIIA.

Recommandation 10

La commission recommande que les principaux paramètres devant être respectés en matière de conservation patrimoniale soient identifiés à l'intérieur même de la version finale du PPU et qu'ils soient inclus dans l'éventuel règlement sur les PIIA.

[207] Document 3.1, page 18.
[208] Document 1.4.1, page 4.

La commission exprime également son accord à l'effet que le futur règlement sur les PIIA couvre le patrimoine résidentiel du village Shaughnessy. Elle est cependant sensible aux propositions émanant de certains groupes, en vue d'élargir explicitement le territoire d'application du PIIA au secteur de la rue Souvenir, à certaines zones situées au nord du boulevard De Maisonneuve et à la rue Sherbrooke. À cet effet, elle invite l'arrondissement à élargir le secteur d'intervention du PIIA pour couvrir également ces zones résidentielles.

Recommandation 11

La commission recommande que l'éventuel règlement sur les PIIA, au chapitre du patrimoine résidentiel privé, couvre explicitement, en plus du village Shaughnessy, le secteur de la rue Souvenir, de même que les lieux significatifs situés au nord de la rue Sainte-Catherine, y compris sur la rue Sherbrooke, là où la qualité architecturale et patrimoniale des édifices le justifie.

La commission insiste enfin sur l'importance de procéder avec transparence dans l'élaboration de ce règlement sur les PIIA.

Elle pense que les citoyens ne peuvent avoir la perception d'un processus transparent et équitable que si les paramètres et critères de la « carte de pointage » que l'arrondissement doit dresser pour chaque projet présenté sont publics et énoncés de manière compréhensible. La rédaction du règlement sur les PIIA, qui doit donner suite au PPU, pourrait être une excellente occasion de procéder à une forme de concertation et de consultation pour recevoir les critiques et en arriver à une plus grande acceptabilité sociale de tous les éléments de cette « carte de pointage », ce qui pourrait comprendre à la fois l'étude patrimoniale plus fine du quartier, le guide des critères d'évaluation patrimoniale, le guide de restauration du patrimoine et le règlement sur les PIIA lui-même.

c) Le transfert des droits de développement : une approche à explorer

En matière de protection patrimoniale, un autre outil mérite d'être exploré. Il s'agit du Transfert du droit de développement (TDD). Sous diverses variantes, il est utilisé par différentes villes en Amérique du nord, notamment San Francisco, New York et Vancouver. Le principe en est le suivant. Les propriétaires de sites patrimoniaux protégés, en échange de l'acceptation de restrictions quant à la démolition ou au redéveloppement de leur propriété, parfois même d'engagements à le réhabiliter, obtiennent la possibilité de vendre sur le marché privé des droits de construction en faveur d'autres sites localisés ailleurs sur le territoire. Ces droits sont établis à partir de la portion non utilisée du potentiel de développement autorisé par le zonage sur le site « émetteur ». Les propriétaires qui acquièrent ces droits non utilisés peuvent les appliquer sur leur propre propriété et bénéficier ainsi de l'autorisation d'en augmenter la densité.

Une étude récente, commandée par la Commission des biens culturels du Québec[209], analyse le fonctionnement du mécanisme des TDD là où il est appliqué et examine la possibilité de le transposer au Québec. Elle en conclut qu'il serait envisageable de l'introduire au Québec selon une formule de « crédit de densité transférable » et d'en tester la technique par le biais d'expériences pilotes, tout en poursuivant la réflexion sur le concept. Pour la commission, il y aurait lieu de prendre en considération ce type d'outil pour assurer une meilleure protection du patrimoine bâti et d'en pousser plus loin l'analyse.

3.2.2 Le relèvement des hauteurs permises dans l'axe de la rue Sainte-Catherine Ouest

Une autre des propositions importantes du PPU est de permettre, par le biais d'une modification au Plan d'urbanisme de Montréal, le rehaussement des hauteurs maximales dans le corridor de la rue Sainte-Catherine situé entre les rues Lambert-Closse et Towers. Celles-ci passeraient de 25 à 44 mètres. Cette mesure, à laquelle il a été fait référence à la section 3.1.3, a pour but de permettre une certaine densification résidentielle du secteur, notamment par l'augmentation du nombre de propriétaires occupants. En outre, en amenant dans le quartier une population nouvelle, elle pourrait permettre, selon le projet de PPU, de contribuer à la dynamisation économique de la rue Sainte-Catherine.

Comme il a été rappelé ci-dessus, la modification proposée ne constitue pas un droit inconditionnel de construire jusqu'à une hauteur de 44 mètres. Il s'agit plutôt d'une orientation générale. Si le Plan d'urbanisme est modifié pour permettre 44 mètres, les normes de hauteur contenues dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement continueraient d'indiquer un maximum de 16 ou 23 mètres, selon les secteurs concernés. De la sorte, l'arrondissement se garde la possibilité d'examiner au mérite chacun des projets, notamment à la lumière du futur règlement sur les PIIA, et d'en négocier les modalités d'implantation. Il se garde donc un levier de négociation, et les projets ainsi autorisés le seraient par le biais de modifications règlementaires.

Cette proposition traduit la volonté exprimée par le PPU de conserver les bâtiments de valeur patrimoniale le long de la rue Sainte-Catherine. Elle est aussi accompagnée par l'obligation, pour les projets de développement, d'être en retrait et de reposer sur un basilaire, en bordure du trottoir, afin d'assurer une continuité de l'échelle humaine déjà en place.

Lors de la présentation du PPU par l'arrondissement, plusieurs intervenants ont exprimé des préoccupations concernant l'absence de critères à l'appui de l'évaluation sur la qualité patrimoniale des bâtiments le long de la rue Sainte-Catherine. Pour certains, le risque de voir se dégrader le patrimoine de la rue ou son paysage justifiait l'opposition à cette

[209] Commission des biens culturels du Québec, *Le transfert de droits de développement à des fins patrimoniales, un outil pour le Québec ?,* février 2009.

proposition de surhauteur. D'autres, au contraire, comprenaient mal que la modification proposée ne touchait que le tronçon ouest de la rue puisque, selon eux, les caractéristiques de celle-ci s'avéraient peu différentes à l'est par rapport à l'ouest de la rue Towers.

La commission est sensible à l'importance de préserver le caractère convivial de la rue, de même que son gabarit général et, bien sûr, ses constructions patrimoniales. Elle considère, cependant, que les dispositifs prévus par le projet de PPU permettent la mise en place de moyens de protection raisonnables. D'une part, le futur règlement sur les PIIA devrait baliser l'insertion des éventuels projets de développement et, d'autre part, le fait que les normes actuelles dans le règlement de zonage soient maintenues, permet à l'arrondissement de se ménager un espace de négociation à l'égard des futurs projets pour faire valoir certaines priorités liées aux objectifs du PPU (par exemple, les modalités d'insertion, la protection patrimoniale ou encore la diversité de l'offre en logements). La commission rappelle, par ailleurs, que les éventuels projets seraient autorisés par règlement, que ce soit par la démarche de projet particulier ou par les dispositions de l'article 89, donc susceptibles de consultation publique[210].

Dans ces conditions, elle considère recevable la proposition du PPU à l'effet de rehausser à 44 mètres les hauteurs permises dans l'axe de la rue Sainte-Catherine.

Malgré les explications des représentants de l'arrondissement, la commission constate, toutefois, que la proposition de limiter au secteur compris entre les rues Lambert-Closse et Towers la zone de surhauteur ne repose sur aucune logique claire, sinon peut-être un certain principe de précaution. Elle constate également que, concrètement, dans l'ensemble du tronçon de la rue Sainte-Catherine situé entre Atwater et Bishop, il existe relativement peu de possibilités de construction en hauteur, compte tenu de la présence de bâtiments à caractère patrimonial qu'il faudrait évidemment préserver et d'édifices qui ont déjà plus de 15 ou 20 étages. Les occasions de développement ne sont donc pas si nombreuses. Pour la commission, il y a là une raison supplémentaire pour ne pas se limiter aux seuls tronçons situés à l'ouest de la rue Towers.

Ceci l'amène à recommander que la zone où les surhauteurs seraient permises s'étende jusqu'à la rue Bishop, à la condition bien sûr de garantir la protection patrimoniale des bâtiments jugés remarquables sur la rue Sainte-Catherine. Une telle mesure serait parfaitement compatible avec le Plan d'urbanisme de Montréal, lequel favorise la densification résidentielle, mais conditionnellement au respect du patrimoine bâti. Ce faisant, elle prend acte de la volonté du PPU d'encadrer, de façon rigoureuse en matière d'insertion, d'éventuels nouveaux développements par le biais notamment du PIIA. Elle considère que le PPU devrait également comporter des critères précis pour mesurer l'impact des constructions sur les rues adjacentes, y compris l'impact éolien ou l'ensoleillement.

[210] Cette mécanique est explicitée par l'arrondissement de Ville-Marie, document 4.5, page 1.

Recommandation 12

La commission recommande que la zone couverte par le rehaussement à 44 mètres des hauteurs maximales en vertu du Plan d'urbanisme s'étende jusqu'à la rue Bishop, à la condition de garantir la protection patrimoniale des bâtiments jugés remarquables sur la rue Sainte-Catherine.

Pour étayer l'analyse des éventuels projets, la commission recommande aussi à l'arrondissement de compléter et de rendre publique l'analyse de caractérisation patrimoniale de la rue Sainte Catherine. Ainsi, sera-t-il possible d'évaluer, sur la base de critères objectifs, les lots qui ne sont pas de valeur patrimoniale et qui ne sont pas encore développés à la hauteur de 44 mètres afin d'identifier de façon plus fine les lieux où la densification des têtes d'îlots serait possible.

Recommandation 13

La commission recommande à l'arrondissement de mener à terme l'analyse de caractérisation patrimoniale de la rue Sainte-Catherine et de la rendre publique, de telle sorte qu'il dispose ainsi d'un outil supplémentaire susceptible de guider son évaluation des éventuels projets de développement.

Dans le projet de PPU, l'arrondissement avance la nécessité pour les éventuels projets de développement de prévoir un basilaire dont la hauteur devra respecter l'échelle actuelle de la rue. Le principe de l'aménagement de basilaires a fait l'objet d'un consensus durant les consultations publiques. Certains ont toutefois émis des réserves sur la hauteur maximale proposée dans le projet de PPU pour ces structures. Ils considéraient que cette hauteur – 16 mètres ou 5 étages – ne correspondait pas à l'échelle de la rue, caractérisée souvent par des édifices de trois ou de quatre étages.

La commission est sensible à cet argument. L'objectif de préserver l'échelle humaine de la rue Sainte-Catherine est parfaitement légitime. Il y a plusieurs moyens pour y arriver et l'aménagement de basilaires est l'un ce ceux-ci. Puisqu'il s'agit du moyen privilégié par le projet de PPU, la commission en prend acte, mais croit qu'il serait souhaitable d'en baisser la hauteur maximale, de telle sorte qu'elle corresponde davantage à la hauteur moyenne des bâtiments de la rue.

Recommandation 14

La commission recommande de revoir à la baisse la hauteur maximale des basilaires proposés, de telle sorte que ceux-ci respectent plus adéquatement l'échelle humaine de la rue Sainte-Catherine.

3.2.3 Le projet de parc sur le boulevard De Maisonneuve

Le projet de parc sur le boulevard De Maisonneuve fait partie de la stratégie de l'arrondissement en vue d'enrichir l'offre d'espaces verts publics dans la partie la plus densément peuplée du quartier et améliorer ainsi sa convivialité. Comme l'expliquait un représentant de l'arrondissement : *« La création d'un nouveau parc sur le boulevard De Maisonneuve qui constitue une localisation centrale et une opportunité d'introduire un parc de voisinage pour une partie du territoire qui regroupe le type de logements les plus denses dans le territoire du PPU. Et ce qui a pour effet aussi, d'éliminer un espace asphalté et donc pour résultat de réduire les îlots de chaleur dans le secteur*[211]*. »* Rappelons, par ailleurs, que le conseil d'arrondissement a décrété une réserve sur le lot choisi pour l'aménagement de ce parc, ce qui pourrait entraîner l'expropriation du site[212].

L'aménagement de parcs du type de celui qui est proposé – on parle ici d'un mini-parc ou encore d'un parc de poche, étant donné la superficie réduite du site – a fait l'objet de nombreux commentaires et réflexions depuis les trente dernières années.

Plusieurs recherches sur la manière dont les citadins utilisent les lieux publics nous invitent à considérer les petits espaces, tels les parcs de poche, comme des équipements aussi essentiels au verdissement du domaine public et au développement de la sociabilité que les parcs de plus grande envergure. Peu importe leur échelle, les parcs sont des lieux par excellence pour développer, au sein d'un ensemble urbain, le sens de la communauté et pour améliorer la qualité de vie[213]. Ce ne sont pas tant les dimensions du parc qui importent que la localisation, la programmation, la qualité de la conception et, enfin, le niveau de participation de la communauté à l'élaboration de l'aménagement. Dans le cas du parc de poche, William Whyte, l'un de ces chercheurs, considère que les utilisateurs d'un parc ont besoin d'avoir le sentiment de pouvoir contrôler qui fréquente le parc. Plusieurs solutions d'aménagement concernant l'ouverture ou la fermeture des accès sur les diverses faces du parc peuvent renforcer ce sentiment[214].

Cette notion de contrôle confère au parc un caractère rassurant. De l'avis de la commission, c'est ce sentiment de perte de contrôle appréhendée sur la fréquentation du parc proposé qui constitue l'une des principales raisons pour lesquelles plusieurs

[211] M. Sylvain Villeneuve, Séance d'information du 28 mars 2011, Doc.6.1, page 14, paragraphe 410.
[212] Résolution CA11 240042, adoptée par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, le 18 février 2011.
[213] Mark Francis, Urban parks as Community Places, Chuncheon G5 Symposium talk, Corée, 24 mars 2006.
[214] William H. Whyte, *The social life of small urban spaces*, republication 2001, Project for Public Spaces, N.Y., N.Y.

s'objectent au projet. Les opposants ne veulent pas d'un parc étroit et long à cet endroit, car ils craignent de ne pas voir ce qui s'y passe dans le fond. Tout en se montrant sensible à l'importance de doter le secteur d'un espace vert, on craint, sur le plan de la sécurité, que le parc une fois aménagé devienne un lieu que privilégieraient les itinérants ou les toxicomanes, ce qui aurait pour effet de repousser les usagers pour qui il aurait été conçu.

Un deuxième motif d'opposition concerne le stationnement : l'aménagement du parc proposé réduirait le nombre déjà limité d'espaces de stationnement publics dans le secteur, ce qui nuirait aux commerces situés à proximité, au personnel et aux usagers du CLSC localisé en face, de même qu'aux activités du Royal Montreal Curling Club. Le responsable du Club a, de plus, rappelé qu'une voie de service doit être maintenue pour accéder à l'arrière de son établissement. De même, la ruelle au fond du lot doit être accessible pour le transport des marchandises des commerces de la rue Ste-Catherine.

Enfin, un troisième motif d'opposition concerne le fait que l'expropriation du terrain désigné pour le parc mettrait en péril un projet de développement qui, selon le propriétaire du lot, rapporterait énormément de dividendes à la Ville et pourrait de surcroît comporter un espace vert dont la communauté du quartier profiterait en toute sécurité.

En revanche, ceux qui sont favorables au projet de parc public le sont pour des raisons similaires à celles évoquées par l'arrondissement. Certains font, en outre, valoir que les jeunes enfants qui habitent les tours d'habitation voisines du lieu proposé ont besoin d'un parc pour jouer et se détendre et qu'ils en seraient les principaux bénéficiaires.

La commission est sensible au rôle que joue un parc dans la vie communautaire d'un quartier. Elle estime important de le développer dans un endroit central au sein d'un secteur donné, de telle sorte qu'il puisse contribuer à consolider un des lieux communautaires dont le quartier a besoin.

Elle accueille donc favorablement le projet d'aménager un parc public en bordure du boulevard De Maisonneuve, à côté de l'ancienne école Victoria. La présence d'un tel espace vert serait bénéfique pour ce secteur qui, rappelons-le, est très densément peuplé et dépourvu de tout espace vert. D'ailleurs, l'endroit choisi s'avère le seul possible pour y implanter un parc. À l'instar de l'Association du Village Shaughnessy, il lui apparaît qu'il y a là une occasion à saisir, malgré les difficultés potentielles d'aménagement. Elle fait donc sienne l'analyse des membres de l'association : *« …On ne peut pas construire, concevoir une ville en fonction d'un problème particulier qui risque éventuellement ou qui devrait se solutionner, parce qu'on a trouvé des solutions ailleurs*[215]*. »*

Cela dit, les commissaires sont d'avis que les préoccupations des opposants sont fondées et que la conception du parc devrait absolument tenir compte des facteurs qui en feront

[215] M. Jacques Larin, transcription de la soirée du 26 avril, doc 6.7, page 11, paragraphe 325.

un succès. Celles qui ont trait à la sécurité devraient être traitées conformément aux recommandations de la commission. Celles qui concernent la perte potentielle d'une cinquantaine de places de stationnement doivent également être prises en compte; il faudrait trouver des alternatives viables pour compenser cette perte. Durant les séances d'information, un représentant de l'arrondissement a évoqué la possibilité de négocier, avec des propriétaires immobiliers du secteur, un accès public tarifé à leurs espaces de stationnement à l'usage du grand public et de mettre en place un affichage dynamique des espaces disponibles[216]. Il y a sûrement là une piste sur laquelle l'arrondissement devrait travailler, d'ici l'aménagement de ce futur parc.

La réussite du projet devrait reposer sur un aménagement de qualité et remplir ainsi certaines conditions pouvant constituer, comme nous l'avons dit précédemment, des réponses aux préoccupations des citoyens et aux objectifs en matière de développement durable. La conception du parc devrait tenir compte de la géométrie particulière de l'endroit, de l'existence de la servitude et du besoin de contrôler les accès. Elle devrait également donner lieu à un aménagement facile à entretenir, répondre à une programmation adéquate, laquelle serait élaborée en concertation et en relation avec les besoins des citoyens. La participation citoyenne à l'élaboration de la programmation peut favoriser leur appropriation du projet et, ce faisant, conférer au parc un caractère rassurant. Montréal ne manque pas d'expertise pour y arriver : de tels mini-parcs ont déjà été aménagés à plusieurs endroits. Qu'on pense, par exemple, au parc des Joyeux Vikings, localisé sur la rue Beaudry. Enfin, une alternative viable à la problématique du stationnement devra être trouvée.

En ce qui concerne la préoccupation selon laquelle la création d'un espace vert à cet endroit aurait pour conséquence de perdre une occasion d'investissement en mettant en péril un projet immobilier qui répondrait aux objectifs du PPU, la commission, ne connaissant pas la teneur du projet évoqué, ne peut pas se prononcer à son sujet.

[216] M. Sylvain Villeneuve, soirée du 30 avril, volume 3, page 49, lignes 1455 à 1475.

Recommandation 15

Tout en approuvant l'aménagement du parc proposé sur le boulevard De Maisonneuve, la commission recommande à l'arrondissement de Ville-Marie de travailler préalablement à mettre en place les conditions nécessaires pour en assurer le succès :

a) en proposant des alternatives viables qui permettraient de compenser la perte des espaces de stationnement public actuellement localisés sur le site;
c) en prenant les moyens nécessaires pour faire face aux problèmes de sécurité qui se manifestent actuellement et ceux qui sont appréhendés, et ainsi redonner confiance à la population;
c) en proposant un aménagement qui réponde notamment aux préoccupations exprimées quant à la géométrie du lieu;
d) en invitant sur cette base les résidents du secteur à participer à l'élaboration de la programmation du projet à partir de laquelle la conception s'effectuera.

3.2.4 Le verdissement du Quartier des grands jardins

La problématique du verdissement au sein du Quartier des grands jardins est abordée dans plusieurs sections du document préliminaire de présentation du PPU et est présentée sous différents angles. C'est ainsi que la section portant sur la mise en valeur du patrimoine (3.1.2 du document du PPU) aborde la question des paysages exceptionnels, notamment en faisant référence à la mise en place de circuits piétonniers pour les découvrir; la section portant sur la qualité des milieux de vie (3.2.1 du document du PPU) propose d'améliorer l'offre en espaces verts en misant notamment sur l'accès public aux grands jardins et sur la création du nouveau parc sur le boulevard De Maisonneuve. Pour sa part, le réaménagement du square Cabot fait l'objet d'une section particulière. Enfin, la question plus générale du couvert végétal, pris dans son ensemble, est abordée dans la sous-section portant sur l'implantation d'une stratégie locale de développement durable (3.2.3 du document du PPU).

Certaines de ces propositions ont fait l'objet de nombreuses interventions devant la commission; d'autres ont soulevé moins de commentaires, mais elles n'en semblent pas moins importantes à ses yeux. La question de l'accès public aux jardins institutionnels a été abordée plus haut, tout comme celle du projet de parc sur le boulevard De Maisonneuve. Dans la présente section de son rapport, elle abordera les propositions plus générales, en vue d'augmenter le couvert végétal dans le quartier. En outre, puisque la mise en place d'un quartier vert passe par des interventions en vue d'apaiser la circulation, elle abordera ici aussi cette problématique. Quant aux enjeux liés à l'aménagement du square Cabot et de ses abords, ils seront couverts dans la section 3.2.5 du présent rapport.

a) L'augmentation du couvert végétal et le développement durable

Par delà l'accès public aux grands jardins institutionnels et la création du nouveau parc public sur le boulevard De Maisonneuve, le projet préliminaire du PPU propose un effort général en vue de verdir le quartier. Parmi les mesures de mise en œuvre, on lit en effet : « *Augmenter le couvert végétal dans le quartier afin de lutter contre les îlots de chaleur en mettant sur pied des mesures de verdissement et en instaurant des pratiques novatrices*[217]*. »* Cette mesure est avancée dans le cadre de l'objectif plus général en vue d'implanter une stratégie locale de développement durable.

Ce faisant, le projet de PPU rejoint l'analyse de la Table Ronde nationale sur l'environnement et l'économie, selon laquelle les aspects physiques, dont les équipements verts (parcs, sentiers, réseaux etc.), sont les marqueurs d'une métropole durable[218] .

Au cours des audiences, un large consensus s'est établi sur la nécessité d'augmenter le couvert végétal du quartier. L'Université Concordia a même proposé de *« faire de la végétation publique une véritable signature pour le secteur, à l'instar de la lumière qui devient peu à peu la nouvelle signature du Quartier des spectacles*[219]*. »*

Plusieurs autres propositions intéressantes ont été suggérées par les intervenants. Mentionnons, par exemple, la végétalisation d'une partie de la bordure de la piste cyclable qui longe le boulevard De Maisonneuve, la plantation de nombreux arbres un peu partout le long des rues, y compris la rue Sainte-Catherine, l'aménagement de saillies aux intersections pour y permettre des plantations d'arbres ou de fleurs, l'aménagement d'un mur végétal le long de la petite rue Hawarden, etc. Pour sa part, l'organisme Eco-quartier Peter-McGill propose d'élargir le concept même de verdissement. Selon lui, c'est l'ensemble du domaine public qui devrait s'y prêter : les rues bien sûr, mais aussi les trottoirs, les ruelles, les espaces interstitiels entre les bâtiments, les stationnements, etc. Au total, ces surfaces représentent un pourcentage important d'espaces publics au sein du quartier. Les possibilités d'intervention sont donc nombreuses et les bonnes volontés pour s'impliquer dans un tel chantier sont nombreuses également.

La commission appuie l'intention exprimée par le projet de PPU à l'effet d'augmenter le couvert végétal dans le quartier, en priorisant les secteurs où celui-ci en est le plus dépourvu.

La question, cependant, est de déterminer l'ordre des priorités d'intervention. Pour y répondre, elle suggère à l'arrondissement de s'adresser d'abord et avant tout à la population qui, de son avis, est la mieux placée pour manifester ses aspirations. Ce geste

[217] Document 3.1, page 32.
[218] Cité dans : Jean-Pierre Colin et al, *La compétitivité urbaine et la qualité de vie* : *Aspects et mesures de la qualité de vie : évolution et renouvellement des tableaux de bord métropolitains,* Revue Interventions économiques 37/2008).
[219] Document 7.1.25, page 16.

permettrait d'affirmer que la stratégie locale de développement durable est véritablement appliquée dans ce quartier, dont les concepteurs du document du PPU considèrent qu'il préfigure déjà un quartier vert[220].

La commission rappelle que la stratégie locale de développement durable passe, avec raison, par les mesures proposées par le document préliminaire du PPU : densification du bâti, normes de construction verte à intégrer dans le futur règlement sur les PIIA, traitement du couvert végétal, transport en commun, etc. Cependant, on ne peut pas faire l'économie de la participation citoyenne en matière d'implantation de cette stratégie. C'est par elle que le développement durable deviendra partie prenante du tissu social du quartier. En d'autres termes, considérer le développement durable uniquement du point de vue de la densification et de la concentration du bâti, en préconisant ensuite le transport collectif et alternatif puis le verdissement de certaines artères du quartier, est essentiel mais ne suffit pas. Le développement durable est d'abord et avant tout une vision soutenue par des valeurs parmi lesquelles la participation citoyenne est une composante essentielle.

C'est dans cette perspective que la commission a entendu les interventions des divers groupes venus exposer leur point de vue sur la question du verdissement. Parmi eux, l'organisme Eco-quartier Peter-McGill, dont le projet Quartier 21 se veut exemplaire, propose que d'autres projets « verts » surgissent en faisant appel aux citoyens. Il revient à l'arrondissement de favoriser la multiplication de projets et d'expériences de verdissement avec les citoyens en s'appuyant sur de tels acquis. Le choix des lieux à privilégier s'effectuera avec ces derniers en fonction des priorités établies à la suite de discussions au cours desquelles les aspects de leur vie urbaine seront abordés et discutés sur divers plans, dont celui des valeurs à partir desquelles les priorités pourront être établies.

Par ailleurs, dans le cadre de ce vaste chantier proposé, la commission retient une suggestion spécifique de l'organisme Destination centre-ville, à l'effet d'inciter les propriétaires de grands terrains en attente de développement de verdir ces terrains[221]. Il cite comme exemple le terrain des Franciscains, en friche depuis l'incendie de l'église en février 2010, ou celui du 1800 René-Lévesque, sur lequel un projet de développement, bien qu'approuvé, ne se matérialise pas. L'aménagement de tels espaces verts temporaires ne serait pas une initiative nouvelle à Montréal. Qu'on pense au site d'un ancien stationnement étagé situé le long de la rue Notre-Dame, dans le Vieux-Montréal (le « Pigeon Hole »), ou encore, à l'intérieur même du Quartier des grands jardins, au terrain demeuré longtemps vacant en face du Faubourg Sainte-Catherine.

[220] Document 3.1, page 31.
[221] Mémoire de l'organisme Destination centre-ville, document 7.2.30, pages 6 et 7.

Recommandation 16

La commission recommande à l'arrondissement de Ville-Marie, en collaboration avec des partenaires du milieu, de mettre en marche d'autres initiatives de verdissement qui pourraient se déployer ailleurs dans le quartier.

De plus, elle recommande à l'arrondissement d'inciter les propriétaires privés de terrains en attente de développement de verdir leurs terrains en attendant qu'un projet de développement voie le jour.

b) La circulation

L'intensité de la circulation au sein du quartier et ses conséquences sur la sécurité de la population ont été largement évoquées devant la commission. Même si les statistiques en matière d'accidents et de délits routiers, au dire du SPVM, ne semblent pas trop problématiques[222], des résidents et des organismes ont fait part à la commission des difficultés qu'entraînait ce problème.

L'enquête effectuée par l'organisme Éco-quartier Peter-McGill le confirme : 26 % des personnes sondées éprouvent un sentiment d'insécurité causé par la circulation. Quatre facteurs principaux alimenteraient ce sentiment d'insécurité : le manque de prudence des automobilistes, le danger aux intersections, la vitesse et … le manque de prudence des cyclistes.

Il n'est donc pas étonnant que cette question ait été soulevée par bon nombre d'intervenants devant la commission. L'organisme Interaction du quartier Peter-McGill va même jusqu'à affirmer que *« la première inquiétude des résidents, c'est la circulation automobile[223]. »*

Le projet de PPU répond, en partie, à cette préoccupation. Parmi les mesures proposées de mise en œuvre, il énonce la volonté de *« travailler à mettre en place un quartier vert où l'on accordera la priorité au transport collectif et actif, notamment par des mesures d'apaisement de la circulation et de sécurisation des déplacements piétonniers »*. En outre, le plan 7 du document présente un inventaire des intersections potentiellement problématiques et celui des parcours piétonniers à améliorer. Il indique que des études techniques sont à mener, qui déboucheront sur des mesures telles que le marquage de chaussées, la pose de panneaux d'arrêt, l'installation de feux de minutage, des ajustements aux feux de circulation. Autant de mesures réclamées par les intervenants devant la commission.

[222] Rencontre avec M. Stéphane Plourde, commandant au SPVM, 27 avril, transcription, document 4.7.2. Voir également les documents d'accompagnement suivants : 4.7.1 et 4.7.3.
[223] Document 7.1.18, page 8.

Rappelons que ce concept de quartier vert est évoqué par le *Plan de transport de la Ville de Montréal*. Selon le *Plan*, un quartier vert est un secteur désigné par une signalisation et un réaménagement du domaine public (chaussée, trottoirs, parcs, squares) qui favorise davantage la marche et le vélo et rend l'usage de ces modes conviviaux pour toutes les personnes[224].

En séance publique, les représentants de l'arrondissement ont fait état des initiatives déjà entreprises pour apaiser la circulation dans le secteur et ont fait part de leur volonté de poursuivre le travail.

La commission juge positives ces avancées. L'apaisement de la circulation est une composante importante d'une stratégie locale de développement durable. Par ailleurs, la nécessité d'effectuer des études techniques plus poussées pour mieux circonscrire les bonnes mesures s'impose. Au dire des représentants de l'arrondissement, elles conduiront à l'élaboration d'un plan local de déplacement, qui comportera un diagnostic et des propositions concrètes; le tout sera validé auprès de la population résidente[225]. Elle souhaite une mise en branle rapide de cette initiative. Un plan local de déplacement que viendrait appuyer une étude approfondie du flux de la circulation dans le quartier devrait être soumis à la population et mis en application, sans nécessairement attendre la version finale du PPU.

La question de la circulation de transit a également été largement abordée devant la commission. Rappelons que deux rues résidentielles au sein du Quartier des grands jardins sont reliées directement à deux bretelles de l'autoroute Ville-Marie, l'une pour y entrer, l'autre pour en sortir. Cet état de chose a évidemment des conséquences négatives importantes sur le quartier.

Au cours des audiences, certains ont proposé que ces deux bretelles soient carrément éliminées dans le cadre des travaux à venir sur la réfection et le réaménagement de l'échangeur Turcot. La commission n'est pas en mesure d'évaluer la faisabilité de cette proposition car elle ne dispose pas d'études pouvant soutenir une évaluation sérieuse de celle-ci. Elle ne peut donc pas se prononcer à son sujet.

Par contre, elle juge intéressante et en apparence plus facile d'application la proposition formulée par l'Association du Village Shaughnessy. Dans son mémoire, celle-ci propose de détourner la circulation de transit sur les grandes artères et contourner ainsi les quartiers résidentiels. Par le moyen d'une signalisation appropriée, les automobilistes seraient dirigés, par les rues Sherbrooke, le boulevard De Maisonneuve ou René-Lévesque, vers la rue Guy ou l'avenue Atwater. Cette proposition mérite d'être examinée sérieusement,

[224] Ville de Montréal*, Plan de transport 2008*, page 151.
[225] M. Sylvain Villeneuve, soirée d'information du 29 mars, volume 2 de la transcription, page 132, document 6.2.

étant donné les effets positifs que de tels changements à la circulation produiraient sur le sentiment de sécurité des résidents et donc sur leur qualité de vie.

Recommandation 17

Dans le cadre des mesures d'apaisement de la circulation dans le secteur du Quartier des grands jardins, la commission recommande à l'arrondissement d'étudier la possibilité de prendre des mesures permettant de détourner vers les artères principales la circulation de transit en provenance de l'autoroute Ville-Marie ou en direction de celle-ci.

3.2.5 Le réaménagement du square Cabot et de ses abords

Le plan détaillé de réaménagement du secteur du square Cabot ne constitue pas à proprement parler un plan. Il s'agit davantage d'un concept de mise en valeur spatiale « *visant à faire de ce secteur un véritable point de repère pour la métropole*[226]. » Les orientations décrites dans le document préliminaire du PPU sont inspirées de celles qui ont été formulées dans le cadre d'une charrette d'idéation initiée par la Table de concertation du Centre-ville Ouest en 2008, à laquelle trois équipes constituées de spécialistes de l'aménagement en milieu urbain ont participé, dans le but de dégager divers scénarios pour le développement et l'aménagement du square.

Selon le concept présenté, ce secteur devrait être, de par sa localisation stratégique, *« un pôle d'activités structurant pour le devenir du centre-ville ».* A cette fin, l'arrondissement propose d'agrandir le square vers l'est et d'aménager ses abords, notamment pour attirer des *« adresses recherchées et des projets immobiliers de qualité ».* On vise pour cela à *« créer un cadre bâti exemplaire qui bénéficiera du cadre patrimonial des immeubles existants entourant le Square*[227]*. »* Quant au square lui-même, on veut qu'il devienne un pivot de la relance de la rue Ste-Catherine, qu'il respecte le caractère historique du quartier et devienne en quelque sorte le centre d'une coulée verte caractérisée par *« un réseau cohérent de parcours verts et sécuritaires qui accorde une place à l'encadrement des percées visuelles en direction du mont Royal et des vues à partir de la falaise St-Jacques*[228]*. »* Le tout s'appuyant sur des principes de développement durable.

À l'instar de la plupart des citoyens qui ont donné leur avis sur le concept, et tout en considérant que les propositions qu'on y trouve se situent dans la phase préliminaire d'un processus qui devra aboutir sur des interventions concrètes à travers l'élaboration de divers programmes et de critères plus précis, la commission considère que l'idée générale est valable. Ses recommandations porteront, dans un premier temps, sur les abords du

[226] Document 3.1, section 3.4, page 40.
[227] Document 3.1, section 3.4, page 43.
[228] Idem, page 42.

square, dans un deuxième temps, sur le réaménagement du square lui-même et, enfin, sur l'Hôpital de Montréal pour enfants.

a) Les abords du square Cabot

Le plan de réaménagement du square préconise l'intensification de l'usage résidentiel sur ses abords, notamment par le biais d'une éventuelle conversion du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants à des fins résidentielles, de même que par l'augmentation de la densité autour du square. Ainsi, la proposition de relever à 44 mètres la hauteur permise sur les têtes d'îlots de la rue Sainte-Catherine aurait pour conséquence de permettre de telles hauteurs sur une partie de la bordure est du square. De plus, l'îlot sur lequel est situé l'hôpital permet des hauteurs de 80 mètres[229] et la proposition préliminaire d'aménagement évoque la construction possible de deux tours sur cet îlot, le long du boulevard René-Lévesque[230].

Cette question de la densification de la façade est du square et de la portion sud du site de l'hôpital, le long de René-Lévesque, ne fait pas l'unanimité; certains citoyens s'y sont opposés. La commission est, pour sa part, d'avis que l'interface entre un développement de tours à haute densité et une zone résidentielle à caractère patrimonial et familial comme le secteur du Village Shaughnessy doit être traitée avec beaucoup d'attention, d'autant plus que les immeubles de la rue Sussex, au sud de la rue Tupper, tout comme ceux de la rue Hope, sont de trois étages. Le document du PPU fait lui-même allusion, comme nous l'avons cité plus haut, à la nécessité de créer un cadre bâti qui devra bénéficier du cachet patrimonial des immeubles existants autour du square.

Par conséquent, advenant qu'une ou deux tours de haute densité soient effectivement érigées au sud de l'Hôpital de Montréal pour enfants, à proximité du village Saughnessy, la commission recommande que la hauteur de celles-ci tienne compte du caractère du lieu. Elle approuve le remembrement proposé qui permettrait un projet immobilier au sud de l'emplacement de l'hôpital. Elle ne s'oppose pas non plus au développement d'un projet d'une certaine hauteur, d'autant plus que la présence à l'est du parc Hector-Toe-Blake permet un dégagement. Mais celui-ci devrait être conçu de telle sorte qu'il n'écrase pas ses voisines victoriennes. La commission propose donc que les limites de hauteur prévues par le Plan d'urbanisme, actuellement fixées à 80 mètres, soient abaissées sur la portion sud-est de l'îlot où se trouve actuellement l'Hôpital de Montréal pour enfants, c'est-à-dire le long de René-Lévesque (côté nord), à l'ouest de la rue Sussex. Sans y être subordonnée de façon mécanique, la hauteur permise devrait être davantage compatible avec le milieu résidentiel avoisinant.

[229] En vertu du Plan d'urbanisme de Montréal.
[230] Document 3.1, page 44 (figure 3) et plan 8.

Recommandation 18

La commission recommande que le Plan d'urbanisme soit modifié de telle sorte que les limites de hauteur soient abaissées le long de René-Lévesque (côté nord), à l'ouest de la rue Sussex, afin de les rendre davantage compatibles avec les demeures patrimoniales avoisinantes.

Par ailleurs, le remembrement de la Place Henri Dunant et de la rue Lambert-Closse apparaît comme étant une mesure intéressante, puisqu'elle permet aussi d'aménager un nouvel espace vert, le « jardin de l'hôpital ». Ainsi le secteur pourra disposer d'une enfilade de parcs qui iront de la rue sainte-Catherine au boulevard René-Lévesque, formant le cœur de la coulée verte proposée. Cette initiative contribuera au verdissement du secteur de manière positive. Rappelons toutefois qu'elle est sujette à des négociations à venir avec le CUSM, puisque celui-ci est propriétaire du terrain visé.

Un autre élément de la proposition préliminaire de réaménagement des abords du square Cabot avance l'hypothèse d'un stationnement souterrain au sud du square[231]. La commission y voit là la possibilité de répondre, sous réserve d'analyses à effectuer, au manque de stationnement exprimé lors des audiences.

b) L'aménagement du square lui-même

La commission approuve l'intention du PPU à l'effet d'agrandir le square. Les commentaires des citoyens vont dans le même sens; ils révèlent, de plus, leur souci d'un traitement de préférence végétalisé, tant pour la partie « historique » du square que pour celle qui serait ajoutée. On souhaite également une programmation éducative et culturelle de qualité. La commission approuve cette approche.

A titre d'exemple, elle est favorable à une aire dégagée, polyvalente, dont le caractère vert doit dominer, pour la partie est du Square qui serait agrandie dans le but d'y accueillir des activités à la fois ludiques, culturelles et éducatives. Parmi les idées présentées lors des audiences, la commission a, par ailleurs, noté l'originalité de la proposition d'intégrer dans la programmation du square une bibliothèque pour les enfants. Plusieurs solutions de design peuvent répondre à un tel objectif. Il en va de même pour un projet qui viserait à redonner à la partie « historique » du square sa parure d'antan, ce qui conduirait à revoir la conception ou le réaménagement de l'édicule de métro. Il serait souhaitable, pour préparer l'élaboration d'un design plus avancé pour le square, que l'arrondissement suscite des charrettes d'idées sur de tels projets et mette à contribution les citoyens, ainsi que des professionnels et des étudiants provenant des institutions d'enseignement qui ont pignon sur rue dans le quartier, le tout dans le cadre d'un processus de design participatif.

[231] Document 3.1, plan 8.

La commission est d'avis que la réussite du développement du secteur du square Cabot dépend, en grande partie, de la chimie qui se créera à travers les partenariats que l'arrondissement saura susciter, en tant que maître d'œuvre, avec les citoyens et les groupes d'intérêt concernés. L'implication de l'arrondissement à faire déclencher les projets doit être à la hauteur des intentions du PPU. Toutefois, elle n'est pas certaine que le montant annoncé pour réaménager le square soit suffisant et encore moins si la somme prévue couvre aussi les travaux envisagés autour du square.

Recommandation 19

Pour permettre d'élaborer un design plus avancé pour le square Cabot, la commission recommande que l'arrondissement suscite la contribution des citoyens et aussi de professionnels et d'étudiants provenant des institutions d'enseignement qui ont pignon sur rue dans le quartier, le tout dans le cadre d'un processus de design participatif.

L'approche décrite ci-dessus s'inscrit dans une vision du développement durable appliquée à la conception de l'espace.

Le document du PPU prévoit également conférer au secteur du square Cabot le rôle de carrefour au sein d'un réseau de parcours verts. La commission souligne, à l'instar des citoyens et de l'arrondissement, qu'effectivement la localisation même du square et de son secteur en fait un lieu désigné « naturellement » pour remplir une telle fonction. Dans ce contexte, il apparaît logique de prolonger le terre-plein de l'avenue Atwater et d'en aménager un autre au centre du boulevard René-Lévesque.

Il demeure que ces gestes ne doivent pas être posés isolément les uns des autres. Ils doivent être intégrés à un scénario global d'aménagement de l'ensemble du secteur du square Cabot, lequel devra s'appuyer notamment sur une programmation détaillée du secteur ainsi que sur des critères d'aménagement précis. Le PPU s'inscrit en amont d'une démarche qui mènera à des interventions concrètes; il en donne les grandes orientations.

Une question demeure posée. Il s'agit de la localisation du terminus d'autobus. L'agrandissement prévu du square s'effectuerait sur l'espace actuellement occupé par le débarcadère d'autobus le long de la rue Lambert-Closse. Le projet de PPU propose de le réaménager de telle sorte que sa présence soit minimisée[232]. Plusieurs demandent au contraire qu'il soit carrément déplacé. Cette hypothèse semble logique à première vue : la présence d'un tel équipement assez lourd n'est pas très compatible avec les objectifs formulés pour l'avenir du square et la commission voit mal comment il serait possible d'en minimiser l'impact. Encore faut-il, cependant, identifier des alternatives viables quant à un nouvel emplacement de ce terminus. Cette recherche d'emplacement alternatif

[232] Document 3.1, page 43.

devrait, selon la commission, être entreprise et reposer sur une étude sérieuse de la circulation dans le quartier et dans ce secteur du square Cabot.

Recommandation 20

La commission recommande à l'arrondissement d'entamer avec la STM des discussions en vue d'identifier un emplacement alternatif pour le débarcadère actuellement localisé en bordure du square Cabot.

c) Le CUSM

La prochaine étape dans le réaménagement du square devra prendre en compte certaines hypothèses quant à l'avenir des bâtiments qui hébergent actuellement l'Hôpital de Montréal pour enfants. D'ici quelques années à peine, celui-ci est appelé à déménager sur le site Glen, où il sera intégré dans le nouvel ensemble en construction du Centre universitaire de santé McGill (CUSM). Il est donc plus que temps de réfléchir à la suite des choses.

Le projet de PPU, tout comme le CUSM lui-même, envisage pour le site une vocation principalement résidentielle. En outre, la version préliminaire du PPU propose une certaine reconfiguration du terrain sur lequel l'hôpital repose, notamment de façon à y aménager le « jardin de l'hôpital » dont il a été question ci-dessus. Pour leur part, bon nombre d'intervenants ont également donné leur appui à une vocation principalement résidentielle de ce lieu, tout en proposant que les bâtiments hébergent également des installations sociocommunautaires dont la présence leur apparait souhaitable : un centre communautaire par exemple, des installations liées au CLSC, certains services de santé de première ligne. D'autres évoquent plutôt la possibilité d'aménager au sein des bâtiments de l'hôpital des logements communautaires ou sociaux, ou encore d'en faire un centre d'hébergement pour personnes âgées. Bref, la proposition de PPU a provoqué dans le milieu une réflexion sur l'avenir du bâtiment de l'hôpital et de son site. Cela est positif.

Toutefois, pour commencer à donner une suite concrète à ces réflexions ainsi qu'aux propositions contenues par le PPU, la commission croit qu'il est urgent que la Ville ou l'arrondissement entament des discussions avec le CUSM, qui est, faut-il le rappeler, le propriétaire des lieux. La requalification d'un site aussi vaste que celui de l'Hôpital de Montréal pour enfants est, par définition, une opération longue et complexe. Elle nécessite des analyses techniques et budgétaires approfondies, de même que l'implication obligatoire du gouvernement du Québec. Il serait donc plus que temps d'enclencher ce processus, sans attendre l'imminence du déménagement, compte tenu du caractère structurant des décisions qui seront éventuellement convenues sur l'avenir des bâtiments et du site de l'hôpital.

Recommandation 21

La commission recommande à l'arrondissement d'enclencher dès maintenant des discussions avec la direction du CUSM concernant l'avenir des bâtiments et du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, dans le cadre de la mise en place des orientations proposées par le PPU à l'égard du site de l'hôpital.

3.3 LA MISE EN OEUVRE DU PPU

Le document de présentation du PPU propose pas moins de 35 moyens de mise en œuvre, rattachés à l'une ou l'autre des trois grandes orientations. À ceux-ci s'ajoutent les interventions proposées pour le square Cabot. Dans les pages qui précèdent, la commission a commenté, à la lumière des suggestions du public, plusieurs de ces moyens de mise en œuvre, soit pour les approuver, soit pour suggérer divers moyens en vue de les bonifier ou de les concrétiser.

a) Un financement conséquent et un échéancier de réalisation

La question qui se pose ici est celle de la mise en œuvre du PPU pris globalement. Celle-ci fait l'objet de la section 4 du document de présentation. On y résume à grands traits les différentes interventions proposées; on y rappelle les initiatives envisagées sur le domaine public, de même que les modifications règlementaires projetées. Il y manque, cependant, trois éléments majeurs qui permettraient au PPU de jouer véritablement son rôle de feuille de route en vue de contribuer à la revitalisation du quartier. En premier lieu, une évaluation budgétaire plus exhaustive des investissements nécessaires pour mener à bien les interventions envisagées. En second lieu, une première esquisse du calendrier de réalisation des travaux envisagés, y compris les initiatives en matière règlementaire. Enfin, en troisième lieu, l'identification de mécanismes de suivi, mettant à contribution le milieu, dans la mise en application du PPU.

L'absence de ces trois éléments amène la commission à considérer que la mise en œuvre du PPU constitue un maillon faible du projet.

Le PPU est un instrument de planification d'un territoire, mais il est aussi un cadre d'intervention. Il doit contenir une vision, mais aussi des objectifs *« que la Ville souhaite mettre en commun et réaliser*[233]*. »* Il doit donc traduire une volonté claire d'intervention. Selon la commission, une telle intention passe d'abord par une imputation budgétaire significative, à la hauteur des objectifs identifiés, ce qui n'est pas le cas présentement. Comme l'expliquait un intervenant de la Table de concertation du Centre-ville Ouest : *« Dans un PPU, nous pouvons regarder le patrimoine, nous pouvons regarder le*

[233] Mot d'introduction du maire de Montréal, en exergue du document de présentation du PPU.

développement économique, nous pouvons regarder le cadre de vie, nous pouvons regarder, avec, comme objectif, d'établir deux choses : la réglementation pour l'intervention des individus ou des particuliers, mais aussi un programme d'investissement de la Ville pour mener la parade ou mener le défilé un peu vers la bonification du secteur. C'est pour ça qu'on dit que sur le côté investissement c'est un peu faible, parce que c'est ça qui va vraiment rendre le PPU efficace sur la zone[234]*. »*

La Table de concertation n'a pas été seule à noter l'insuffisance des fonds annoncés. On peut également lire à ce sujet les commentaires de l'organisme Destination centre-ville[235]et du CUSM[236]. L'argent est un complément logique au projet de PPU. Bien sûr, l'arrondissement a annoncé que le programme triennal d'immobilisation prévoit une somme de 5,5 millions de dollars pour le réaménagement du square Cabot. Mais, outre le fait que la commission doute que cette somme soit suffisante pour compléter les travaux envisagés à cet endroit, force est de constater que le financement des autres interventions sur le domaine public, dont la liste figure à la page 47 du document de présentation, n'est pas prévu.

Pour justifier cet état de choses, l'arrondissement a expliqué qu'il n'a pas produit d'évaluations chiffrées de l'ensemble des investissements projetés parce que la mise en chantier des différentes interventions proposées doit d'abord faire l'objet d'études spécifiques évaluant leur faisabilité technique et leur implication financière[237].

La commission ne se satisfait pas de cette explication. Même en l'absence de telles études, il serait toujours possible d'établir, à titre indicatif, un ordre de grandeur des sommes requises pour les travaux envisagés et de l'inscrire au PTI de la Ville.

Il est clair que le PPU, par son existence même, aura une influence dans la priorisation des investissements au cours des prochaines années. Comme l'affirme l'arrondissement, « *Un tel document de planification doit avoir pour effet de mobiliser l'action des différentes directions de la Ville et de l'arrondissement vers l'atteinte des objectifs d'aménagement identifiés en concertation avec le milieu*[238]*. »* Mais, précisément pour démontrer le sérieux des efforts, il apparaît à la commission que l'arrondissement doit être plus précis dans l'évaluation des investissements nécessaires à la réalisation des travaux envisagés, y compris pour le square et le projet de parc sur le boulevard De Maisonneuve. Il y va de la crédibilité de l'exercice d'en étoffer davantage ses imputations budgétaires.

Il en est de même pour l'échéancier de réalisation. Le calendrier des interventions envisagées est sommaire : il se limite à affirmer que les travaux du square Cabot auraient

[234] M. Cameron Charlebois, séance du 20 avril 2011, transcription, page 40, lignes 1195 à 1200.
[235] Document 7.2.30, page 2.
[236] Document 7.2.27.
[237] Document 4.5, réponse à la question 13, page 20.
[238] Idem.

possiblement lieu, compte tenu de leur inscription au PTI, dans l'horizon 2011-2013[239]. Mais qu'en est-il du reste ? Il serait souhaitable de préciser, par exemple, l'échéancier pour la rédaction du règlement sur les PIIA, celui des principaux investissements proposés, ou encore celui de certaines interventions ciblées, telles la négociation auprès des institutions propriétaires de jardins. Encore ici, l'enjeu, c'est de préserver la crédibilité de l'ensemble de l'exercice.

Recommandation 22

La commission recommande :

a) que l'arrondissement précise davantage le budget d'investissement nécessaire pour l'ensemble des travaux envisagés sur le territoire du PPU du Quartier des grands jardins;
b) qu'il établisse l'échéancier requis pour mener à bien ces travaux, pour élaborer son règlement sur les PIIA et pour mettre en branle ou mener à terme les autres initiatives proposées.

b) Le suivi du PPU et la participation des citoyens

En matière de planification urbaine, il est difficile d'établir et de préserver l'équilibre entre, par exemple, la densification d'un secteur et la stabilité de la population résidentielle existante, comme l'ont démontré les préoccupations exprimées lors des audiences. Il revient à l'arrondissement d'exercer un arbitrage entre de multiples considérations, le tout, bien sûr, à la lumière de l'intérêt public.

Le PPU peut être un outil susceptible d'aider à effectuer cet arbitrage, mais encore faut-il que les citoyens et les organismes perçoivent que l'exercice est fait de manière souple et transparente plutôt que de manière autoritaire et qu'ils soient partie prenante du processus de mise en œuvre. D'autant plus que les personnes et les organismes qui sont venus exprimer leurs points de vue devant la commission ont souvent manifesté leur désir d'être associés à la mise en œuvre du PPU. Celui-ci dresse un programme dont la réalisation s'étalera sur un certain nombre d'années; il requerra sûrement des modulations et devra s'adapter aux circonstances. Autant de raisons d'associer la population à sa réalisation.

Pour sa part, l'arrondissement semble ouvert à la participation des citoyens pour la suite des choses. Lors du Forum du 30 mars dernier, par exemple, sa porte-parole l'a confirmé[240]. Il est vrai également que le Plan d'urbanisme de Montréal et toutes ses composantes, y compris les divers PPUs qu'il intègre, font l'objet d'une révision sur une base régulière et que celle-ci comporte un volet public. Mais il n'en demeure pas moins

[239] Document 4.5, page 20.
[240] Nancy Shoiry, transcription de la première partie de la consultation, volume 3, page 19, lignes 570 à 575.

que le document de présentation du PPU du Quartier des grands jardins est pratiquement muet sur les mécanismes de consultation et de suivi envisagés. Cette lacune devrait être corrigée dans la version finale du projet.

Le quartier bénéficie déjà d'un réseau important d'organismes et de citoyens impliqués à divers titres dans son développement. Qu'il suffise de mentionner l'Association du Village Shaughnessy, la table Interaction du quartier Peter-McGill, le groupe Éco-quartier Peter-McGill, et aussi la Table de concertation du Centre-ville Ouest. La commission a pu apprécier leur connaissance du quartier, leur expertise et surtout leur volonté de s'impliquer. Chacun de ces organismes possède sa dynamique propre, mais tous travaillent déjà ensemble depuis plusieurs années et participent à la Table de concertation du Centre-ville Ouest, laquelle a été associée de très près aux travaux jusqu'à maintenant. La commission considère que le succès dans la mise en application du PPU passe par un partenariat avec ces entités. En particulier, la Table de concertation constitue un lieu d'échange privilégié pour contribuer, sur une base consultative, à la définition des priorités ou des réactions du milieu dans les suivis du PPU. Sa pérennité est essentielle afin de discuter avec la Ville et l'arrondissement, mais aussi les promoteurs et les autres forces du milieu. La commission propose donc à la ville de la reconnaitre officiellement et de la supporter en conséquence.

Cela dit, certains des enjeux soulevés au cours de la consultation publique pourraient être mieux représentés au sein de la Table. Qu'on pense, par exemple, à la problématique du logement communautaire et social, à celle de l'itinérance, y compris l'itinérance autochtone, et aussi à celle vécue par les petits commerçants de la rue Sainte-Catherine. Pour la commission, il serait souhaitable que la Table de concertation élargisse ses rangs en intégrant des personnes ou des organismes qui portent ces trois problématiques.

Cela dit, l'effort de concertation avec le milieu ne devrait pas se limiter aux relations avec la Table de concertation. Il va de soi que l'arrondissement devrait, à l'occasion, prendre l'initiative d'événements qui interpellent un auditoire plus large. Qu'on pense, par exemple, au dialogue public souhaité par la commission à propos de l'aménagement du parc bordant le boulevard De Maisonneuve, ou encore à celui qui devrait permettre à la population de réagir aux propositions plus avancées de design du square Cabot. Si la Table doit demeurer un partenaire privilégié, elle ne peut évidemment pas constituer le seul canal par lequel passent les communications entre l'arrondissement et le milieu.

De plus, la Ville et l'arrondissement ne peuvent agir seuls. Les stratégies à mettre en place pour que le Quartier des grands jardins soit plus convivial sont multiples et interpellent divers autres acteurs : les forces policières concernant les questions de sécurité, les promoteurs, les institutions, y compris l'Université Concordia, les groupes liés au logement, les groupes culturels, etc. Certaines actions reviennent bien sûr à la Ville et à l'arrondissement, d'autres aux propriétaires d'immeubles, aux commerçants, aux résidents. La Ville et l'arrondissement doivent agir dans le cadre de leurs propres responsabilités, mais ils doivent aussi soutenir les initiatives des autres partenaires et en

favoriser de nouvelles. Il y a donc un dialogue à poursuivre. Cela aussi est conforme à l'objectif du contrat social proposé par le maire de Montréal à la base même du projet de PPU du Quartier des grands jardins.

CONCLUSION

LE PPU, UN AGENT DE CHANGEMENT

Le Programme particulier d'urbanisme pour le Quartier des grands jardins était attendu. Tout au long des séances d'information et d'audition de mémoires, la commission a pu le constater. Il répondait à un besoin et plusieurs le réclamaient depuis nombre d'années déjà.

C'est pourquoi le débat public autour des propositions qu'il avançait s'est avéré très riche. C'est de l'avenir de tout un quartier qu'il s'agissait et les participants à ce débat en étaient fort conscients. L'enjeu de fond, c'était l'identification des mesures propres à mettre en valeur ses qualités, pour en faire un milieu de vie accueillant et convivial. En ce sens, le projet de PPU a déjà commencé à donner des fruits grâce à la qualité du débat qu'il a suscité.

À l'instar de la plupart des citoyens et des organismes qui se sont prononcés, la commission considère que ce PPU est le bienvenu et qu'il constitue un bon outil pour guider la revitalisation d'un quartier qui recèle beaucoup de potentiel, mais qui a encore besoin d'un sérieux coup de barre.

Toutefois, pour donner les résultats attendus, il doit être bonifié et plusieurs de ses propositions méritent d'être précisées. C'est dans cette perspective que la commission a travaillé. Elle a formulé des recommandations à l'égard de plusieurs des objectifs et des mesures avancées par le projet préliminaire de PPU, que ce soit à propos de la protection patrimoniale, de l'habitation, de la sécurité, des espaces verts ou des autres enjeux soulevés.

À la base, son approche a été de considérer ce PPU non seulement comme un outil de planification, mais aussi comme une feuille de route portant sur les moyens de revitaliser le quartier afin de faire un meilleur milieu de vie, à la fois pour la population résidente et pour celle que l'on voudrait accueillir. Ce faisant, elle rejoignait les motivations de la plupart des citoyens ou des organismes qui sont venus s'exprimer devant elle, tout comme, d'ailleurs, celle des auteurs du projet de PPU.

C'est pourquoi, par delà les recommandations ponctuelles, elle accorde une importance particulière aux conditions de mise en œuvre du PPU. Elle insiste donc sur la nécessité d'un financement à la hauteur des projets, d'un échéancier plus précis et d'un mécanisme de suivi qui laisse une large place aux partenariats avec le milieu.

L'exercice menant à l'adoption du PPU s'inscrit dans une dynamique de changement appliquée à l'ensemble complexe d'un quartier urbain aux portes du centre-ville. Toute opération de changement de cette envergure requiert plusieurs ingrédients pour réussir. D'abord, un plan d'action clair et partagé par tous les intervenants. C'est le but premier

du PPU. En s'appuyant sur ce qu'elle a lu et entendu, la commission a cherché à en préciser davantage le contenu. Ensuite, la mise en place et la mobilisation des nombreux partenariats nécessaires pour avancer : partenariat avec les entités de la société civile bien sûr, et aussi avec les institutions telles l'Université Concordia et le CUSM, dont les décisions à venir joueront, d'une façon ou d'une autre, un rôle extrêmement structurant. Enfin, un leadership qui s'assume. Ce rôle revient, bien sûr, à l'arrondissement de Ville-Marie, qui a porté le projet depuis le début et qui a la responsabilité de le mener à terme, notamment en utilisant tous les instruments règlementaires à sa disposition.

Deux autres conditions de réussite sont liées, quant à elles, à la façon de faire les choses. En premier lieu, la transparence dans la relation avec le public et dans la réalisation des nombreuses initiatives proposées par le PPU, telles la préparation du règlement sur les PIIA. Les règles du jeu doivent être claires et appliquées de façon équitable et transparente, tout comme l'éventuelle « carte de pointage » qui guidera l'évaluation des futurs projets de développement. En second lieu, la célérité. Il importe que certaines propositions particulièrement structurantes du projet de PPU soient réalisées rapidement. Il est vrai que la mise en place de l'ensemble des dispositifs prévus pourrait s'étaler sur quelques années, mais il n'en demeure pas moins que l'arrondissement doit bouger rapidement sur certaines questions essentielles s'il veut préserver la crédibilité de l'exercice. Celui-ci a mobilisé jusqu'à maintenant beaucoup d'énergies et de bonnes volontés venant de tous les horizons, créant ainsi une conjoncture particulièrement propice à l'action. Il est important que l'arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal en profitent pour initier rapidement des interventions majeures dans la foulée du PPU, et évitent ainsi que les attentes soulevées par celui-ci ne soient déçues.

Fait à Montréal, le 19 juillet 2011.

Irène Cinq-Mars
Présidente de la commission

Viateur Chénard
Commissaire

Peter Jacobs
Commissaire

Annexe 1 - Les recommandations de la commission

Recommandation 1

La commission recommande l'adoption du projet de PPU du Quartier des grands jardins, sous réserve des propositions qu'elle formulera dans le présent rapport.

Recommandation 2

La commission recommande que la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie :

a) poursuivent avec vigueur la mise en application du *Plan ciblé*, en concertation avec les organismes concernés et ceux qui ont manifesté la volonté, au cours des consultations publiques, de s'y impliquer;

b) accordent une attention particulière à la problématique de l'itinérance autochtone;

c) tiennent régulièrement la population du quartier au courant des progrès accomplis et des prochaines étapes de leur action.

Recommandation 3

La commission recommande que la Ville de Montréal étende son projet pilote d'inspection des maisons de chambres à celles qui sont situées sur le territoire du Quartier des grands jardins.

Recommandation 4

La commission recommande que l'arrondissement :

a) intensifie ses opérations courantes en matière de propreté et d'entretien, particulièrement dans les ruelles;

b) applique avec rigueur la règlementation sur la propreté;

c) ajoute, dans la version finale du PPU, l'amélioration des conditions générales de propreté parmi les moyens de mise en œuvre de ce PPU.

Recommandation 5

La commission recommande :

a) de travailler dès maintenant à la création d'un centre communautaire, en partenariat avec les organismes intéressés, en procédant à l'élaboration d'une programmation appropriée et à la location des espaces nécessaires;

b) de reconnaître dans la version finale du projet de PPU l'importance d'un tel équipement pour le quartier.

Recommandation 6

La commission recommande la mise en place dans les plus brefs délais du comité de travail sur le logement annoncé par l'arrondissement de Ville-Marie, dans le but d'adapter les programmes d'habitation à la réalité du centre-ville. Ce comité devrait regrouper des représentants de la Ville de Montréal, de l'arrondissement de Ville-Marie, de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et aussi du milieu social et communautaire.

Recommandation 7

La commission recommande à la Ville de Montréal et à l'arrondissement de Ville-Marie :
a) d'affecter, dès que possible, au territoire du PPU une partie des budgets consacrés par le gouvernement du Québec au logement communautaire et abordable, afin de susciter ainsi l'émergence de projets de développement d'habitations communautaires;
b) d'appliquer de façon rigoureuse, dans le cadre des projets résidentiels appelés à se développer dans le secteur, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables*;
c) d'examiner la possibilité de mandater la SHDM afin de faire appel à son expertise en vue de mettre en branle, avec la collaboration du milieu, de tels projets;
d) d'intégrer l'ensemble de ces éléments dans la version finale du PPU.

Recommandation 8

La commission recommande à l'arrondissement de mettre en œuvre, le plus rapidement possible, un programme systématique d'inspection des grands immeubles à logement, incluant si nécessaire l'intervention de l'équipe spécialisée d'inspecteurs.

Recommandation 9

Tout en exprimant son accord au principe de négociations de gré à gré avec les institutions concernant l'accès public à leurs jardins, la commission recommande que tout changement de vocation des bâtiments institutionnels et toute demande d'agrandissement de l'enveloppe bâtie soient assujettis à des conditions explicites visant : a) la conservation de l'intégrité des lieux patrimoniaux, y compris le rapport des bâtiments aux terrains institutionnels et, b) l'accès et la réaffectation des lieux appropriés dans le but de satisfaire les besoins en espaces verts de la population du quartier, mais de façon compatible avec la qualité de vie des personnes qui résident dans les édifices institutionnels.

Recommandation 10

La commission recommande que les principaux paramètres devant être respectés en matière de conservation patrimoniale soient identifiés à l'intérieur même de la version finale du PPU et qu'ils soient inclus dans l'éventuel règlement sur les PIIA.

Recommandation 11

La commission recommande que l'éventuel règlement sur les PIIA, au chapitre du patrimoine résidentiel privé, couvre explicitement, en plus du village Shaughnessy, le secteur de la rue Souvenir, de même que les lieux significatifs situés au nord de la rue Sainte-Catherine, y compris sur la rue Sherbrooke, là où la qualité architecturale et patrimoniale des édifices le justifie.

Recommandation 12

La commission recommande que la zone couverte par le rehaussement à 44 mètres des hauteurs maximales en vertu du Plan d'urbanisme s'étende jusqu'à la rue Bishop, à la condition de garantir la protection patrimoniale des bâtiments jugés remarquables sur la rue Sainte-Catherine.

Recommandation 13

La commission recommande à l'arrondissement de mener à terme l'analyse de caractérisation patrimoniale de la rue Sainte-Catherine et de la rendre publique, de telle sorte qu'il dispose ainsi d'un outil supplémentaire susceptible de guider son évaluation des éventuels projets de développement.

Recommandation 14

La commission recommande de revoir à la baisse la hauteur maximale des basilaires proposés, de telle sorte que ceux-ci respectent plus adéquatement l'échelle humaine de la rue Sainte-Catherine.

Recommandation 15

Tout en approuvant l'aménagement du parc proposé sur le boulevard De Maisonneuve, la commission recommande à l'arrondissement de Ville-Marie de travailler préalablement à mettre en place les conditions nécessaires pour en assurer le succès :

a) en proposant des alternatives viables qui permettraient de compenser la perte des espaces de stationnement public actuellement localisés sur le site;

c) en prenant les moyens nécessaires pour faire face aux problèmes de sécurité qui se manifestent actuellement et ceux qui sont appréhendés et ainsi redonner confiance à la population;

c) en proposant un aménagement qui réponde notamment aux préoccupations exprimées quant à la géométrie du lieu;

d) en invitant sur cette base les résidents du secteur à participer à l'élaboration de la programmation du projet à partir de laquelle la conception s'effectuera.

Recommandation 16

La commission recommande à l'arrondissement de Ville-Marie, en collaboration avec des partenaires du milieu, de mettre en marche d'autres initiatives de verdissement qui pourraient se déployer ailleurs dans le quartier.

Elle recommande de plus à l'arrondissement d'inciter les propriétaires privés de terrains en attente de développement de verdir leurs terrains en attendant qu'un projet de développement voie le jour.

Recommandation 17

Dans le cadre des mesures d'apaisement de la circulation dans le secteur du Quartier des grands jardins, la commission recommande à l'arrondissement d'étudier la possibilité de prendre des mesures permettant de détourner vers les artères principales la circulation de transit en provenance de l'autoroute Ville-Marie ou en direction de celle-ci.

Recommandation 18

La commission recommande que le Plan d'urbanisme soit modifié de telle sorte que les limites de hauteur soient abaissées le long de René-Lévesque (côté nord), à l'ouest de la rue Sussex, afin de les rendre davantage compatibles avec les demeures patrimoniales avoisinantes.

Recommandation 19

Pour permettre d'élaborer un design plus avancé pour le square Cabot, la commission recommande que l'arrondissement suscite la contribution des citoyens et aussi de professionnels et d'étudiants provenant des institutions d'enseignement qui ont pignon sur rue dans le quartier, le tout dans le cadre d'un processus de design participatif.

Recommandation 20

La Commission recommande à l'arrondissement d'entamer avec la STM des discussions en vue d'identifier un emplacement alternatif pour le débarcadère actuellement localisé en bordure du square Cabot.

Recommandation 21

La Commission recommande à l'arrondissement d'enclencher, dès maintenant, des discussions avec la direction du CUSM concernant l'avenir des bâtiments et du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, dans le cadre de la mise en place des orientations proposées par le PPU à l'égard du site de l'hôpital.

Recommandation 22

La commission recommande :

a) que l'arrondissement précise davantage le budget d'investissement nécessaire pour l'ensemble des travaux envisagés sur le territoire du PPU du Quartier des grands jardins;

b) qu'il établisse l'échéancier requis pour mener à bien ces travaux, pour élaborer son règlement sur les PIIA et pour mettre en branle ou mener à terme les autres initiatives proposées.

Annexe 2 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 22 février dernier, le conseil municipal de Montréal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) pour y introduire le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins, en vertu de la résolution CM11 0095. Le projet de règlement porte le numéro P-04-047-98.

La consultation publique

L'avis public annonçant la consultation est paru le 8 mars dernier. Un dépliant d'information a été diffusé à compter du 17 mars sur le territoire couvert par le PPU. D'autres initiatives visant à informer de la tenue de la consultation publique ont également été entreprises : annonces dans les journaux, affiches sur les quais de la station de métro Guy-Concordia, affiches sur certains lieux publics, etc. Enfin, un kiosque d'information a été tenu dans les locaux de l'Université Concordia le 23 mars, en collaboration avec l'arrondissement de Ville-Marie.

La rencontre préparatoire

Une rencontre préparatoire a eu lieu avec les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie. Elle a eu lieu le 9 mars dernier. Le procès-verbal de cette rencontre a été versé à la documentation de l'Office.

Séances d'information

Les séances d'information ont eu lieu les 28, 29 et 30 mars dernier. Les deux premières comportaient un caractère thématique; elles ont été tenues dans les locaux de l'Office. La troisième était particulièrement destinée aux résidents du secteur nord-est du quartier et a eu lieu dans les locaux du CLSC Métro.

Séances d'audition et de dépôt de mémoires

La commission a tenu cinq séances d'audition et de dépôt de mémoires : le 20 avril, en après-midi et en soirée, le 26 avril, en après-midi et en soirée, et le 27 avril en après-midi. Les séances ont toutes eu lieu dans les locaux de l'Office.

La commission et son équipe
Mme Irène Cinq-Mars, présidente
M. Peter Jacobs, commissaire
M. Viateur Chénard, commissaire
M. Richard Brunelle, secrétaire de la commission
M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
M. Louis-Alexandre Cazal, webmestre
Mme Anik Pouliot, coordonnatrice, logistique et communications

M. Jimmy Paquet-Cormier, attaché à la logistique et aux communications
M. Henri Goulet, relations avec les citoyens

Les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie
Mme Nancy Shoiry, directrice, Direction de l'Aménagement urbain et des services aux entreprises
M. Sylvain Villeneuve, chef de la Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises
M. David Grondin, agent de recherche, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Les citoyens qui ont pris la parole lors des séances d'information

28 mars 2011 :
Mme Lynn Verge
M. Robert Hajaly
M. Andrew Gilbert
Mme Donna Smith
M. Jean-Pierre Morin
M. Franklin Grigat
M. Dinu Bumbaru
Mme Castle Ho
Mme Michèle Jodoin
M. Eleaizer Gilbert
M. Jean-François Gingras
M. John Bradley
M. Alan Bourgeois
Mme Mira Katnick
Mme Claire Adamson
M. Paul-Antoine Troxler
M. Pierre Malo
M. Davin Alfaro
M. Robert Hajaly
M. Dinu Bumbaru
M. John Bradley

29 mars 2011 :
M. Franklin Grigat
M. Éric Michaud
M. Pierre Malo
Mme Bianca Lavoie
M. Robert Hajaly
Mme Ioanna Avanitis
Mme Donna Smith
Mme Suzanne Drouin
Mme Claire Adamson
Mme Diana Pizzutti
M. Alexandre Frenette
M. Jacques Larin

M. Andrew Gelber
M. André Jude
Mme Phyllis Lambert
Mme Margo Dennick
M. Marvin Zylber
Mme Dolorès Duquette
Mme Andrea Carrol

30 mars 2011 :
Mme Isabelle Fougnies
Mme Yael Perez
Mme Caroline Nabozniak
Mme Megan MacGregor
Mme Shilen Hora
Mme Ioanna Avanitis
Mme Lina Boushel
Mme Allison Reid
Anne Andrea Carroll
M. Wang Tseng-I
M. Eleaizer Gelber
M. George Papavisiliou
M. Norman Hemsworth
M. Gregory Destounis
Mme Claire Adamson
M. Franklin Grigat
Mme Dolores Duquette

La liste des citoyens et des organismes qui ont soumis un mémoire est présentée à l'annexe 3, sous les rubriques 7.1, 7.2 et 7.3.

Annexe 3 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

1.1. Sommaire décisionnel

1.2. Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins

1.2.1. Annexe A – Secteur voué à faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme

1.2.2. Annexe B – Les limites de hauteurs

1.2.3. Annexe C – PPU du Quartier des grands jardins

1.3. Interventions

1.3.1. Affaires juridiques et évaluation foncières – Direction principale

1.3.2. Ville Marie – Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social

1.3.3. Développement et des opérations – Direction de l'habitation

1.3.4. Développement et des opérations – Direction du développement économique et urbain

1.4. Avis

1.4.1. Avis du Conseil du patrimoine de Montréal

1.4.2. Avis du comité consultatif d'urbanisme – CCU

1.4.3. Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme - CAU

1.5. Recommandation

1.6. Résolutions

1.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du mardi 8 février 2011 – Résolution CA11 240047

1.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du jeudi 17 février 2011 – Résolution CE11 0198

1.6.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 21 février 2011 – Séance tenue le 22 février 2011 – Résolution CM11 0095

2. Démarche de consultation

2.1. Avis public

2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par la Ville et l'arrondissement de Ville-Marie

3.1. Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins

3.1.1. Special Planning Program – Quartier des grands jardins

3.2. Table de concertation du quartier Centre-ville Ouest

3.3. Fiches tirées du Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal

3.4. Synthèses des études réalisées en 2006 sur les propriétés des Prêtres de St-Sulpice

3.5. Charrette d'idéation tenue du 25 au 31 mars 2006 – Développement des abords du square Cabot

3.6. Communications

3.6.1. Présentation du PPU du Quartier des grands jardins

3.6.2. PPU – Des projets pour le Quartier des grands jardins (version anglaise)

3.6.3. Carte PPU Quartier des grands jardins (version anglaise)

3.7. Présentation faite par l'arrondissement lors de la séance d'information du 28 mars 2011 (version anglaise)

3.8. Présentation faite par l'arrondissement lors de la séance d'information du 29 mars 2011 (version anglaise)

3.9. Logements sociaux et communautaires réalisés depuis 2002 dans Ville-Marie

3.10. Présentation faite par l'arrondissement lors de la séance d'information du 30 mars 2011 (version anglaise)

3.11. Documentation supplémentaire suite aux demandes de citoyens lors des soirées d'information

3.11.1. Logements sociaux présents dans le secteur PPU Quartier des grands jardins

3.11.2. Détermination des plafonds de hauteur

3.12. Lettre d'appui de la Commission scolaire de Montréal sur la question de l'aménagement d'un parc

3.13. Projet de logements sociaux et communautaires – Ville-Marie

3.14. PPU Quartier des grands jardins - Carte aérienne

4. Documentation déposée par la commission

4.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire entre les membres de la commission et l'arrondissement de Ville-Marie

4.2. Documents fournis par l'arrondissement à la demande de la commission

4.2.1. La copropriété divise

4.3. Questions de la commission à l'arrondissement – 15 mars 2011

4.3.1. Réponses de l'arrondissement – 18 mars 2011

4.3.1.1. Plan d'action ciblé en itinérance

4.3.1.2. Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise – R.R.V.M. c. C-11

4.3.1.3. Sommaire décisionnel – Approuver le plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements

4.3.2. Documentation supplémentaire suite à une demande de la commission lors des séances d'information.

4.3.2.1. Plan d'arpentage – Parc sur De Maisonneuve

4.3.2.2. Plan – Réserve à des fins de parc

4.4. Présentation de Mme Francine Dansereau lors de la séance d'information du 29 mars 2011 – Réflexions sur la qualité des milieux de vie dans le cadre du PPU Quartier grands jardins

4.5. Questions de la commission à l'arrondissement et réponses de l'arrondissement à la commission – 6 avril 2011

4.6. Document déposé par Éco-quartier Peter-McGill lors de la séance d'information du 30 mars 2011

4.7. Rencontre publique de la commission avec le SPVM – Mercredi 27 avril 2011

4.7.1. Présentation du SPVM – PPU du Quartier des grands jardins

4.7.2. Transcription de la rencontre avec le SPVM

4.7.3. Intersections accidentogènes

4.8. Question additionnelle de la commission à l'arrondissement et réponse de l'arrondissement à la commission – 28 avril 2011

4.8.1. Énoncé préliminaire d'intérêt patrimonial

4.8.2. Carte des bâtiments identifiés comme sites en redéveloppement

5. Documents de référence et liens utiles

5.1. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (lien)

5.2. Politique du patrimoine

5.3. Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

5.4. Plan de transport

5.5. Plan de développement durable de la collectivité montréalaise – Plan d'action 2010-2015

5.6. Stratégie d'inclusion de logements abordables

5.7. Plan d'action ciblé en itinérance

5.8. Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal

5.9. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie

5.10. Loi sur les biens culturels

5.11. Guide La prise de décision en urbanisme – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (lien)

5.12. Plan directeur du Quartier Concordia (lien)

5.13. Évaluation du patrimoine urbain – Arrondissement de Ville-Marie

5.14. Étude de la forme urbaine – caractérisation du secteur Centre

5.15. Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

6. Transcriptions

6.1. Transcription de la séance d'information du 28 mars 2011

6.2. Transcription de la séance d'information du 29 mars 2011

6.3. Transcription de la séance – Forum des résidents – du 30 mars 2011

6.4. Transcription de la séance d'audition du 20 avril 2011 en après-midi

6.5. Transcription de la séance d'audition de la soirée du 20 avril 2011

6.6. Transcription de la séance d'audition du 26 avril 2011 en après-midi

6.7. Transcription de la séance d'audition de la soirée du 26 avril 2011

6.8. Transcription de la séance d'audition de la soirée du 27 avril 2011

7. Mémoires

7.1. Mémoires avec présentation orale

7.1.1. M. Michel Barcelo

7.1.2. Association du Village Shaughnessy

7.1.3. Mme Claire Adamson

7.1.4. Les sœurs Grises de Montréal

7.1.5. M. John Bradley

7.1.6. Comité centre communautaire – Table d'interaction Peter-McGill & Forum jeunesse centre-ville

7.1.7. Royal Montreal Curling Club – M. Alan Bourgeois

7.1.8. Comité logement Ville-Marie

7.1.9. M. Franklin Grigat

7.1.10. Corporation des Syndics Apostoliques / Les Franciscains

7.1.11. M. Robert Hajaly

7.1.12. Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal

7.1.13. Les familles de l'Association du Village Shaughnessy

7.1.14. Regroupement des institutions du Quartier des grands jardins

7.1.15. M. Eleaizer Gelber – Triada Corporation

7.1.15.1. Document complémentaire

7.1.15.2. CSSS De La Montagne

7.1.15.3. Présentation PowerPoint

7.1.16. M. Andrew Gelber

7.1.16.1.Pétition

7.1.17. Table de concertation Peter-McGill

7.1.18. Éco-quartier Peter-McGill

7.1.18.1. Quartier 21 Peter-McGill - Mon îlot vert en ville

7.1.18.2. Mémorandum de la Table d'Inter-Action du quartier Peter-McGill – juin 2004

7.1.18.3. Présentation PowerPoint

7.1.19. M. Michel Lacasse – 115248 Canada Inc.

7.1.20. CUSM – Centre Universitaire de santé McGill (voir 7.2.27)

7.1.21. Bibliothèque et centre d'informatique Atwater

7.1.22. Habiter Ville-Marie

7.1.22.1. Présentation PowerPoint

7.1.23. YWCA Montréal

7.1.24. Université Concordia

7.1.24.1. PPU Quartier des grands jardins annoté

7.1.24.2. Présentation Power Point

7.1.25. Les Sœurs de la Congrégation Notre-Dame

7.1.26. Table de concertation du Centre-ville Ouest

7.1.27. Mme Louise Martel

7.1.28. Mme Marie-Claude Johnson (voir 7.2.29)

7.1.29. M. Michael Murphy – Niceguys Consultants

7.1.30. M. Jon Leitner

7.1.30.1. Présentation PowerPoint

7.1.31. Mme Dolores Duquette

7.1.32. Mme Donna Smith (voir 7.2.28)

7.1.33. Mme Georgette Blanchard

7.1.33.1. Présentation PowerPoint

7.1.34. Montreal Children's Library

7.1.34.1. Présentation PowerPoint

7.1.35. Ashkenazy Acquisition

7.1.36. Mme Ioanna Avanitis

7.1.37. Concordia Community working group

7.1.38. Réseau pour la stratégie urbaine autochtone

7.1.38.1. Questionnaire (version anglaise)

7.2. Mémoires sans présentation orale

7.2.1. Mme Suzanne Drouin

7.2.2. M. Gregory Destounis

7.2.3. M. Simon Touzin

7.2.4. M. François-Pierre Gingras

7.2.5. M. George Robinson et Mme Ann Robinson

7.2.6. M. Patrick Elhadad / Holding Jeremi

7.2.7. M. Richard Dupuis – Association des locataires du 1837 – 1841 rue Sainte-Catherine Ouest

7.2.8. M. Maher Bitar – Pharmacie Jean Coutu

7.2.9. Mme Adele Libman Ostroff

7.2.10. M. Rocco Di Liddo

7.2.11. M. Chooi Wei Ho

7.2.12. M. Nicholas Sean Haydon

7.2.13. St. James the Apostle Anglican Church

7.2.14. Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes (RAPSIM)

7.2.15. Consultations Libcorp Inc. – Robert Libman, O.A.Q.

7.2.16. Mme Edith Katz

7.2.17. M. Norman Hemsworth

7.2.18. Mme Chantal Leblanc

7.2.19. M. Michel Lafleur

7.2.20. M. Inderbir Singh Riar

7.2.21. Mme Megan MacGregor

7.2.22. M. Yael Perez

7.2.23. 9170-1649 Québec Inc.

7.2.24. FRAPRU

7.2.25. Dr Claude Cohen, Dr Joseph Outmezguine, Dr Serge Elbaz

7.2.26. Pétition

7.2.27. M. Warren Baer

7.2.28. CUSM – Centre Universitaire de santé McGill

7.2.29. Mme Donna Smith

7.2.30. Mme Marie-Claude Johnson

7.2.31. Destination centre-ville

7.3. Présentations orales sans dépôt de mémoire

7.3.1. Mme Shilin Hora (voir transcription en 6.4)

7.3.1.1. Présentation PowerPoint

7.3.2. Mme Susan Oliver (voir transcription en 6.5)

7.3.2.1. Présentation PowerPoint

7.3.3. Groupe de recherche urbaine Hochelaga-Maisonneuve (GRUHM) (voir transcription en 6.8)

7.3.3.1. Présentation PowerPoint

7.3.4. M. John Parker (voir transcription 6.6)