



**Programme particulier d'urbanisme (PPU)
du quartier Sainte-Marie**

Projet de règlement P-04-047-102

Rapport de consultation publique

Le 30 août 2011

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télec. : 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 978-2-923638-93-5 (imprimé)

ISBN 978-2-923638-94-2 (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 SAINTE-MARIE	3
1.1 Le quartier Sainte-Marie : un bref portrait	3
1.2 Bref historique et contexte d'intervention	4
1.3 La notion de Programme particulier d'urbanisme (PPU)	6
1.4 L'objectif du PPU et les enjeux auxquels il cherche à répondre	7
1.5 Les grandes orientations du PPU	8
1.5.1 La qualité des milieux de vie	9
1.5.2 La mise en valeur du potentiel de développement du territoire	10
1.5.3 Le développement d'une économie diversifiée	11
1.6 La planification détaillée	12
1.6.1 La rue Ontario	12
1.6.2 Le pôle Frontenac	13
1.6.3 Le secteur de JTI-Macdonald	14
1.6.4 Le secteur Parthenais	14
1.6.4.1 Le quadrilatère formé par les rues Ontario, Parthenais, Sainte-Catherine et De Lorimier	15
1.6.4.2 Îlot occupé par le grand quartier général de la Sûreté du Québec et ses abords	16
1.6.4.3 Complexe De Lorimier au Pied-du-Courant	16
1.7 Le cadre réglementaire	17
2. LES PRÉOCCUPATIONS, LES ATTENTES ET LES OPINIONS DES CITOYENNES ET DES CITOYENS	19
Introduction	19
2.1 Appréciation générale du projet de PPU	20
2.1.1 Une proposition reçue de façon positive, mais sujette à des modifications ou à des bonifications	20

2.1.2	La raison d'être du PPU.....	22
2.2	L'appréciation des différents volets du projet de PPU	22
2.2.1	La qualité des milieux de vie	22
2.2.1.1	Miser sur la consolidation des milieux de vie du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services de proximité	23
2.2.1.2	Répondre aux besoins de mobilité des personnes et des marchandises, tout en atténuant les impacts de la circulation sur les milieux de vie	24
2.2.1.3	Adopter de bonnes pratiques de développement durable, notamment dans la réalisation des aménagements du domaine public	28
2.2.2	La mise en valeur du potentiel du territoire.....	29
2.2.2.1	Favoriser le maintien et l'accroissement de la population résidente	29
2.2.2.2	Encourager une densification des terrains sous-utilisés et des abords des stations de métro	31
2.2.3	Le développement d'une économie diversifiée	32
2.2.3.1	Favoriser le développement des activités et des entreprises dans le secteur des arts et de la culture.....	32
2.2.3.2	Encourager le développement économique local.....	33
2.2.4	Planification détaillée	34
2.2.4.1	La rue Ontario	34
2.2.4.2	Le secteur du pôle Frontenac	35
2.2.4.3	Le secteur de la JTI-Macdonald	36
2.2.4.4	Le secteur Parthenais.....	37
2.2.4.4.1	Secteur 1 : Quadrilatère formé par les rues Ontario, Parthenais, Sainte-Catherine et De Lorimier	37
2.2.4.4.2	Secteur 2 : Îlot occupé par le grand quartier général de la Sûreté du Québec et ses abords	37
2.2.4.4.3	Secteur 3 : Complexe De Lorimier au Pied-du-Courant.....	37

2.2.4.5	Le secteur de la cour de triage du CP	38
2.2.4.6	Le secteur aux abords de la rue Notre-Dame	39
2.2.4.7	Le secteur de la station Papineau	40
	Conclusion	40
3.	ANALYSE DE LA COMMISSION	41
3.1	L'approche de la commission	41
3.1.1	Le diagnostic et les enjeux	41
3.2	Le projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU)	45
3.2.1	Le contexte d'intervention.....	45
3.2.1.1	Le territoire d'application	46
3.2.1.2	L'historique	47
3.2.1.3	Le profil et l'évolution démographique	51
3.2.2	Le cadre d'aménagement	53
3.2.2.1	La qualité des milieux de vie	54
3.2.2.2	La mise en valeur du potentiel de développement du territoire.....	57
3.2.2.3	Le développement d'une économie diversifiée	61
3.2.3	La planification détaillée	64
3.2.3.1	La rue Ontario	66
3.2.3.2	Le pôle Frontenac	68
3.2.3.3	Le secteur JTI Macdonald.....	70
3.2.3.4	Le secteur Parthenais.....	72
3.2.3.5	La gare de triage du CP	75
3.2.3.6	Le secteur des abords de la rue Notre-Dame	77
3.2.4	La mise en œuvre du PPU et les paramètres règlementaires	79
3.2.4.1	Les paramètres règlementaires	79
	CONCLUSION.....	83
Annexe 1 –	Les renseignements relatifs au mandat.....	87
	Le mandat	87
	La consultation publique.....	87

	La rencontre préparatoire	87
	Séances d'information	87
	Séances d'audition et de dépôt de mémoires.....	87
	La commission et son équipe.....	87
	Les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie	88
	Les citoyens qui ont pris la parole lors des séances d'information.....	88
Annexe 2 –	Lexique	90
Annexe 3 –	La documentation	91

INTRODUCTION

Le Comité exécutif de la ville a mandaté, le 7 juillet 2010, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de piloter une consultation sur un projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) du quartier Sainte-Marie.

Le PPU est un outil d'encadrement du développement urbain du quartier. L'intention générale du document est d'insuffler à cette partie de la ville un nouveau dynamisme économique et social en misant sur ses atouts.

Le PPU du quartier Sainte-Marie se veut l'aboutissement d'une démarche de planification et de revitalisation entamée en 2007. Cette démarche s'inscrit dans la continuité du Programme des quartiers sensibles (1999-2003), du Sommet de Montréal (2002), du Contrat de ville 2003-2007 et du Plan de revitalisation urbaine intégrée du quartier Sainte-Marie. De plus, ce PPU veut prendre en compte les études sur le quartier qui ont été menées durant cette période.

Le territoire d'application du PPU est délimité par la rue Champlain à l'ouest, la rue Sherbrooke au nord (limite de l'arrondissement Plateau Mont-Royal), les voies ferrées du Canadien Pacifique à l'est (limite de l'arrondissement Mercier – Hochelaga-Maisonneuve) et le fleuve Saint-Laurent au sud. Ces limites correspondent au district électoral Sainte-Marie.

Le présent rapport s'articule en trois parties. La première présente le projet de programme particulier d'urbanisme. La deuxième résume les préoccupations et les attentes des citoyens, telles qu'elles ressortent des mémoires et des interventions en séance publique. La troisième contient l'analyse de la commission ainsi que ses suggestions, ses avis et ses recommandations.

1. LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU QUARTIER SAINTE-MARIE

Introduction

L'arrondissement de Ville-Marie propose un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la portion est de son territoire dénommée « quartier Sainte-Marie ». Cette proposition de PPU a été adoptée le 14 mars 2011 par le conseil d'arrondissement. Par la suite, le 14 avril, le conseil municipal de Montréal a adopté à son tour le projet, et il a confié à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de le soumettre à la consultation publique.

1.1 Le quartier Sainte-Marie : un bref portrait

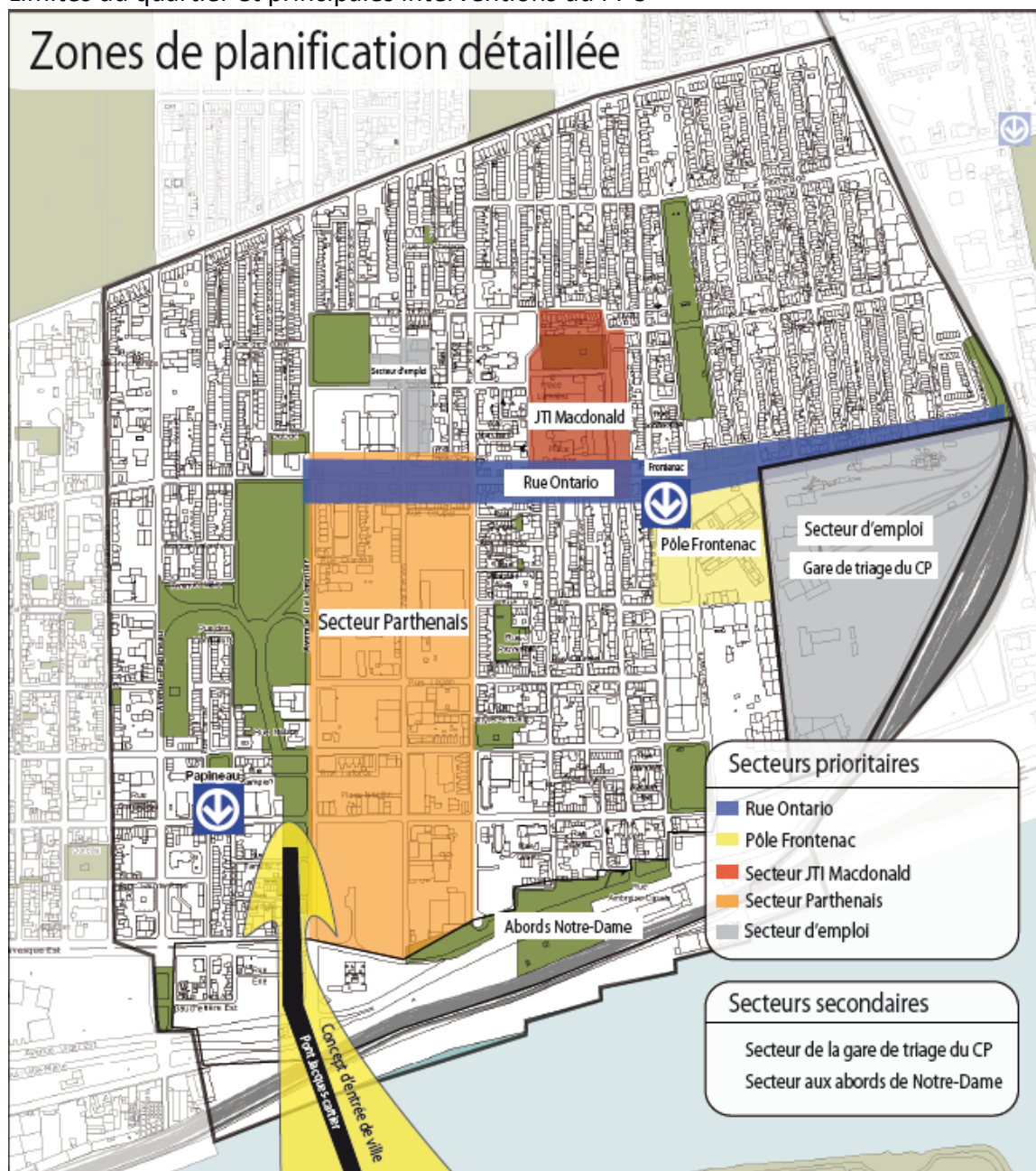
Le quartier Sainte-Marie est situé à l'extrémité est de l'arrondissement de Ville-Marie. Il est bordé au nord par la rue Sherbrooke, au sud par la rue Notre-Dame et le port de Montréal, à l'est par la voie ferrée et la gare de triage du CP et à l'ouest par la rue Champlain. Le pont Jacques-Cartier marque le territoire du quartier à la fois comme le symbole de Sainte-Marie et porte d'entrée pour la ville de Montréal.

Le quartier Sainte-Marie est traversé par plusieurs artères d'importance régionale dans le sens nord-sud telles que Papineau, De Lorimier, Frontenac, D'Iberville. Le territoire est aussi traversé par d'importants axes est-ouest soit le boulevard Notre-Dame, le boulevard de Maisonneuve et la rue Sherbrooke. À un niveau plus local, on retrouve la rue Sainte-Catherine et l'artère commerciale de la rue Ontario.

Au sein du quartier se trouvent plusieurs institutions, dont le quartier général de la Sûreté du Québec, le siège social de la Société des alcools du Québec et une chaîne de télévision, soit Télé-Québec. Le quartier est aussi occupé par des bâtiments industriels, dont ceux de la JTI-Macdonald et de Gaz Métropolitain.

Selon les données du recensement de 2006 de Statistique Canada, le quartier Sainte-Marie présente une population de 21 745 résidents, ce qui correspond à 28 % de la population de l'arrondissement de Ville-Marie, avec une densité de population d'environ 8 199 habitants au kilomètre carré. Le quartier possède un tissu urbain relâché avec de nombreux terrains sous-utilisés, plus particulièrement vers l'est près du métro Frontenac. Les typologies sont aussi très variées, allant des grandes conciergeries à proximité du métro Frontenac aux triplex en rangées au nord de la rue Ontario. Le quartier renferme aussi des lieux patrimoniaux : patrimoine institutionnel (École Gédéon-Ouimet), religieux (Église Saint-Eusèbe-de-Verceil et l'ensemble conventuel Saint-Vincent-de-Paul), industriel (JTI-Macdonald) et résidentiel.

Limites du quartier et principales interventions du PPU



(Adapté de la figure 6 du PPU du quartier Sainte-Marie)

1.2 Bref historique et contexte d'intervention

L'urbanisation du quartier Sainte-Marie remonte au XIXe siècle et trouve son nom dans le courant Sainte-Marie auprès duquel le quartier s'est développé. La population y est alors élevée avec 16 000 habitants. Au tournant du XXe siècle, la proximité du fleuve et la présence de main-d'œuvre bon marché créent des conditions propices à un développement industriel. Le secteur manufacturier domine le quartier qui a désormais le surnom de « Faubourg à m'lasse » en raison de la forte odeur de mélasse qui l'imprègne.

L'inauguration du pont Jacques-Cartier en 1930 change profondément l'allure du quartier. Le pont oblige la destruction de nombreux bâtiments résidentiels et industriels, amène un flux de circulation qui va croissant au fil des années et provoque l'enclavement du quartier. La campagne de rénovation urbaine suivant la deuxième moitié du XXe siècle modifie considérablement le quartier :

- élargissement du boulevard René-Lévesque;
- implantation des stations de métro Frontenac et Papineau;
- construction des tours et du centre commercial Place Frontenac;
- construction du centre de détention Parthenais;
- mise en place des voies rapides Notre-Dame et Ville-Marie.

Les expropriations qui accompagnent souvent ces aménagements engendrent l'exode d'une partie de la population. Le déclin de l'activité manufacturière et le ralentissement des activités portuaires suivant les années 70 contribuent à la paupérisation de la population ouvrière de Sainte-Marie et à la décroissance de ses activités commerciales.

La fonction dominante du quartier est aujourd'hui résidentielle. Certains bâtiments industriels ont été repris par des artistes, comme l'usine Grover transformée en ateliers. La fonction industrielle s'amoindrit bien que les activités du port aient crû au cours des dernières années.

La population actuelle du quartier est jeune alors que 40 % des résidents sont âgés de 15 à 34 ans et que 30 % de la population détient un diplôme universitaire, ce qui correspond à la moyenne montréalaise. Près de 45 % des ménages sont considérés à faible revenu et le revenu moyen des ménages est de 35 850 \$, ce qui est nettement inférieur à la moyenne montréalaise qui s'élève au-dessus de 50 000 \$. La population immigrante est de 17 % alors qu'à Montréal elle représente 31 %¹. En 2001, la proportion de personnes dont le revenu principal provenait des transferts gouvernementaux (aide sociale, assurance-emploi, sécurité du revenu, etc.) était de 21,4 % dans le quartier Sainte-Marie.

De plus, les problèmes sociaux sont nombreux au sein du quartier :

- La population du territoire du CLSC des Faubourgs qui englobe Sainte-Marie avait, pour la période 1997-1999, une espérance de vie de 71,6 ans, soit près de sept ans de moins que la moyenne montréalaise.
- La totalité du Centre-Sud, y compris Sainte-Marie, est caractérisée par un grand nombre de problèmes de santé mentale. En 2001, les usagers qui consultent pour des questions de santé mentale représentent 18 % de l'ensemble des usagers du CLSC des Faubourgs.

¹ Portrait de quartier, le faubourg Sainte-Marie, préparé par l'arrondissement de Ville-Marie, en collaboration avec d'autres institutions œuvrant dans le quartier

- D'autres défis de nature sociale sont également bien réels sur le territoire du CLSC : itinérance, prostitution, fugues, toxicomanie, etc. Au total, près du tiers des usagers du CLSC (31 %) consultent pour ces raisons.²

Au plan de la mobilité, le recensement de 2006 révélait que 32 % des résidents de Sainte-Marie utilisent l'automobile pour se rendre au travail, alors que la proportion est de 49 % à l'échelle montréalaise. De plus, 46 % des habitants de Sainte-Marie utilisent le transport en commun et 20 % marchent ou utilisent le vélo. Pour résoudre les problèmes de circulation et de mobilité, l'arrondissement a annoncé que la mise en œuvre d'un Plan local de déplacements (PLD) suivra le PPU.

Il y a aussi un problème de sécurité alimentaire dans le quartier. Une partie importante de la population a de faibles revenus et les commerces d'alimentation sont rares sur le territoire. L'offre est principalement composée de dépanneurs et les véritables épiceries de grandes surfaces sont presque absentes du territoire. On ne compte qu'un seul supermarché de grande envergure (à l'extrémité ouest du quartier), alors que les dépanneurs représentent 73 % des commerces d'alimentation (46 % pour Montréal).³

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

1.3 La notion de Programme particulier d'urbanisme (PPU)

Avant d'aborder le contenu de la proposition de PPU pour le quartier Sainte-Marie, il convient au préalable de tenter de définir le concept de programme particulier d'urbanisme.

Le PPU est l'un des outils d'urbanisme mis à la disposition des municipalités par la Loi québécoise 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 Sainte-Marie, d'un secteur en voie de requalification.

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

² CLSC des Faubourgs et Arrondissement de Ville-Marie, Portrait des faubourgs, 2003

³ Idem

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.⁴ »

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;
- 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 liens piétonniers; le réaménagement de rues, etc.);
- leurs coûts approximatifs;
- les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées.

Bref, 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 détaillée.

Jusqu'à maintenant, un total de douze (12) programmes particuliers d'urbanisme ont été adoptés ou sont en voie d'être adoptés par l'administration de la ville de Montréal; le PPU du quartier Sainte-Marie serait le treizième. Une fois adoptés, tous les PPU deviennent des composantes du Plan d'urbanisme de Montréal : ils sont intégrés à la partie IV du Plan. 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.

1.4 L'objectif du PPU et les enjeux auxquels il cherche à répondre

La publication du PPU du quartier Sainte-Marie est le fruit d'une longue démarche entreprise par l'arrondissement de Ville-Marie et s'inscrit dans la continuité du Programme des quartiers sensibles (1999-2003), du Sommet de Montréal (2002), du Contrat de ville 2003-2007 et du Plan de revitalisation urbaine intégrée du quartier Sainte-Marie.

Pour l'arrondissement, l'objectif du PPU est de servir en quelque sorte de cadre d'intervention destiné à favoriser la revitalisation et le réaménagement du quartier. Plus

⁴ <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/>

précisément, il offre l'occasion de développer une planification cohérente et détaillée, qui tire parti de la combinaison des forces du quartier afin d'orienter sa mise en valeur.

Partant de là, le document de présentation du PPU pose un diagnostic dans lequel il établit certains enjeux.

En premier lieu, il s'agit d'orienter le développement du quartier autour de ses forces, soit sa proximité du centre-ville, et d'en faire un quartier vert. Par contre, le document affirme qu'il y aura un grand travail à faire sur le plan de la convivialité et, plus particulièrement, de la sécurité routière pour aller *vers des milieux de vie conviviaux et sécuritaires*⁵.

Le second enjeu consiste à rétablir une densité plus près de celle d'un quartier qui jouit d'une telle proximité avec le centre-ville. Pour attirer davantage de résidents dans le secteur, le tissu urbain devra être restructuré, il faudra réduire la quantité de terrains vagues et limiter les impacts des friches industrielles. C'est de cette façon que le PPU compte *créer un cadre urbain prometteur à proximité du centre-ville*⁶. Le quartier a aussi des atouts sur le plan patrimonial qu'il faudra mettre en valeur.

Le troisième enjeu consiste en un *repositionnement économique axé sur la culture*.⁷ En regard de la proportion élevée d'emploi du quartier dans le secteur culturel (15,4 % des entreprises du quartier), l'arrondissement a reconnu l'existence d'un pôle de création sur le territoire de Sainte-Marie.

L'ensemble du PPU proposé par l'arrondissement de Ville-Marie se déploie autour de ces trois enjeux.

1.5 Les grandes orientations du PPU

Le projet s'articule autour de trois grandes orientations, qui visent à répondre à ces enjeux identifiés par l'arrondissement :

- la qualité des milieux de vie;
- la mise en valeur du potentiel de développement du territoire;
- le développement d'une économie diversifiée.

Un autre niveau d'étude survient ensuite : la planification détaillée des secteurs d'intervention.

⁵ PPU Sainte-Marie p. 12

⁶ Ibid., p. 13

⁷ Ibid., p. 15

Chacune de ces orientations se traduit par des objectifs spécifiques, et ceux-ci débouchent sur plus d'une trentaine de moyens de mise en œuvre. En ce qui concerne les secteurs d'intervention, ils sont plutôt accompagnés de balises d'aménagement.

1.5.1 La qualité des milieux de vie

Les objectifs relatifs à cette première orientation sont les suivants :

- miser sur la consolidation des milieux de vie du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services de proximité;
- répondre aux besoins de mobilité des personnes et des marchandises, tout en atténuant les impacts de la circulation sur les milieux de vie;
- adopter de bonnes pratiques de développement durable, notamment dans la réalisation des aménagements sur le domaine public.

Les principaux moyens de mise en œuvre proposés pour réaliser le premier objectif sont les suivants :

- attirer davantage de résidents dans le quartier en intensifiant le développement résidentiel sur les nombreux terrains vacants et sous-utilisés du secteur;
- soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles;
- inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc immobilier résidentiel;
- adapter les milieux de vie à leurs clientèles, entre autres, en offrant aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés;
- rendre plus conviviaux les déplacements vers les services de proximité en réalisant des aménagements sur le domaine public misant sur l'encadrement des modes de transport actif.

Au sujet de la mobilité, les actions à développer iront de concert avec la sortie du plan local de déplacements (PLD) et certaines mesures sont mises de l'avant. D'abord, réaliser un plan local de déplacements qui devra répondre aux objectifs suivants :

- améliorer la sécurité routière, en particulier celle des piétons et des cyclistes;
- rendre les lieux publics et les rues universellement accessibles;
- réaliser des aménagements publics favorisant des modes de déplacement durables.

Ensuite, il s'agit de mobiliser le milieu local autour du concept de Quartier vert, qui demande la contribution des résidents au verdissement du domaine public ainsi qu'à l'analyse des problématiques liées au transport.

Enfin, pour le troisième objectif concernant les déplacements durables, les moyens de mise en œuvre sont :

- procéder à l'imposition d'une réserve à des fins de parc afin d'aménager un nouvel espace vert public sur le terrain situé en face de l'école Gédéon-Ouimet;
- élaborer un plan d'aménagement du domaine public qui préconise une approche de gestion écologique pour la rue Ontario, entre l'avenue De Lorimier et la rue L'Espérance;
- encourager les propriétaires de terrains vagues ou sous-utilisés à réaliser des aménagements temporaires pour réduire l'impact de ces terrains sur les îlots de chaleur d'ici leur développement (ex. : verdissement);
- prévoir l'aménagement d'espaces verts dans la mise en valeur des grands terrains vacants ou sous-utilisés, dans une perspective de réduction des îlots de chaleur;
- prévoir l'intégration d'un couvert végétal important dans l'aménagement de lieux publics conviviaux et sécuritaires;
- développer des stratégies d'aménagement pour les abords de la station de métro Frontenac afin d'optimiser l'utilisation des transports en commun.

1.5.2 La mise en valeur du potentiel de développement du territoire

Les objectifs propres à cette orientation sont les suivants :

- favoriser le maintien et l'accroissement de la population résidente;
- encourager une densification des terrains sous-utilisés et des abords des stations de métro.

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

- favoriser le développement immobilier résidentiel par la mise en place d'un cadre réglementaire adéquat;
- élaborer, avec les instances concernées, des stratégies de mise en valeur des grands terrains vacants propices à la construction résidentielle;
- favoriser la diversité des typologies de logements dans les projets résidentiels;
- concevoir des outils promotionnels pour améliorer la reconnaissance et la visibilité du quartier.

Quant au deuxième objectif visant la densification, les moyens de mise en œuvre proposés sont les suivants :

- adapter la réglementation et mobiliser les grands propriétaires fonciers, dans le but de favoriser le développement des terrains vacants et sous-utilisés;

- mettre en place un cadre réglementaire adéquat pour favoriser la densification aux abords des stations de métro;
- assurer une interface entre les secteurs industriels établis et les milieux de vie;
- modifier la réglementation afin de restreindre le stationnement en surface;
- créer un comité de travail afin de coordonner le développement du pôle Frontenac.

1.5.3 Le développement d'une économie diversifiée

Cette troisième orientation se traduit par deux objectifs :

- favoriser le développement des activités et des entreprises dans le secteur des arts et de la culture;
- encourager le développement économique local en misant sur la vitalité des artères commerciales et sur l'économie sociale.

Pour l'atteinte du premier objectif, le PPU du quartier Sainte-Marie avance les moyens de mise en œuvre suivants :

- permettre les usages reliés aux arts et à la culture;
- promouvoir l'existence du Pôle de création des Faubourgs;
- favoriser l'insertion d'art public sur le territoire du quartier Sainte-Marie, notamment dans les aménagements sur le domaine public;
- dans le cadre de la négociation d'accords de développement, assurer la réalisation de projets de développement à valeur ajoutée, notamment en assurant l'intégration d'espaces dédiés aux arts et à la culture.

Les moyens de mise en œuvre du dernier objectif vont comme suit :

- soutenir la revitalisation de la rue Ontario en investissant dans le réaménagement du domaine public;
- mettre en place un comité de travail avec les principaux partenaires pour favoriser, dans le cadre des aménagements urbains, le développement de l'économie locale et sociale;
- dans le cadre de la négociation d'accords de développement, assurer la réalisation de projets de développement à valeur ajoutée, notamment en assurant que des espaces soient dédiés à des organismes constitués selon les principes de l'économie sociale.

1.6 La planification détaillée

Dans le PPU du quartier Sainte-Marie, quatre secteurs d'intervention prioritaires ont été déterminés :

- La rue Ontario;
- Le pôle Frontenac;
- Le secteur de la JTI-Macdonald;
- Le secteur Parthenais.

Pour chaque secteur, de grandes orientations ont été arrêtées. Elles sont accompagnées de balises d'aménagement qui servent de guide à l'intention des promoteurs dans la programmation de leur projet, tout en offrant une certaine souplesse quant aux moyens de les respecter. Les résidents auront aussi leur rôle à jouer dans l'élaboration des projets par le biais de consultations publiques.

En plus de ces quatre secteurs prioritaires, le PPU détermine deux secteurs secondaires : la gare de triage du CP et les abords de la rue Notre-Dame. Les enjeux qui sous-tendent le développement de ces secteurs se situent à l'échelle métropolitaine, alors que le PPU est plutôt de niveau local; pour cette raison, le PPU ne précise pas d'orientations pour les secteurs secondaires.

1.6.1 La rue Ontario

Les orientations concernant le secteur de la rue Ontario visent principalement à en faire un milieu plus convivial et à affirmer sa vocation commerciale. Le PPU souhaite ainsi :

- consolider la vocation commerciale de la rue Ontario en maintenant l'obligation de continuité commerciale sur certains tronçons;
- réaménager le domaine public pour améliorer la convivialité de l'artère;
- privilégier un cadre bâti qui favorise l'encadrement de la rue.

Les principales balises d'aménagement sont les suivantes :

- privilégier, dans le cadre de la réfection des trottoirs, l'aménagement de saillies aux intersections névralgiques (équipements collectifs, parcs et autres lieux de destination);
- procéder à la plantation d'arbres et à l'intégration de mobilier urbain (bancs, poubelles, etc.);
- favoriser une réduction de la vitesse des véhicules par la succession d'éléments verticaux intégrés en bordure des trottoirs (lampadaires, arbres, etc.);

- favoriser une consolidation du front bâti afin de structurer l'espace urbain et de contribuer à l'apaisement de la circulation par la diminution du cône de vision des automobilistes.

1.6.2 Le pôle Frontenac

Le pôle que constitue le métro Frontenac est un carrefour d'activités sportives, culturelles et économiques à l'échelle du quartier Sainte-Marie. Pourtant, il est plutôt déstructuré à l'heure actuelle. Les orientations du PPU tentent d'en faire un lieu de convergence animé pour le quartier et visent à :

- adopter une approche de design urbain favorisant l'animation des espaces publics et la convivialité des déplacements;
- consolider le pôle civique en misant sur la mixité des usages et la densification des abords de la station de métro Frontenac.

Dans cet esprit, les balises d'aménagement sont les suivantes :

- favoriser une exploitation plus intensive des terrains sous-utilisés aux abords de la station de métro Frontenac en implantant de nouvelles constructions ayant front sur la rue Ontario;
- permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment au-dessus de l'édicule du métro permettant de reconfigurer les accès au métro ainsi qu'à la maison de la culture Frontenac (créant un accès direct à partir de la rue Ontario);
- restructurer la fonction commerciale de Place Frontenac par la définition d'un front bâti rue Ontario, tout en renforçant le dialogue entre un espace central ainsi créé et la rue principale : percées visuelles, traitement unifié du pavage, transparence et retrait du rez-de-chaussée;
- favoriser la continuité du domaine public entre la station de métro, la maison de la culture, la Place Frontenac et l'intersection des rues du Havre et Ontario vers le centre Jean-Claude Malépart et le parc Médéric-Martin;
- aménager un vaste hall vitré permettant d'accéder à la maison de la culture directement de la station de métro de l'intérieur et de créer une vitrine culturelle distinctive sur le domaine public;
- concevoir un traitement distinct de l'emprise de la rue du Havre permettant d'agrandir l'espace appropriable entre la rue Ontario et la maison de la culture lors d'événements spéciaux;
- voir à l'aménagement de placettes donnant sur la rue Ontario et y prévoir des usages qui participent à l'animation de l'espace public (cafés-terrasses, commerces, etc.);
- accentuer le marquage ou l'expression des traverses piétonnières à l'intersection des rues du Havre et Ontario, afin d'assurer le confort et la sécurité des usagers.

1.6.3 Le secteur de la JTI-Macdonald

Le redéveloppement de l'édifice à valeur patrimoniale de JTI-Macdonald dépend de l'évolution de ses activités manufacturières. Les orientations du PPU sont les suivantes :

- favoriser le développement intégré de l'ensemble du secteur en exigeant le dépôt d'un plan directeur;
- assurer la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux;
- accueillir une mixité d'usages pouvant contribuer à la revitalisation du quartier (habitation, bureaux, usages publics, etc.).

Les balises d'aménagement les plus importantes se lisent ainsi :

- dans le cadre du redéveloppement du site, assurer la conservation du parc Walter-Stewart, notamment par l'entremise d'une contribution au fonds de parc;
- consolider le cadre bâti aux abords de l'ensemble des rues du secteur et de l'allée piétonne attenante au parc;
- permettre la construction, dans le prolongement de la rue Larivière, de bâtiments résidentiels ayant façade sur le parc et accès à celui-ci;
- renforcer le caractère structurant du parc Walter-Stewart, de l'église Saint-Eusèbe-de-Vercell (jardin communautaire) et de l'école Jean-Baptiste-Meilleur, par la redéfinition du domaine public aux abords du parc et par l'articulation de façades principales donnant sur celui-ci;
- aménager le terrain situé en face de l'école Gédéon-Ouimet en une nouvelle place publique afin de bonifier les aménagements publics de la rue Ontario et de conserver une percée visuelle sur la façade principale de l'école.

1.6.4 Le secteur Parthenais

Le secteur Parthenais est divisé en trois sous-secteurs distincts, pour lesquels les orientations générales se recoupent :

- profiter des opportunités de développement dans ce secteur pour resserrer le tissu urbain;
- offrir des parcours conviviaux et des aménagements de qualité en appui à la densification du secteur.

Ces trois secteurs sont le secteur à l'est de De Lorimier et au sud d'Ontario, l'îlot du quartier général de la SQ et le secteur du Pied-du-Courant.

Les trois sous-secteurs du secteur Parthenais



1.6.4.1 Quadrilatère formé par les rues Ontario, Parthenais, Sainte-Catherine et De Lorimier

Le secteur offre une variété de terrains non construits, et les principales balises d'aménagement vont comme suit :

- resserrer le tissu urbain par l'insertion de nouvelles constructions sur les terrains vacants ou sous-utilisés localisés au cœur des îlots;
- maintenir une certaine mixité des usages, en prévoyant l'insertion de bâtiments à vocation résidentielle;
- développer un réseau interne de voies locales, en continuité avec la trame de rues existante;
- concevoir ces voies locales selon le modèle de « rue partagée », à l'image de la rue Magnan, où le piéton est mis à l'avant-plan et où véhicules, piétons et cyclistes, circulent librement suivant le principe du respect mutuel;
- créer une trame piétonne interne favorisant la perméabilité des îlots et la mobilité active;
- favoriser l'intégration du stationnement en sous-sol.

1.6.4.2 Îlot occupé par le grand quartier général de la Sûreté du Québec et ses abords

Ce sous-secteur est caractérisé par la tour du quartier général de la Sûreté du Québec qui surplombe le quartier et son vaste îlot occupé par des terrains de stationnement. Les balises d'aménagement suivantes s'appliquent :

- autoriser la densification de l'îlot;
- favoriser la concentration des espaces de stationnement en sous-sol ou dans un bâtiment étagé au nord de l'îlot;
- privilégier le développement d'immeubles de bureaux aux abords de la rue Coupal;
- favoriser l'aménagement d'un parc ou d'un jardin dans la portion sud de l'îlot;
- contribuer à l'encadrement de l'espace de verdure proposé par l'ajout possible d'une nouvelle aile au bâtiment existant;
- proposer la création de liens est-ouest traversant l'îlot afin de faciliter les déplacements piétons de part et d'autre, dans l'axe de la rue Magnan, par exemple.

1.6.4.3 Complexe De Lorimier au Pied-du-Courant

Le sous-secteur comprend un large îlot non développé et le site historique du Pied-du-Courant, ainsi que la station de pompage Craig. Sa localisation, au croisement de deux axes majeurs à l'échelle métropolitaine, en fait un secteur stratégique. Les principales balises d'aménagement sont :

- privilégier un développement mixte;
- proposer l'implantation de bâtiments en pourtour d'îlot afin de permettre l'encadrement du domaine public des rues Parthenais, Sainte-Catherine, Notre-Dame et de l'avenue De Lorimier;
- favoriser la mise en valeur du site historique du Pied-du-Courant et de la station de pompage Craig;
- encourager l'animation de la rue Sainte-Catherine en intégrant des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments ayant façade sur rue;
- prévoir la création de placettes et d'éléments repères en appui à l'activité commerciale de la rue Sainte-Catherine;
- favoriser la création de liens entre la nouvelle trame proposée dans le cadre du développement de l'îlot De Lorimier et la trame existante à l'ouest de l'avenue De Lorimier;
- favoriser la convivialité des corridors piétons sous le pont Jacques-Cartier, en poursuivant notamment les initiatives de verdissement entamées par l'organisme Soverdi.

1.7 Le cadre réglementaire

Nous avons vu que la proposition de PPU avait été adoptée le 14 mars 2011 par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie. Par la suite, le 14 avril, le conseil municipal de Montréal adoptait à son tour le projet et confiait 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 2010, le conseil d'arrondissement de Ville-Marie confiait le mandat du PPU à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.
- 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-04-047-102, intitulé « Règlement modifiant le plan d'urbanisme de Montréal afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme du quartier Sainte-Marie ». Ce projet de règlement contient essentiellement cinq 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 les modifications proposées aux cartes intitulées « Les limites de hauteurs », « La densité de construction » et « L'affectation au sol », qui font partie du chapitre 25 concernant l'arrondissement de Ville-Marie à l'intérieur du Plan d'urbanisme de Montréal.

Au terme de l'actuel processus de consultation et des décisions du conseil municipal qui en découleront, la version définitive du PPU sera intégrée à la Partie IV du Plan d'urbanisme, tandis que la modification aux cartes, si elle est retenue, viendra amender les trois cartes mentionnées plus haut.

La démarche d'élaboration d'un PPU pour le quartier Sainte-Marie n'est pas le fruit d'une initiative isolée. L'arrondissement a également entrepris un exercice de programme particulier d'urbanisme pour la portion ouest de son territoire, le quartier des Grands Jardins, et a rendu publique une proposition de cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville. L'ensemble de cette procédure s'inscrit 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, prévue pour 2013.

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

Introduction

Conformément aux règles de procédure de l'OCPM, l'audience s'est déroulée en deux parties. La première partie, consacrée à l'information, permet aux personnes intéressées de poser des questions sur le projet soumis à l'examen et d'obtenir ainsi des compléments d'information. La commission a tenu trois séances de ce type, les 3, 11 et 12 mai 2011. Les transcriptions de ces échanges constituent les documents 6.1, 6.2 et 6.3 de la documentation. Lors de la deuxième partie de l'audience consacrée à l'expression d'opinions, la commission a tenu quatre sessions de travail, le 1er juin en soirée (doc 6.4), le 2 juin en après-midi (doc 6.5) et en soirée (doc 6.6) et le 6 juin en soirée (doc 6.7). La commission a auditionné 22 mémoires écrits avec présentation (documents cotés 7.1), cinq présentations orales sans mémoire écrit (voir les transcriptions sténographiques) et a pris connaissance de huit mémoires déposés mais non présentés oralement (documents cotés 7.2). La proposition de PPU pour le quartier Sainte-Marie a donc soulevé un grand intérêt de la part de nombreux citoyens et organismes qui ont manifesté ainsi leur attachement à leur quartier et leur intérêt pour les questions soulevées. La commission les en remercie.

L'ensemble des opinions, des prises de position et des points de vue, forme un contenu riche et 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 dans les périodes d'information et d'expression d'opinion 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.

Plusieurs intervenants ont fait part de leur vision pour le quartier Sainte-Marie et des éléments qu'ils aimeraient retrouver dans un PPU. Les organismes se sont plutôt concentrés sur les domaines qui les concernent le plus directement tels que l'éducation, la santé, l'hébergement, le développement durable ou la sécurité, mais se sont tout de même permis de sortir de leur domaine d'expertise pour émettre des suggestions d'ordre plus général.

La présente section 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. Au préalable, il convient cependant de

cerner la façon dont les intervenants entendus 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

Plusieurs intervenants, citoyens ou organismes, se sont prononcés sur le projet de PPU en tant que tel. À deux exceptions près, tous l'accueillent favorablement. Seul le mémoire du Mouvement Populaire du Faubourg à M'lasse se montre dubitatif, le considérant trop décalé par rapport à *la population qui habite déjà le quartier*⁸. De plus, un citoyen a jugé l'exercice inutile et mensonger et considère les réponses de la Ville inadéquates⁹.

Pour sa part, le Centre de santé et services sociaux Jeanne-Mance (CSSS Jeanne-Mance) salue le choix des *orientations d'aménagement proposées dans le PPU Sainte-Marie* [qui] *font preuve d'une volonté de l'arrondissement d'insuffler un nouveau dynamisme économique et social pour améliorer la qualité de vie des résidents et attirer de nouveaux résidents dans le quartier*¹⁰.

De son côté, la Corporation de développement économique et communautaire (CDEC) Plateau Mont-Royal/Centre-Sud *est particulièrement heureuse de constater la direction qu'offre le PPU Sainte-Marie*. Toutefois, comme pour beaucoup d'intervenants, l'appui au projet n'est pas inconditionnel, puisque *certaines éléments restent à préciser*¹¹. Par exemple, un citoyen déplore le fait qu'il n'y ait aucune mention du problème de contamination des sols¹².

Un citoyen signale à la commission un mauvais usage de la terminologie utilisée dans le PPU. Par exemple, le verbe « miser » utilisé dans l'objectif « Miser sur la consolidation des milieux de vie du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services de proximité » ne peut être un verbe d'objectif, mais plutôt un moyen d'atteindre cet objectif. Il propose donc la formulation suivante :

1. *Augmenter et améliorer la diversité des services de proximité :*
 - a. *en créant des opportunités d'affaires par la densification du milieu.*
2. *Offrir des habitations diversifiées de qualité visant un marché immobilier vaste.*
3. *Consolider les milieux de vie :*
 - a. *en éliminant les discontinuités du tissu urbain;*
 - b. *en réduisant l'attrait de la spéculation foncière;*

⁸ Document 7.1.17 p. 26

⁹ Document 6.5 p. 14-16

¹⁰ Document 7.1.11 p. 9

¹¹ Document 7.1.4 p. 29

¹² Document 7.2.8 p. 10

c. en mettant en place des incitatifs forts, notamment en mesure de décontamination¹³.

Le Marché Solidaire Frontenac (MSF) s'est également livré à un exercice de réécriture pour le troisième enjeu auquel l'organisme voudrait ajouter, en caractères gras, la portion qui suit : « *Conjuguer la réalisation des opportunités de développement du territoire et la consolidation de milieux de vie de qualité au sein d'une économie diversifiée, **qui soit également une opportunité de mieux répondre aux besoins des résidents actuels et futurs*** »¹⁴.

Un citoyen fait remarquer que le diagnostic lui semble inutile et demande à ce que le document fasse le lien entre les problématiques identifiées et les actions concrètes pour les résoudre¹⁵.

Le Regroupement des commerçants et propriétaires de la rue Ontario (RCPRO) a abordé le sujet de la mise en œuvre du PPU et souhaite qu'il y ait *une excellente planification des travaux de même qu'une communication sans faille entre l'arrondissement et les commerçants*¹⁶. L'Éco-Quartier Saint-Jacques souhaite, de son côté, que les résidents riverains des parcs soient systématiquement consultés lorsqu'un réaménagement des espaces verts est entrepris¹⁷.

Plusieurs intervenants ont manifesté leur envie d'être inclus à une étape de planification ou de mise en œuvre :

- le Marché Solidaire Frontenac dans la planification d'aménagement et de développement du pôle Frontenac;¹⁸
- la CDEC au sein du comité de travail pour le développement du pôle Frontenac, afin d'assurer la concordance entre l'aménagement du territoire et les secteurs d'activités économiques à développer;¹⁹
- Habiter Ville-Marie souhaite la création d'un comité incluant des acteurs de développement en logement social, pour planifier les projets du secteur;²⁰
- la JTI-Macdonald souhaite collaborer au développement des terrains qui sont adjacents à son bâtiment.²¹

¹³ Document 7.1.19 p. 5

¹⁴ Document 7.1.12 p. 14

¹⁵ Document 6.7 p. 50

¹⁶ Document 7.2.3 p. 5

¹⁷ Document 7.2.1 p. 5

¹⁸ Document 7.1.12 p. 14

¹⁹ Document 7.1.4 p. 28

²⁰ Document 7.1.15 p. 19

²¹ Document 7.1.13 p. 18

Certains intervenants considèrent qu'il manque au PPU certains documents incontournables. Par exemple, un citoyen voudrait que le PPU comprenne un programme d'acquisition d'immeubles et un programme de réhabilitation de l'environnement²².

En résumé, si le principe du PPU est accepté, plusieurs de ses modalités ont fait l'objet de débats. C'est ce que nous allons examiner plus loin.

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 un citoyen, il s'agit d'un outil de planification pour la mise en œuvre de la revitalisation dans le quartier. Toutefois, ce dernier note que le PPU est inégal, puisque cette revitalisation présuppose des investissements, et que les seuls investissements qui accompagnent le document, sont ceux prévus sur la rue Ontario.²³

Le PPU, comme occasion de revitalisation, est une vision partagée par de nombreux organismes qui considèrent qu'il s'agit là de la suite logique au plan de revitalisation urbaine intégrée (PRUI) du quartier Sainte-Marie. Le Marché Solidaire Frontenac l'inscrit dans la suite du programme des quartiers sensibles (1999-2003), du Sommet de Montréal (2002), du Contrat de ville 2003-2007 et du PRUI²⁴.

2.2 L'appréciation des différents volets du projet de PPU

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. Toutefois, il faut noter que certaines des interventions entendues 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 le document. De même, certaines interventions portent 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 qualité des milieux de vie

La qualité des milieux de vie est la première des trois grandes orientations du PPU du quartier Sainte-Marie. Comme nous l'avons vu dans la partie précédente, trois objectifs et cinq moyens de mise en œuvre sont rattachés à cette orientation.

²² Document 7.1.9 p. 6

²³ Document 7.1.9 p. 2

²⁴ Document 7.1.12 p. 1

2.2.1.1 Miser sur la consolidation des milieux de vie du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services de proximité

La sécurité alimentaire est une préoccupation importante chez plusieurs intervenants de la consultation publique. Le Marché Solidaire Frontenac relève que 76 % des commerces d'alimentation de Sainte-Marie sont des dépanneurs, ce qui explique que le panier à provision nutritif (PPN) y soit le plus cher à Montréal. Dans un quartier où les revenus sont les plus faibles, 2000 ménages sont touchés par l'insécurité alimentaire²⁵. Dans ce contexte, Coup de pouce Centre-Sud propose qu'un règlement municipal permette de *s'assurer qu'un pourcentage fixe – ou un ratio kilométrique – soit réservé à des commerces de quartier de première nécessité*²⁶. Les jardins communautaires et collectifs sont aussi très prisés comme solution pour un accès à des produits frais; la Table d'aménagement Centre-Sud (TACS) considère qu'il est nécessaire d'en aménager de nouveaux dans des zones résidentielles.²⁷ Les préoccupations alimentaires touchent aussi la malbouffe, alors que deux mémoires prônent un zonage qui interdise la restauration rapide à proximité des écoles dans un rayon d'un ou deux kilomètres²⁸.

De façon générale, les intervenants demandent plus de services de proximité. Ils sont nombreux à avoir une vision très précise de ce que devrait offrir Sainte-Marie : mettre sur pied ou transformer un immeuble existant en « maison de services aux citoyens », qui viendrait contrer l'éparpillement des ressources disponibles sur l'ensemble du territoire²⁹. Des interventions affirment l'importance des équipements sportifs, des aires de jeux pour enfants et des petits parcs de voisinage, pour convaincre de nouvelles familles à venir s'installer dans Sainte-Marie. Plusieurs intervenants, dont la Commission scolaire de Montréal (CSDM), souhaitent que les écoles soient le facteur de revitalisation du quartier³⁰.

En ce qui concerne l'habitat, des propositions abordent d'abord la question de la salubrité. Tout d'abord, Habiter Ville-Marie propose la mise en place d'un programme d'inspection d'immeubles pour la salubrité et le mauvais entretien³¹. Le Centre de santé et de services sociaux (CSSS) Jeanne-Mance a tenu à attirer l'attention de la commission à propos de la problématique de la moisissure³². Des intervenants ont aussi manifesté un besoin pour des programmes favorisant *la rénovation résidentielle tout en protégeant* [de hausses de loyers] *les résidents actuels*³³. C'est d'ailleurs une préoccupation qui

²⁵ Document 7.1.12 p. 7-8

²⁶ Document 7.1.10 p. 9

²⁷ Document 7.1.13 p. 14

²⁸ Documents 7.1.8 p. 8 et 7.1.17 p. 20

²⁹ Document 7.1.10 p. 7

³⁰ Document 7.1.7 p. 6-7

³¹ Document 7.1.15 p. 3

³² Document 7.1.11 p. 17

³³ Document 7.1.7 p. 7

accompagne toutes les demandes d'amélioration de l'habitat : conserver les résidents actuels. De son côté, le Mouvement populaire du Faubourg à M'lasse croit *que la Ville de Montréal devrait acquérir les immeubles dégradés du secteur visé par le PPU pour sa réserve foncière en vue de leur rénovation éventuelle et de leur transformation en coopérative ou en d'autres formes d'habitations à loyer modique*³⁴.

2.2.1.2 Répondre aux besoins de mobilité des personnes et des marchandises, tout en atténuant les impacts de la circulation sur les milieux de vie

La question de la mobilité a été abordée par la plupart des intervenants. L'atténuation des impacts du transport motorisé est centrale dans le quartier qui est perçu largement comme un lieu de transit. Un résident demande si le quartier est autre chose qu'un lieu de passage pour les gens qui ne l'habitent pas³⁵. Les propositions abordent d'abord la question du camionnage, puisque Sainte-Marie est un lieu de cohabitation entre des usages industriels et résidentiels. Tandem propose que certaines rues (Ontario, du Havre, Frontenac, Bercy, D'Iberville et Parthenais) soient interdites au camionnage de transit³⁶. Habiter Ville-Marie considère, de son côté, que la circulation lourde doit rester concentrée dans le sud du quartier³⁷, alors que la TACS croit qu'il faille le limiter dans les secteurs résidentiels et concentrer celui-ci sur le boulevard Notre-Dame et sur les rues D'Iberville et Frontenac³⁸. Les circuits d'autobus qui convergent à la station de métro Frontenac font aussi l'objet de critiques, notamment des Amis du parc Médéric-Martin qui souhaitent que les circuits soient déviés sur D'Iberville plutôt que sur la rue du Havre.

Mais la question de l'atténuation des impacts négatifs du transport motorisé concerne principalement le transport automobile. La réduction des limites de vitesses est revenue dans trois mémoires : un citoyen propose de les abaisser à 30 km/h et 20 km/h pour les rues locales³⁹. Des intervenants souhaitent que ces réductions de limites de vitesse soient accompagnées de mesures de surveillance en installant *des stèles radars indiquant la vitesse de circulation prescrite et réelle des automobilistes, réalisation d'opérations radar par les agents du poste de quartier 22 du SPVM*⁴⁰. Pour ralentir la circulation, plusieurs mesures de *traffic calming* ont été avancées dont voici quelques exemples :

- ajouter des dos d'âne⁴¹;
- réduire l'emprise de la chaussée pour les rues Ontario, de Rouen et du Havre;
- aménager des saillies de trottoirs à toutes les intersections⁴²;

³⁴ Document 7.1.17 p. 6

³⁵ Document 6.5 p. 20

³⁶ Document 7.2.7.1 p. 28

³⁷ Document 7.1.10 p. 11

³⁸ Document 7.1.13 p. 6

³⁹ Document 6.5 p. 39

⁴⁰ Document 7.2.7.1 p. 30

⁴¹ Document 7.1.13 p. 6

⁴² Document 7.2.2 p. 9

- évaluer la possibilité de remettre Frontenac, D'Iberville et Parthenais à double-sens pour réduire de 50 % l'aire dédiée aux automobilistes;
- mettre en place, aux intersections Parthenais/Ontario et Lespérance /Ontario, des aménagements significatifs axés sur l'apaisement de la circulation et le côté artistique du quartier, en incluant de l'art urbain et ainsi marquer l'entrée ouest du quartier⁴³;
- réduire les rayons de courbure des trottoirs aux intersections;
- installer un affichage et un marquage de l'entrée des secteurs résidentiels⁴⁴;
- prolonger le terre-plein existant rue De Lorimier, entre la rue Ontario et la rue Logan, jusqu'à la rue Notre-Dame et planter des arbres pour atténuer le bruit⁴⁵.

Quatre intervenants ont suggéré d'interdire le virage à droite sur Ontario au croisement Papineau pour diminuer l'impact de la circulation de transit générée par le pont Jacques-Cartier. Tandem suggère d'interdire d'autres virages sur Ontario (notamment Frontenac, D'Iberville, Fullum et Parthenais) et de fermer la *rue du Havre à la circulation automobile entre les rues Ontario et Lafontaine pour lier l'îlot de la station de métro Frontenac à un futur parc au coin sud/est des rues Ontario et du Havre*⁴⁶.

Quelques interventions pour l'atténuation des impacts du transport automobile se situent à un autre niveau. Un citoyen souhaite que l'éventuel plan local de déplacements (PLD) prenne en considération les études qui ont été menées pour la préparation du PPU⁴⁷. Enfin, le CSSS Jeanne-Mance demande *que l'arrondissement de Ville-Marie et la Ville interpellent le gouvernement du Québec lors de la planification et de la réalisation de grands projets d'aménagement routier sur le territoire*⁴⁸.

Les participants à la consultation publique sont aussi fortement préoccupés par la question de la sécurité des déplacements piétons dans le quartier Sainte-Marie. À ce sujet, la CSDM propose quelques mesures relatives à la sécurité des écoliers, telles qu'améliorer la visibilité et la sécurité des corridors scolaires et la sécurité aux abords des écoles par des mesures d'apaisement de la circulation. Dans ce contexte, un *pédibus* serait l'occasion de marquer les carrefours dangereux aux abords des écoles par des aménagements paysagers reprenant les principes évoqués pour le pôle Frontenac⁴⁹. Le Regroupement des commerçants et des propriétaires de la rue Ontario (RCPRO) propose d'aménager une aire de débarquement sur la rue Parthenais afin d'accueillir les autobus scolaires⁵⁰.

⁴³ Document 7.2.7.2 p. 25-26

⁴⁴ Document 7.2.7.1 p. 3 et 27

⁴⁵ Document 7.1.20 p. 5

⁴⁶ Document 7.2.7.1 p. 28

⁴⁷ Document 7.1.9 p. 6

⁴⁸ Document 7.1.11 p. 17

⁴⁹ Document 7.1.5 p. 31

⁵⁰ Document 7.2.3 p. 7

D'autres propositions s'appliquent aux piétons de manière générale :

- créer des avancées de trottoir aux intersections de la rue Ontario;
- identifier les passages piétons et cyclistes près des écoles et des stations de métro⁵¹;
- marquer adéquatement l'entrée du centre commercial Frontenac;
- appliquer le Code de la sécurité routière interdisant l'immobilisation d'un véhicule routier à moins de 5 mètres d'un passage pour piétons;
- dégager les trottoirs aux intersections pour permettre aux piétons de voir et d'être vus;
- installer un éclairage à l'échelle du piéton aux intersections;
- installer des feux piétons à décompte numérique munis de signaux sonores à chacune des traverses des intersections, dont la programmation permet un temps d'engagement protégé;
- procéder à un marquage au sol durable donnant la priorité de passage aux piétons à chacune des traverses des intersections Ontario/Frontenac et Ontario/du Havre;
- aménager des bordures surbaissées latérales;
- installer un éclairage de rue à l'échelle du piéton d'une intensité évitant le « suréclairage » et la création de zone d'ombre;
- sécuriser les espaces de circulation piétonnière temporaires aux abords des chantiers de construction et de réfection routière par l'aménagement de barrières physiques⁵².

Le dernier enjeu évoqué par les participants qui se rapporte à la question de la mobilité, aborde la convivialité des transports collectifs ou actifs. En ce qui concerne le transport collectif, plusieurs intervenants considèrent que le PPU pourrait donner une fausse image du quartier en affirmant que le quartier est bien desservi avec ses deux stations de métro. Au cours des séances d'information, un citoyen s'est dit choqué par cette affirmation puisque le lien nord-sud lui semble très mal desservi. Dans le sens est-ouest, le même citoyen déplore que la ligne d'autobus 125, qui passe sur Ontario, soit constamment ralentie par le trafic désirant accéder au pont Jacques-Cartier⁵³. Pour augmenter l'offre de transport collectif, la TACS propose de *développer un système de plateforme multimodale qui permet de combiner aisément l'utilisation du transport en commun, le vélo et le covoiturage*⁵⁴.

Des intervenants ont aussi fait des propositions pour les aires d'attente. Ainsi, un citoyen déplore qu'il n'y ait aucun banc pour les usagers de l'autobus sur Papineau, alors qu'une résidence accueillant une clientèle à mobilité réduite est située à proximité. De plus, le mémoire de Tandem propose le *réaménagement des arrêts d'autobus (abribus) et de*

⁵¹ Document 7.1.13 p. 6-7

⁵² Document 7.2.7.1 p. 32-34

⁵³ Document 6.2 p. 112

⁵⁴ Document 7.1.13 p. 6

l'aire d'attente des taxis en retrait des passages piétonniers et l'élargissement des aires d'attente pour limiter l'engorgement des intersections et des trottoirs, un aménagement sécuritaire à proximité des arrêts d'autobus (éclairage sécuritaire, affichage des heures de passage, point d'accès à l'aide) et l'implantation d'un ascenseur à la station de métro Frontenac⁵⁵.

Du côté des transports actifs, plusieurs propositions concernent le vélo :

- installer des supports à vélo sécuritaires à intervalle régulier sur l'ensemble du territoire⁵⁶;
- relocaliser les supports à vélo et les bornes BIXI actuellement sur l'espace public du métro Frontenac, rue du Havre, et aménager une aire de stationnement pour vélo, couverte et sécurisée;
- aménager une piste cyclable nord-sud et une piste cyclable est-ouest dans l'axe Ontario pour connecter le pôle Frontenac au réseau cyclable montréalais⁵⁷;
- ouvrir la bande cyclable du pont Jacques-Cartier 12 mois par année⁵⁸.

Enfin, la convivialité touche aussi les piétons et plusieurs intervenants souhaitent voir l'aménagement d'un circuit vert. Un circuit vert devrait relier l'ensemble des équipements du quartier et maintiendrait aussi une continuité avec les autres secteurs de l'arrondissement. Ce circuit servirait à l'ensemble de la population, mais aussi aux écoliers, puisqu'il permettrait la création d'un nouveau type de corridor scolaire. Ce réseau, en plus de verdir le quartier, encouragerait les artistes locaux en favorisant les œuvres d'art publiques tout au long du parcours comme autant de points de repère⁵⁹. Un des équipements du quartier qui semble inadéquat pour les piétons est le parc des Faubourgs. Plusieurs interventions sont allées dans le sens d'un raccordement avec la rue Dorion⁶⁰.

Quelques intervenants déplorent le manque de mobilier urbain dans le quartier, notamment sur les avenues Papineau et De Lorimier. L'élargissement des trottoirs sur Ontario est généralement bien accueilli; par contre, la TACS demande à ce que cette mesure soit accompagnée de verdissement⁶¹. Tandem souhaite que ce verdissement soit une bande plantée qui créerait une zone tampon entre les piétons et les automobilistes. Le réaménagement des trottoirs paraît une bonne occasion d'en faire la réfection⁶². Un citoyen déplore le peu de temps alloué aux piétons à l'intersection de Papineau et

⁵⁵ Document 7.2.7.1 p 36

⁵⁶ Document 7.1.10 p. 10-11

⁵⁷ Document 7.2.7.1 p. 35

⁵⁸ Document 7.2.1 p. 3

⁵⁹ Document 7.1.5 p. 31

⁶⁰ Document 7.1.3 p. 1

⁶¹ Document 7.1.13 p. 6

⁶² Document 7.2.7.1 p. 34

Ontario, notamment pour les personnes âgées, les mères avec leurs enfants et les personnes à mobilité réduite⁶³.

2.2.1.3 Adopter de bonnes pratiques de développement durable, notamment dans la réalisation des aménagements du domaine public

Les intervenants ont plusieurs idées pour l'aménagement durable du quartier. Plusieurs mémoires souhaitent le verdissement du quartier pour contrer les îlots de chaleur. Le CSSS demande *que l'arrondissement cible de façon particulière les secteurs à risque pour la santé en raison de la présence d'îlots de chaleur. [En outre,] que l'arrondissement identifie des cibles précises pour l'augmentation du couvert végétal, tout comme identifie des mesures incitatives pour les propriétaires de terrain vague ou sous-utilisé afin d'en assurer le verdissement ou autres aménagements favorables à la santé*⁶⁴.

Pour verdir le quartier, la CDEC recommande que les ressources du quartier (groupes communautaires) ayant l'expertise en matière d'aménagement des espaces verts soient mises à profit dans le cadre de ces aménagements⁶⁵. La vulnérabilité du quartier aux îlots de chaleur est revenue constamment. La solution proposée par plusieurs est d'augmenter la plantation d'arbres dans des endroits stratégiques du quartier. Par exemple, Coup de pouce Centre-Sud propose du verdissement à proximité des industries *pour créer un filtre naturel*. Le même groupe propose que la Ville acquière, *dans le cadre du PPU, certains espaces afin de créer des réserves foncières vouées aux espaces verts*⁶⁶. Enfin, la CDEC souhaite que l'arrondissement considère le développement d'un réseau de ruelles vertes, comme une mesure importante de la lutte aux îlots de chaleur urbains⁶⁷.

Sentier Urbain propose le verdissement comme moyen de marquer les entrées de ville et qu'on fasse des plantations à proximité du pont. Plusieurs autres propositions ont été avancées :

- créer une signature arbustive pour Sainte-Marie;
- planter des végétaux indigènes;
- aménager du stationnement pour plusieurs voitures en parallèle et alterner avec un espace de végétalisation;
- aménager des pergolas végétalisées⁶⁸.

⁶³ Document 6.4 p. 83

⁶⁴ Document 7.1.11 p. 17

⁶⁵ Document 7.1.4 p. 26

⁶⁶ Document 7.1.10 p. 8-9

⁶⁷ Document 7.1.4 p. 26

⁶⁸ Document 7.1. p. 34

La TACS a également une vision précise du verdissement du quartier Sainte Marie :

- obliger l'aménagement d'une surface correspondant à 15 % de la superficie des aires de stationnement de dix cases ou plus et encourager le verdissement de tous les stationnements;
- obliger l'intégration d'espaces verts sur les grands sites appelés à se développer dans les prochaines années;
- poursuivre le verdissement des ruelles, notamment en permettant la fermeture de certains accès des ruelles en « | » pour créer de petites places publiques vertes.

Un citoyen considère que les nouvelles mesures de densification devront s'accompagner de verdissement⁶⁹. Les jeunes arbres devront être protégés *en appliquant les recommandations de la Politique de l'arbre de la Ville de Montréal et en installant des mesures de protection des arbres de rue mieux adaptées à leurs conditions de vie*⁷⁰.

La question de la récupération des eaux de pluie est souvent revenue dans les interventions. Sentier Urbain propose un système de revêtement poreux à aménager au niveau des terrasses et des stationnements⁷¹. De son côté, l'Éco-quartier Sainte-Marie propose *d'intégrer de bonnes pratiques de développement durable dans le réaménagement de la rue Ontario en planifiant une gestion durable des eaux de pluie selon les techniques décrites dans le document du MAMROT « Gestion durable des eaux de pluie : Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable »*⁷².

2.2.2 La mise en valeur du potentiel du territoire

La seconde orientation, la mise en valeur du potentiel du territoire, comprend deux objectifs et neuf moyens de mise en œuvre.

2.2.2.1 Favoriser le maintien et l'accroissement de la population résidente

L'accroissement de la population dans le quartier a soulevé beaucoup de commentaires chez les participants. Quel type de population cherche-t-on à attirer ? Tous les intervenants s'entendent sur l'importance d'attirer de nouvelles familles. Ainsi, Coup de pouce Centre-Sud *propose de réserver un nombre défini d'unités comptant 2 ou 3 chambres à coucher dans tout nouveau projet résidentiel*⁷³. La CSDM croit qu'il serait important de concentrer les développements de logements pour familles à proximité des écoles et s'assurer que les accès soient sécuritaires⁷⁴.

⁶⁹ Document 6.5 p. 10

⁷⁰ Document 7.2.1 p. 4

⁷¹ Document 7.1.5 p. 22

⁷² Document 7.2.1 p. 4

⁷³ Document 7.1.10 p. 6

⁷⁴ Document 7.1.7 p. 6

Les opinions divergent considérablement lorsqu'il s'agit du logement social. Tout d'abord, les méthodes de calcul varient quant à la proportion nécessaire. Le Mouvement Populaire du Faubourg à M'lasse considère essentiel que l'offre de nouveaux logements réponde au profil socio-économique du quartier en soutenant le logement coopératif et sans but lucratif⁷⁵. De son côté, Habiter Ville-Marie croit que la Ville a fait un mauvais calcul : le quartier peut accueillir non pas 2 000 nouveaux logements mais bien 6 500. De ce nombre, les 30 % prévus pour le logement social devraient être répartis ainsi : 70 % familles, 15 % aînés et 15 % pour personnes à besoins particuliers⁷⁶.

D'autres intervenants, moins nombreux, ont avancé qu'ils ne souhaitent pas que le quartier accueille de nouveaux logements sociaux. Ainsi, un citoyen affirme qu'il serait plus utile que le quartier accueille de nouveaux résidents mieux nantis pour éviter la trop grande concentration de pauvreté dans le quartier⁷⁷. L'Association des résidents et résidentes des Faubourgs de Montréal considère qu'il faudrait *concentrer les efforts pour qu'un nombre important de logements sociaux soient construits dans les secteurs de l'Île de Montréal où les écoles et les infrastructures sont les meilleures pour un rattrapage en termes de vraie mixité*⁷⁸. Ces derniers considèrent que les infrastructures de Sainte-Marie sont plutôt négligées.

La question de l'embourgeoisement est une importante préoccupation des intervenants. Un défi majeur est l'état de délabrement de certains logements. Les intervenants souhaitent tous que les bâtiments soient remis en état, mais considèrent que des mesures de contrôle doivent être appliquées pour contrer une éventuelle augmentation des loyers. On a suggéré que l'arrondissement privilégie *des interventions et des mesures en logement favorisant des économies d'énergie pour les ménages à faible revenu*⁷⁹. Habiter Ville-Marie suggère la formation d'un comité qui travaillerait à l'adaptation des programmes d'aide au quartier Sainte-Marie. En plus, le groupe suggère d'étendre le moratoire sur la conversion en condominium aux bâtiments démolis⁸⁰. Le député de Sainte-Marie / Saint-Jacques propose que la Ville s'engage à réserver pour Sainte-Marie des unités du programme Accès-Logis⁸¹.

⁷⁵ Document 7.1.17 p. 5-6

⁷⁶ Document 7.1.15 p. 15

⁷⁷ Document 7.1.23 p. 2

⁷⁸ Document 7.1.3 p. 2

⁷⁹ Document 7.1.11 p. 17

⁸⁰ Document 7.1.15 p. 15

⁸¹ Document 7.2.8 p. 10

Plus largement, le CSSS demande *que l'arrondissement fixe des objectifs de développement de logements sociaux et communautaires pour l'ensemble des unités prévues dans le secteur Sainte-Marie, de façon à assurer la mixité sociale, le maintien des populations en place et l'établissement de familles avec enfants. Pour ce faire, le CSSS Jeanne-Mance suggère :*

- *d'abaisser de 200 à 100 unités les projets ciblés dans le cadre de la Stratégie d'inclusion;*
- *de négocier des accords de développement assurant la contribution des promoteurs de projet de plus de 20 unités (et moins de 100 unités) dans un fonds pour le développement de logements sociaux et communautaires.*⁸²

Un autre citoyen propose un programme très précis dans lequel serait établi *un contrôle des loyers ou un supplément au logement, étendu à la portion des 40 % des gens plus démunis qui ne profiterait pas de logements sociaux, et une aide financière aux propriétaires pour maintenir le prix de leurs loyers plus bas et leurs logements en bon état. Toutes ces mesures pourraient être financées en partie par une taxe sur les profits des développeurs et sur la spéculation immobilière*⁸³.

Enfin, le meilleur moyen de contrôler le prix des loyers étant de devenir propriétaire, la CSDM propose de favoriser l'accès à la propriété abordable pour les résidents de Sainte-Marie⁸⁴.

2.2.2.2 Encourager une densification des terrains sous-utilisés et des abords des stations de métro

La densification soulève un certain questionnement, voire de la contestation. Un citoyen pose la question à savoir d'où viennent les densités qui ont été choisies dans le PPU. Ce même citoyen croit que le diagnostic du PPU est incomplet, car on n'y trouve pas d'analyse typo-morphologique et sa conclusion est que le cadre bâti du PPU a été établi sans aucun critère⁸⁵. Un autre citoyen demande à ce que *des études de circulation et des simulations qui soient faites en fonction des densités de développement pour voir s'il y a surcharge du réseau de métro ou routier et ajuster les densités à la hausse ou à la baisse*⁸⁶. *Une haute densité n'est pas synonyme de bonne densité*⁸⁷.

D'autres interventions ont une vision plus précise de ce qui doit et ne doit pas se faire en termes de densités de hauteurs. Ainsi, le Mouvement Populaire du Faubourg à M'lasse demande *que toutes les nouvelles constructions, mis à part Frontenac, présentent un*

⁸² Document 7.1.11 p. 17

⁸³ Document 7.1.17 p. 5

⁸⁴ Document 7.1.7 p. 7

⁸⁵ Document 6.7 p. 58

⁸⁶ Document 6.6 p. 16

⁸⁷ Document 7.1.19 p. 15

*maximum de quatre étages et qu'elles soient construites avec un recul sur la rue afin de créer une ambiance aérée et lumineuse dans le quartier*⁸⁸. L'Association des amis du parc Médéric-Martin demandent à ce que les hauteurs à venir soient harmonisées avec l'édifice de la JTI-Macdonald⁸⁹. Enfin, un citoyen demande à ce que les densités et hauteurs actuelles soient conservées, ou encore qu'elles soient moins élevées que proposé dans chaque secteur d'intervention prioritaire⁹⁰. Sur la rue Sainte-Catherine, un autre citoyen a demandé de construire en retrait pour protéger la vue sur l'Église Saint-Vincent-de-Paul et les vues panoramiques que pourrait bloquer l'îlot De Lorimier⁹¹.

2.2.3 Le développement d'une économie diversifiée

La dernière orientation, le développement d'une économie diversifiée, comprend deux objectifs et sept moyens de mise en œuvre.

2.2.3.1 Favoriser le développement des activités et des entreprises dans le secteur des arts et de la culture

Cette proposition est bien reçue par la plupart des intervenants, mais plusieurs idées pour développer la culture sont ressorties au cours de la consultation. Par exemple, le Mouvement Populaire du Faubourg à M'lasse croit nécessaire de subventionner le développement de coopératives d'habitation pour les artistes⁹². La CDEC propose d'adapter la réglementation à la réalité des créateurs du quartier afin d'en encourager d'autres à venir s'établir dans le secteur⁹³. Un citoyen propose que le bâtiment de la JTI-Macdonald ait une vocation de création⁹⁴.

La TACS croit que les espaces publics, ruelles vertes et bâtiments institutionnels doivent devenir un lieu propice pour intégrer le travail des artistes locaux. Il serait opportun, selon plusieurs groupes, d'établir un « *branding* » ou une signature pour le quartier⁹⁵. Sentier Urbain croit qu'un mobilier urbain adapté pourrait contribuer également à la signature du quartier⁹⁶.

Certains intervenants proposent des mesures de rappel de la culture. Ainsi, un citoyen souhaite *instaurer un vaste projet d'interprétation de l'histoire des Patriotes du Vieux-Montréal, consolider l'interprétation de l'histoire industrielle de Montréal et envisager*

⁸⁸ Document 7.1.17 p. 9

⁸⁹ Document 7.1.2 p. 5

⁹⁰ Document 7.1.19 p. 8-10

⁹¹ Document 7.1.20 p. 10

⁹² Document 7.1.17 p. 25

⁹³ Document 7.1.4 p. 26

⁹⁴ Document 7.2.2 p. 5

⁹⁵ Documents 7.1.13 p. 5 et 7.1.10 p. 11

⁹⁶ Document 7.1.5 p. 22

*l'établissement d'une stratégie d'installation de plaques commémoratives*⁹⁷. La TACS souhaiterait voir s'organiser des visites thématiques dans le quartier et voudrait que soient publiées et distribuées des brochures à propos des principaux personnages historiques de Sainte-Marie⁹⁸.

2.2.3.2 Encourager le développement économique local

Un intervenant affirme qu'il aurait aimé que le PPU soit *accompagné d'analyses et de stratégies pour favoriser le développement économique*⁹⁹. Quelques propositions fournissent des pistes quant au développement économique idéal pour Sainte-Marie. Ainsi, un citoyen déplore que le secteur industriel léger ne soit plus valorisé, puisqu'il permet de donner des emplois aux habitants du quartier qui *n'ont pas des baccalauréats universitaires*¹⁰⁰.

Quelques interventions demandent la conservation des secteurs d'emploi actuels, la CDEC identifie les endroits suivants à désigner comme secteurs d'emploi :

- JTI Macdonald : entre les rues D'Iberville et Dufresne, de Ontario jusque derrière le bâtiment patrimonial de la JTI Macdonald;
- secteur Parthenais : le secteur central du site actuel de la Sûreté du Québec, le bâtiment principal et ses abords;
- le long de la voie ferrée : à l'ouest de Florian, entre Hochelaga et de Rouen, le long de la voie ferrée.¹⁰¹

Plusieurs intervenants ont mentionné le rôle de la signalisation dans le quartier, comme Coup de pouce Centre-Sud, qui propose d'*offrir une visibilité aux organismes existants, par exemple en soutenant l'affichage commercial, ou en développant la toponymie ou des informations du territoire des OBNL*¹⁰². La TACS demande des *mesures afin de faciliter l'implantation des employeurs du milieu communautaire et de promoteurs importants dans le milieu et que ceux-ci aient pignon sur la rue Ontario pour assurer leur visibilité*¹⁰³. La CSDM croit qu'il faut initier les plus jeunes au monde de l'emploi, tout en leur rappelant l'importance de la réussite scolaire, avec des programmes développant des *collaborations avec les établissements visant l'employabilité des jeunes et la persévérance scolaire et des collaborations avec ces établissements afin de faire la promotion des entreprises locales auprès de ces derniers*¹⁰⁴.

⁹⁷ Document 7.2.8 p. 10-11

⁹⁸ Document 7.1.13 p. 5

⁹⁹ Document 7.2.8 p. 11

¹⁰⁰ Document 6.6 p. 65

¹⁰¹ Document 7.1.4 p. 26

¹⁰² Document 7.1.10 p. 7

¹⁰³ Document 7.1.13 p. 13

¹⁰⁴ Document 7.1.7 p. 8

2.2.4 Planification détaillée

Les citoyens se sont sentis concernés par la planification détaillée, mais certains secteurs ont suscité plus de commentaires que d'autres. De plus, le secteur secondaire des abords de la rue Notre-Dame a aussi été l'objet de plusieurs propositions. Un secteur non mentionné dans le PPU a dû être ajouté, celui de la station Papineau.

2.2.4.1 La rue Ontario

Le sort des terrains vagues a fait l'objet de quelques propositions liées notamment aux bâtiments à l'abandon. Plusieurs citoyens ont manifesté leur inquiétude par rapport à un terrain situé au coin d'Ontario et de Parthenais, occupé autrefois par une station-service. Un citoyen réclame que ce site soit *décontaminé par son propriétaire et acheté par la Ville à un juste prix pour le transformer en parc de voisinage*¹⁰⁵ alors que Tandem souhaiterait plutôt que s'y érige un bâtiment mixte¹⁰⁶. L'Association des amis du parc Médéric-Martin considère que la Ville se doit d'apporter *une modification de sa loi constitutive et une modification à la Loi sur l'expropriation de manière à obtenir les pleins pouvoirs d'agir sur les lots et bâtiments non désirables*¹⁰⁷. La CDEC et le Regroupement des commerçants et des propriétaires de la rue Ontario (RCPRO) croient plutôt *qu'un programme de subvention pour la décontamination des sols, propre à Sainte-Marie, devrait être mis sur pied pour soutenir les propriétaires de terrain dans le (re)développement de leur site*¹⁰⁸.

Plusieurs interventions ont été faites en faveur de la vocation commerciale sur la rue Ontario. Plusieurs participants privilégient les usages mixtes avec des commerces au rez-de-chaussée et des résidences aux étages supérieurs¹⁰⁹. La TACS demande *que soit encouragée l'installation d'ateliers-boutiques sur la rue Ontario afin de rendre compte de l'activité créatrice du quartier, tout en assurant l'occupation des espaces commerciaux et de protéger leur localisation dans l'éventualité d'une hausse des coûts de loyer*¹¹⁰. La CDEC souhaite que l'implantation de commerces de proximité soit favorisée¹¹¹, alors que le Mouvement Populaire du Faubourg à M'lasse souhaite que des bars avec terrasse puissent facilement s'y implanter¹¹².

Enfin, plusieurs interventions concernent l'aménagement de la rue Ontario. La CDEC souhaite une balise d'aménagement très précise qui se lirait ainsi : « *Favoriser l'implantation d'un espace commercial légèrement en retrait (square) de la rue afin d'améliorer la qualité d'expérience clients/résidents des prestations de services,*

¹⁰⁵ Document 7.1.1 p. 7

¹⁰⁶ Document 7.2.7.2 p. 34

¹⁰⁷ Document 7.1.2 p. 8

¹⁰⁸ Document 7.1.4 p. 26

¹⁰⁹ Documents 7.1.13 p. 16, 7.1.10 p. 10, 7.2.2 p. 4 et 7.2.3 p. 5-6

¹¹⁰ Document 7.1.13 p. 16

¹¹¹ Document 7.1.4 p. 27

¹¹² Document 7.1.17 p. 19

particulièrement sur le terrain vacant au coin de Ontario et de Parthenais devant l'immeuble de la Grover.¹¹³ » Plusieurs intervenants ont proposé d'aménager des terrasses sur la rue Ontario et le Regroupement des commerçants et des propriétaires de la rue Ontario (RCPRO) demande que de nouvelles avancées de trottoirs rendent ces terrasses possibles¹¹⁴. La TACS souhaite également que des espaces de stationnement soient aménagés à cette fin¹¹⁵. Tandem a produit une liste de propositions d'aménagement :

- développer une signalétique identitaire pour l'artère commerciale Ontario;
- concentrer les usages générateurs d'activités autour du métro Frontenac;
- implanter de nouveaux bâtiments alignés sur le trottoir aux façades vitrées pour assurer une perméabilité visuelle et prioriser des usages commerciaux au rez-de-chaussée;
- favoriser le développement du projet de plusieurs centaines de logements à la sortie du tunnel Moreau.¹¹⁶

2.2.4.2 Le secteur du pôle Frontenac

Plusieurs suggestions d'aménagement du secteur du pôle Frontenac vont dans le sens de l'aménagement d'une place ouverte. Certains intervenants, dont Habiter Ville-Marie, proposent de faire du stationnement existant une place publique ouverte sur la rue Ontario et sur le métro Frontenac¹¹⁷. Le Marché Solidaire Frontenac souhaiterait y voir s'ajouter des installations permanentes destinées à l'accueillir¹¹⁸. Sentier Urbain souhaite que le pavage puisse relier les principaux équipements institutionnels du pôle Frontenac, soit le centre Jean-Claude Malépart, la place publique, la maison de la culture et le métro Frontenac.

Un citoyen propose l'aménagement suivant :

- pavage de qualité supérieure et des bollards, comme sur la Place d'Armes;
- transfert de la maison de la culture et de la bibliothèque au-dessus de l'édicule du métro;
- déménagement des tourniquets de la station d'un étage vers le bas, en étudiant la possibilité de créer un accès direct entre le rez-de-chaussée du métro et la bibliothèque;
- hall vitré à vocation triple : 1-corridor, 2-lieu d'exposition, 3-abribus¹¹⁹.

¹¹³ Document 7.1.4 p. 27

¹¹⁴ Document 7.2.3 p. 6

¹¹⁵ Document 7.1.13 p. 16

¹¹⁶ Documents 7.2.7.1 p. 36 et 7.2.7.3 p. 35

¹¹⁷ Document 7.1.15 p. 17

¹¹⁸ Document 7.1.12 p. 14

¹¹⁹ Document 7.2.2 p. 9

De son côté, le Mouvement Populaire du Faubourg à M'lasse se montre très sceptique quant au projet de hall vitré¹²⁰. Un autre citoyen a marqué son opposition par rapport au projet de construction au-dessus de l'édicule du métro¹²¹. Les demandes en faveur de constructions résidentielles concernent principalement le stationnement de la STM. Habiter Ville-Marie affirme que cet espace doit être réservé pour du logement social¹²² et une coopérative est d'ailleurs venue demander à la commission la permission de construire sur ce terrain¹²³.

2.2.4.3 Le secteur de la JTI-Macdonald

Si les balises prévues pour le secteur de la JTI-Macdonald n'ont pas suscité d'opposition, le site a tout de même fait l'objet de quelques propositions. D'abord, l'aménagement d'une place publique en face de l'école Gédéon-Ouimet est accueillie favorablement, mais Habiter Ville-Marie avertit qu'elle ne doit pas pour autant entrer en concurrence avec l'éventuelle place publique du pôle Frontenac demandée par plusieurs groupes. En plus, ces derniers demandent *des logements diversifiés dans le développement résidentiel et un meilleur encadrement des jardins communautaires et du parc Walter-Stewart par le bâti*¹²⁴. Ils proposent également de transformer l'Église Saint-Eusèbe-de-Vercel en logement social parce que *les restrictions en termes de patrimoine peuvent nuire aux opportunités de recyclage*¹²⁵. De son côté, la TACS demande que la planification d'ensemble se fasse en concertation avec le milieu social et communautaire¹²⁶.

Un citoyen propose un projet axé sur l'innovation architecturale dans lequel la Ville de Montréal devrait acquérir les terrains de stationnement situés sur D'Iberville :

La rue D'Iberville serait divisée en lots typiquement montréalais de 6,5 m de large :

- *Il y serait permis une densité de 2 ou de 3 et un maximum de 4 étages;*
- *Un seul lot serait construit par année, ou par 2 ans, à partir de la rue Ontario en montant vers la rue de Rouen. Nous aurions ainsi entre 35 et 40 bâtiments ayant des années de construction consécutives;*
- *Les bâtiments seraient dessinés par des étudiants en architecture de Montréal, canadiennes et internationales, qui pourraient faire l'objet de concours ou de projet de fin d'études tel qu'Habitat 67;*

¹²⁰ Document 7.1.17 p. 7-8-9

¹²¹ Document 7.1.1 p. 9

¹²² Document 7.1.15 p. 17

¹²³ Document 7.1.14 p. 1

¹²⁴ Document 7.1.15 p. 18

¹²⁵ Document 6.4 p. 29

¹²⁶ Document 7.1.13 p. 18

- *L'architecture des bâtiments devrait répondre à des critères d'harmonisation avec le bâtiment précédent, tout en y intégrant les nouveautés technologiques, les matériaux et les styles contemporains;*
- *Les bâtiments seraient habités normalement et certaines visites pourraient être organisées sous différentes formes, à la discrétion des résidents.*¹²⁷

Enfin, un autre citoyen propose de faire du secteur un village piéton durable¹²⁸.

2.2.4.4 Le secteur Parthenais

Le secteur Parthenais, qui est divisé en trois sous-secteurs, a fait l'objet de deux propositions générales. D'abord, Habiter Ville-Marie demande à ce qu'il y ait une densification et une cohabitation harmonieuse des fonctions¹²⁹. Le Mouvement Populaire du Faubourg à M'lasse réclame que le secteur soit prolongé jusqu'à Rouen afin d'inclure le Chat, la Grover et l'École Pierre-Dupuy¹³⁰.

2.2.4.4.1 Secteur 1 : Quadrilatère formé par les rues Ontario, Parthenais, Sainte-Catherine et De Lorimier

Bien que plusieurs intervenants aient fait des propositions qui touchent les trois secteurs, aucune véritable demande n'a été faite par rapport aux balises d'aménagement du secteur 1.

2.2.4.4.2 Secteur 2 : Îlot occupé par le grand quartier général de la Sûreté du Québec et ses abords

Le stationnement de la Sûreté du Québec (SQ) a fait l'objet de propositions variées telles qu'un usage résidentiel, un secteur d'emploi, des espaces verts et des terrains de sport pour les écoles situées à proximité¹³¹. Le projet de stationnement étagé reçoit un accueil mitigé : certains intervenants croient qu'un tel aménagement ne peut seulement se faire qu'à proximité de l'édifice de la SQ¹³², alors que d'autres croient que seule la solution souterraine devrait être retenue¹³³.

2.2.4.4.3 Secteur 3 : Complexe De Lorimier au Pied-du-Courant

Un citoyen s'est senti interpellé par l'aménagement de ce secteur et a présenté un projet d'espace vert. Ainsi, *il propose pour le Complexe De Lorimier au Pied-du-Courant de créer*

¹²⁷ Document 7.1.19 p. 11-12

¹²⁸ Document 7.2.2 p. 5

¹²⁹ Document 7.1.15 p. 19

¹³⁰ Document 7.1.17 p. 16

¹³¹ Document 7.1.7 p. 10

¹³² Document 7.1.15 p. 19

¹³³ Document 7.1.7 p. 10

*un immense parc qui serait la porte d'entrée du quartier Sainte-Marie et serait le pôle d'attraction vers l'est des gens venant de l'ouest de la rue De Lorimier par la rue Sainte-Catherine*¹³⁴. Un autre citoyen croit que ce secteur devrait être élargi à l'ouest du pont Jacques-Cartier¹³⁵.

Enfin, un citoyen propose un éventail d'aménagements sous le pont :

- *créer un parc linéaire avec des bancs et des tables de pique-nique et interdire les constructions privées;*
- *créer une piste cyclable (nord-sud) sous le pont, à l'abri des inconvénients causés par la circulation afin de relier la rue Ontario, la piste sur le pont, la piste sur De Maisonneuve, la piste sur René-Lévesque et la rue Notre-Dame;*
- *créer une agora pour des pièces de théâtre amateur, avec un écran de projection;*
- *aménager des espaces pour des activités communautaires et artistiques ainsi que des espaces pour des marchés publics;*
- *illuminer les espaces sous le pont, de façon créative, afin de les rendre plus sécuritaires.*¹³⁶

2.2.4.5 Le secteur de la cour de triage du CP

Lors des séances d'information, certains citoyens ont signalé que la cour de triage ne donnait pas l'impression d'être l'objet de beaucoup d'activités et n'appréciaient guère que la Ville n'en exploite pas le potentiel, étant donné sa grandeur¹³⁷. Néanmoins, le Canadien Pacifique (CP) se montre inquiet de trouver ses terrains dans le PPU identifiés comme terrains vacants ou sous-utilisés : *la cour de triage ne doit pas être considérée par l'arrondissement comme un site sous-utilisé et dans cette perspective, l'arrondissement ne doit pas y envisager de potentiels de développement résidentiel ou autres, à moyen comme à long termes*. De plus, le CP estime qu'un problème de communication existe entre la Ville et l'entreprise ferroviaire et croit nécessaire que tout nouveau développement des terrains voisins des voies ferrées doive faire l'objet de consultation des compagnies ferroviaires¹³⁸.

Le Groupe de Recherche Urbaine Hochelaga Maisonneuve (GRUHM) propose d'inverser vers l'est la courbe d'accès à la boucle du CP, de façon à ce que les convois en provenance de ces terminus puissent s'y engager directement sans avoir à reculer jusqu'à la rue Amherst pour attendre d'y remonter. L'objectif serait à la fois de libérer la vue vers le fleuve Saint-Laurent et de permettre au train de se conformer à la nouvelle norme voulant des convois de trois kilomètres¹³⁹.

¹³⁴ Document 7.1.18 p. 2

¹³⁵ Document 7.2.2 p. 12-13

¹³⁶ Document 7.1.20 p. 7

¹³⁷ Document 6.1 p. 76

¹³⁸ Document 7.1.21 p. 5-6

¹³⁹ Document 7.1.6 p. 3

2.2.4.6 Le secteur aux abords de la rue Notre-Dame

Ce secteur comprend le parc Bellerive situé entre les voies ferrées du port et la rue Notre-Dame, que plusieurs intervenants souhaitent voir élargir. De plus, la TACS demande l'élimination de la chute à neige, la création d'une bande végétalisée, doublée d'une voie pour cyclistes et piétons reliant le parc Bellerive au Vieux-Montréal, et la garantie d'un accès sécuritaire pour les piétons¹⁴⁰. L'Association des amis du parc Médéric-Martin demandent de plus à la Ville d'acquiescer et démolir les silos à proximité du parc¹⁴¹.

Projet Montréal considère que l'arrondissement fait une erreur en laissant le secteur de la rue Notre-Dame de côté et propose un projet de développement du site suivant les paramètres suivants :

- transformer la rue Notre-Dame en boulevard urbain;
- implanter un tramway sur Notre-Dame et René-Lévesque;
- redresser le boulevard René-Lévesque qui aboutirait sur la rue Notre-Dame en formant une pointe;
- aménager une piste cyclable en site propre sur Notre-Dame;
- marquer un nouveau pôle important autour de la station de tramway Parthenais proposée, puisque le nouveau croisement des rues Notre-Dame et René-Lévesque justifierait une hauteur et une densité de construction plus généreuse;
- diviser le terrain de l'îlot Sainte-Marie au titre des hauteurs permises sur De Lorimier et René-Lévesque, versus celles permises sur le reste de l'îlot, ce qui permettrait d'atteindre l'objectif visé, soit de créer un nouveau milieu d'habitation paisible à quelques pas des grandes artères routières et du pont;
- recréer le Square Parthenais;
- mettre en valeur la Place des Patriotes;
- réhabiliter le Square Papineau;
- réviser le projet de Radio-Canada;
- recouvrir l'autoroute Ville-Marie;
- implanter un téléphérique dans le secteur¹⁴².

Un autre citoyen propose de faire un parc qui inclurait l'îlot De Lorimier dans l'éventualité où la rue Notre-Dame serait aménagée en tranchée. Il propose l'installation de dalles de bétons au-dessus des voies ferrées du port de Montréal pour que le parc puisse donner directement accès au fleuve¹⁴³.

¹⁴⁰ Document 7.1.13 p. 19

¹⁴¹ Document 7.1.2 p. 7

¹⁴² Document 7.1.8 p. 12-13-17

¹⁴³ Document 7.1.18 p. 3-4

Beaucoup d'intervenants ont demandé à ce qu'un effort soit fait pour que les vues au fleuve soient maintenues, ce qui pousse un citoyen à demander qu'aucune nouvelle construction ne se fasse à proximité du fleuve¹⁴⁴.

2.2.4.7 Le secteur de la station Papineau

Quelques interventions sont allées dans le sens d'inclure le secteur à l'ouest du pont Jacques-Cartier. Par exemple, un citoyen souhaiterait que le PPU accorde autant d'attention au secteur près de la station Papineau qu'au pôle Frontenac¹⁴⁵. La CSDM demande à ce que le secteur de l'école Garneau soit l'objet d'un réaménagement sécuritaire¹⁴⁶. Enfin, le secteur fait l'objet de propositions d'interventions précises :

- entrée uniquement sur Dorion et Cartier pour que les rues résidentielles ne soient pas des accès au pont. Prolonger les avenues Lalonde et Malo vers De Lorimier, prolonger de Bordeaux vers Malo;
- consolider le parc des abords du pont;
- désigner la nouvelle zone comme résidentielle avec densité de 3 et hauteur de 12,5, avec un rejet des propositions du PPU pour le secteur métro Papineau¹⁴⁷;
- prévoir un réaménagement du domaine public, incluant la plantation d'arbres, l'élargissement des trottoirs, et des mesures pour rendre plus sécuritaire la traversée des rues Papineau et De Lorimier¹⁴⁸.

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 Sainte-Marie soulève des enjeux importants pour l'avenir de ce quartier. Au-delà des différentes opinions, au-delà même des divergences de points de vue, la commission a pu constater qu'il existe chez ces résidents un réel attachement pour ce coin de Montréal, et une volonté véritable de contribuer à l'améliorer. Elle remercie toutes les personnes et les organismes qui ont exprimé, verbalement ou par écrit, leurs réflexions qui enrichiront son analyse du projet de PPU.

¹⁴⁴ Document 7.1.1 p. 10

¹⁴⁵ Document 7.1.9 p. 5

¹⁴⁶ Document 7.1.7 p. 12

¹⁴⁷ Document 7.2.2 p. 13

¹⁴⁸ Document 7.1.9 p. 6

3. ANALYSE DE LA COMMISSION

3.1 L'approche de la commission

Le programme particulier d'urbanisme du quartier Sainte-Marie se veut à la fois le reflet des priorités définies par le milieu à l'occasion de différentes démarches passées de participation citoyenne, et le résultat des travaux de réflexion et d'analyse réalisés à la Ville. Conformément à sa vocation, il tente d'apporter plus de précisions quant à la planification du quartier. L'essence de ces précisions est, cependant, surtout d'ordre urbanistique. À l'inverse, les citoyens et les organisations du milieu ont exprimé des préoccupations, qui débordent largement le cadre des considérations urbanistiques, pour toucher à de multiples enjeux, le plus souvent de nature sociale.

À cet égard, la commission suggère qu'une réflexion soit menée par l'arrondissement lors de la préparation de la version définitive du PPU. Cette réflexion devrait préciser, à la lumière des spécificités du quartier, la nature, le rôle, la portée, le mode d'application et l'horizon de cet outil complémentaire de planification. Les conclusions de cette réflexion devraient se retrouver dans la version définitive du PPU.

Tout en comprenant les contraintes qui encadrent la production d'un PPU, la commission ne limitera donc pas son analyse aux considérations urbanistiques. Elle va l'étendre à un ensemble plus large d'enjeux que celui proposé dans le projet en consultation. Comme beaucoup de ces enjeux ont des liens du type cause à effet avec la plupart des propositions avancées dans le projet de PPU, et pour rendre justice à la fois au travail de l'arrondissement et aux préoccupations des participants à la consultation, l'analyse de la commission suivra grosso modo l'ordre dans lequel les questions sont abordées dans le projet. Cela permettra notamment de mieux mettre en contexte les préoccupations et les suggestions entendues par la commission. Compte tenu de ce choix, certaines considérations seront cependant abordées à plus d'une reprise, mais toujours sous des angles différents.

La commission traitera d'abord du diagnostic et des enjeux, pour examiner ensuite les différents éléments du projet de PPU. Pour chacun de ces éléments, elle rappellera, dans un premier temps, le point de vue de l'arrondissement et les préoccupations des participants avant d'exprimer son avis.

3.1.1 Le diagnostic et les enjeux

Dans tout projet, l'établissement d'un diagnostic de la situation et la détermination d'enjeux permettent de définir une stratégie d'intervention. Le diagnostic permet de porter un jugement sur l'état de santé et de circonscrire les problèmes (les malaises et les dysfonctions) dont souffre un milieu. Les enjeux permettent de préciser les intentions et discerner ce que l'on peut gagner ou perdre dans une intervention.

Dans la section 2.4 de son PPU, l'arrondissement propose sa compréhension du diagnostic et des enjeux. L'arrondissement définit d'abord le quartier comme un milieu doté de bons équipements locaux et d'une bonne desserte de transport en commun. Il signale également l'importance des voies de transit qui nuisent à la qualité du milieu de vie. L'arrondissement propose donc de favoriser l'émergence de milieux de vie conviviaux et sécuritaires.

L'arrondissement signale ensuite le déclin démographique et économique du quartier. Le tissu urbain est déstructuré et relâché, avec de nombreux terrains vagues, des friches industrielles et des sites contaminés. Le parc résidentiel est vieillissant malgré la grande valeur patrimoniale de nombreux bâtiments. L'arrondissement souhaite manifestement la densification du quartier et insiste sur les occasions de développement susceptibles de survenir et sur les interventions qu'il prévoit dans le domaine public.

Enfin, l'arrondissement signale l'émergence de l'industrie culturelle dans le quartier et reconnaît le potentiel de développement offert par l'économie sociale. Il propose comme enjeu global de cette section : « conjuguer la réalisation des opportunités de développement du territoire et de consolidation de milieux de vie de qualité au sein d'une économie diversifiée » (p. 15). En simplifiant, on pourrait dire : développer, consolider les acquis, diversifier l'économie.

Les participants n'ont pas beaucoup commenté cette section du PPU, probablement parce qu'ils s'intéressaient davantage à des propositions ponctuelles du PPU, ou parce qu'ils voulaient débattre de questions plus globales (le logement, la sécurité, l'embourgeoisement, la cohabitation, etc.).

Sur le plan du diagnostic, un citoyen déplore le peu d'attention porté à la contamination des sols (Mémoire 7.2.8, p. 2) et au problème, qui lui semble crucial, de l'enclavement du quartier : « refaire la trame urbaine brisée par le pont Jacques-Cartier et ses accès demeure une condition essentielle pour la réussite du PPU » (ibid., p. 9).

Un autre citoyen fait de nombreuses observations rédactionnelles, notamment sur les objectifs du PPU. Il insiste sur l'enjeu des logements abordables (Mémoire 7.1.19, p. 3). Toutefois, son mémoire s'inscrit globalement en appui au PPU : « Nous tenons à souligner la qualité des balises d'aménagement proposées et souligner leur cohérence avec les orientations et les enjeux » (ibid., p. 15).

Beaucoup de mémoires contiennent des remarques sur la valeur ou la justesse du diagnostic. Ainsi, le CP souligne que : « la cour de triage Hochelaga est en opération et que sa croissance suit celle du port de Montréal. Elle ne doit pas être considérée par l'arrondissement comme un site sous-utilisé et, dans cette perspective, l'arrondissement ne doit pas y envisager de potentiels de développement résidentiel ou autres, à moyen

comme à long terme » (Mémoire 7.1.21, p. 6.). De son côté, le CSSS souhaite que les secteurs à risque pour la santé soient mieux ciblés (Mémoire 7.1.11, p. 17).

En résumé, il y a des divergences d'appréciation, mais pas de dénonciations virulentes ou globales sur le plan du diagnostic et des enjeux.

Pour sa part, la commission considère que le projet de PPU est porteur d'une conception du développement du quartier stimulante et prometteuse. Il a le mérite notamment de mettre l'accent sur la culture comme levier de développement social et économique de Sainte-Marie.

Un diagnostic à resserrer

La commission admet d'emblée qu'un PPU est un genre littéraire très particulier et difficile. Les remarques qui suivent ne s'inscrivent donc pas comme un blâme, mais plutôt comme une réflexion prospective. Le présent PPU est déjà le treizième de la Ville. D'autres suivront.

La commission est d'avis que l'arrondissement aurait eu intérêt à resserrer davantage son diagnostic pour mieux déterminer les causes des malaises actuels. Le quartier Sainte-Marie est l'un des plus pauvres de Montréal. Et pourtant, c'est là que les ressources alimentaires coûtent le plus cher. La contradiction saute aux yeux : les pauvres paient plus cher leurs aliments de base que les riches. Il en va de même pour la partie du budget (personnel ou familial) qu'il faut affecter au logement. La chute de la population s'explique de deux façons : la transformation de l'économie qui a sapé la base industrielle du quartier (qui reposait en partie sur le « cheap labour » : textile, chaussure, transformation secondaire et que la mondialisation a exporté vers les économies en émergence); la planification urbaine de Montréal qui a favorisé les grands axes de transport routier et l'étalement urbain au désavantage de l'ancien quartier Sainte-Marie. D'où la faible densité d'habitation d'une part, et l'abondance de friches industrielles et de terrains contaminés, d'autre part.

Paradoxalement, au fil des ans, plusieurs organismes ou sociétés d'importance sont venus s'implanter dans Sainte-Marie : Tél-Québec, Gaz-Métro, Sûreté du Québec, SAQ, etc. Par contre, il semble bien que la très grande majorité des employés de ces grandes organisations ne se soit pas établie dans le quartier. D'où le divorce entre une population résidente en grande partie marginalisée et une population travaillante de transit. C'est tout le contraire d'une cohabitation harmonieuse. Les attentes des résidents pour un quartier plus vert, plus convivial et plus prospère, semblent en contradiction avec celles des travailleurs vivant ailleurs, principalement préoccupés de la rapidité du transport.

L'analyse reste largement insuffisante à ce sujet. L'essentiel de la circulation de transit vient d'ailleurs et va ailleurs. Comment alors évaluer les exigences d'une circulation

efficace en présence des attentes d'un quartier qui s'est retrouvé charcuté et réaménagé à d'autres fins qu'à celles de son propre développement ?

Bref, le diagnostic du quartier n'est pas rose. Le bilan de la santé physique et mentale est affligeant. Pourtant, comme le signale le document de l'arrondissement, il y a des atouts : une bonne desserte de transport en commun (mais des intervenants ont signalé que le service est lent sur les axes nord-sud), des équipements municipaux et institutionnels remarquables (écoles, parcs, maison de la culture, bibliothèques, équipements sportifs) et surtout un réseau social très animé. Nous ne sommes pas ici devant un milieu démuné et abattu. Nous sommes en présence d'un milieu fortement désireux de se prendre en mains.

Face à cet état de situation, l'arrondissement propose comme enjeu de « conjuguer la réalisation des opportunités de développement du territoire et de consolidation des milieux de vie de qualité au sein d'une économie diversifiée » (PPU, p. 15).

La commission pense qu'il s'agit davantage d'objectifs généraux ou de grands buts que d'enjeux. L'enjeu, rappelons-le, formule un risque, une option, ce que l'on peut gagner ou perdre.

L'objectif premier de l'arrondissement semble bien être celui de densifier le quartier. Il y a trop de terrains vagues et de friches industrielles. Il faut donc construire de nouvelles unités de logement et augmenter la masse critique de la population susceptible de favoriser une relance du commerce et des services de proximité.

Consolider les milieux de vie, c'est faire la gageure que la venue de nouveaux arrivants va dynamiser le milieu et favoriser le vivre ensemble. À cette fin, l'arrondissement se propose d'intervenir pour améliorer le domaine public, d'abord dans les secteurs de la rue Ontario et du pôle Frontenac, ensuite dans les différents autres secteurs d'intervention.

Enfin, l'arrondissement entend soutenir la diversification de l'économie, principalement dans le domaine culturel et dans tout le secteur de l'économie sociale.

La commission tend à penser que l'enjeu premier n'est pas tant la densification du quartier en soi, que la cohabitation dynamique des actuels résidents avec les futurs nouveaux arrivants. Si la cohabitation ne se fait pas, il y aura rupture du tissu social et, à la longue, départ des anciens résidents. Pour éviter qu'il y ait des gagnants et des perdants, il faut une série de mesures pour assurer une offre suffisante de logement social et abordable (beaucoup de suggestions ont été faites à ce sujet) et la multiplication d'occasions de rencontres, de fêtes, d'échanges pour conforter l'unité du quartier.

L'offre de logements n'est pas suffisante en soi. Elle devrait être accompagnée par une série de mesures de consolidation du milieu de vie, mais surtout par un travail social en

profondeur pour que la population concernée puisse devenir l'acteur de son propre développement.

Tout en souscrivant au travail déjà accompli et en acquiesçant aux pistes retenues, la commission invite donc l'arrondissement à resserrer son diagnostic et à préciser les enjeux. Évidemment, la commission comprend que l'arrondissement et la Ville ne disposent pas de tous les moyens nécessaires et qu'une grande part de l'initiative reposera aussi sur la capacité d'investissement de nombreux acteurs, privés et institutionnels. Le défi est de taille.

3.2 Le projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU)

3.2.1 Le contexte d'intervention

Le contexte d'intervention, tel que présenté dans le document du PPU, délimite le territoire du quartier Sainte-Marie comme territoire d'application du PPU, décrit le contexte historique du quartier, l'évolution de son profil sociodémographique, pour conclure sur un diagnostic et les enjeux que le rapport a déjà commencé à aborder.

Toutefois, lors des consultations précédentes (Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme-CAU, Conseil du patrimoine de Montréal-CPM) et des séances de la commission, plusieurs enjeux ont été soulevés en lien avec l'histoire du quartier, sa proximité avec le centre-ville et le fleuve, ses caractéristiques urbaines intrinsèques et l'évolution du profil sociodémographique.

Pour sa part, la commission a été en mesure de constater que certaines composantes du contexte urbain soulèvent des enjeux importants. La commission pense ici à des éléments tels que la frange industrielle longeant la gare de triage; la rupture créée par la rue Notre-Dame entre le quartier, le parc Bellerive et le fleuve; l'activité portuaire; les vues extraordinaires sur le fleuve et l'omniprésence visuelle du pont Jacques-Cartier; l'ensemble patrimonial du Pied-du-Courant; la brisure de la trame urbaine entraînée par les voies d'accès au pont; le potentiel réunificateur des îlots situés sous le pont et la monumentalité de celui-ci; le parc des Faubourgs qui, quoiqu'enclavé, crée un axe visuel tout aussi monumental depuis l'église Notre-Dame-de-Guadalupe sur la rue Ontario jusqu'au pont.

Tout en considérant que le projet de PPU brosse un tableau fidèle de la situation du quartier, la commission est d'avis que les composantes de ce tableau méritent un examen plus approfondi, de façon à mieux cerner les enjeux soulevés par la restructuration du quartier et sa mise en valeur. Elle est d'ailleurs étonnée que l'examen du contexte d'intervention ne fasse pas état des composantes dominantes du paysage urbain, qu'elle juge pourtant évidentes.

Dans cette perspective, la commission souligne la nécessité de faire porter l'examen du contexte d'intervention sur l'ensemble de ses composantes. Elle réfère ici au contexte historique dans lequel le quartier s'est développé, au contexte urbain plus large avec lequel il est en interface, au contexte urbain local qui lui est spécifique, ainsi qu'aux contextes démographique, socioculturel et économique en évolution. La commission est aussi d'avis qu'un examen plus approfondi de chacun de ces contextes permettra de mieux cerner les enjeux que suscite chacun d'eux. Tout cela en vue de définir les objectifs à atteindre et les moyens à mettre en œuvre dans la requalification du quartier, sa consolidation et sa mise en valeur.

3.2.1.1 Le territoire d'application

Le document décrit les limites du quartier et mentionne sa proximité avec les arrondissements Plateau Mont-Royal et Mercier – Hochelaga-Maisonneuve. Le document traite aussi, mais plus loin dans le texte, du potentiel que représente la localisation du quartier dans l'arrondissement de Ville-Marie et sa proximité avec le centre-ville.

À cet égard, le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) estime que les objectifs du projet de PPU bénéficieraient d'une meilleure compréhension si le document les situait dans la problématique plus large des enjeux généraux et des objectifs ciblés à l'échelle de l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie.

Lors des séances d'audition, un bon nombre des mémoires présentés ont souligné le potentiel que représente la proximité du quartier avec le centre-ville et avec le fleuve, d'où l'importance de renforcer la continuité des liens avec la partie ouest de l'arrondissement et avec le fleuve.

La commission se dit étonnée du fait que le document, dans la section traitant du contexte d'intervention, n'illustre pas la localisation du quartier dans le contexte plus large de l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie, et ne présente pas les enjeux associés à la proximité du quartier avec le centre-ville. La commission considère que le développement relatif au territoire d'application dans le projet de PPU devrait traiter aussi de la localisation du quartier dans l'ensemble de l'arrondissement, de sa proximité avec le fleuve et des enjeux qui y sont associés.

Recommandation

La commission recommande que la section « 2. Contexte d'intervention » situe le territoire d'application du PPU, correspondant à celui du quartier Sainte-Marie, dans le contexte plus large de l'ensemble du territoire incluant la partie ouest de l'arrondissement, le port et le fleuve, et traite des enjeux que soulève sa proximité avec le centre-ville et le fleuve. Un tel complément faciliterait la bonne compréhension de certains enjeux, entre autres :

- les liens entre les différents PPU en cours et à venir sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement et leur complémentarité;
- la rupture entraînée par la présence du pont Jacques-Cartier entre les parties est et ouest de l'arrondissement, et son potentiel restructurant du tissu urbain, par l'illustration de son rôle d'entrée de ville et de sa valeur symbolique dans le paysage du quartier;
- la continuité et les transitions nécessaires dans les composantes du paysage urbain et de la morphologie de la trame des rues, notamment dans le cadre des grandes artères est-ouest telles qu'Ontario, De Maisonneuve, Sainte-Catherine, René-Lévesque et Notre-Dame;
- la complémentarité entre les différents secteurs de l'arrondissement en matière de vocation, d'affectations, d'équipements collectifs, d'espaces publics et des modes de transport;
- l'aménagement de liens visuels et fonctionnels avec le fleuve.

3.2.1.2 L'historique

L'historique, tel que présenté dans le document, décrit bien les grandes étapes d'urbanisation du quartier depuis sa naissance vers 1850. Il souligne, entre autres, l'intensification des activités manufacturières entre 1880 et 1910, l'implantation du pont Jacques-Cartier en 1930 qui scinde en deux entités séparées le quartier Centre-Sud, les grandes campagnes de rénovation urbaine entre 1950 et 1975 qui déstructurent le tissu urbain et affaiblissent le tissu social, le déclin de l'activité manufacturière entre 1975 et 1995, et la récupération d'anciennes manufactures aux fins de l'industrie culturelle en croissance depuis 1995.

La carte du quartier datant de 1890 illustre très bien la mise en place de la trame urbaine, de son lotissement, et la formation graduelle du cadre bâti à des fins manufacturières et résidentielles.

Carte du quartier Sainte-Marie en 1890



Source : PPU du quartier Sainte-Marie p. 6

Alors que la première paroisse se développe dans la partie sud, deux pénitenciers sont construits au Pied-du-Courant et sur l'actuel site du quartier général de la Sureté du Québec. Cette carte illustre aussi l'empreinte de la gare de triage ferroviaire superposée sur le lotissement résidentiel initialement prévu, confirmant ainsi la limite est de la ville à cette époque. Enfin, la carte datant de 1949 illustre avec éloquence, malgré la présence du pont Jacques-Cartier, la continuité de la trame urbaine et l'intégrité du tissu bâti de l'époque.

Carte du quartier Sainte-Marie en 1949



Source : PPU du quartier Sainte-Marie p. 8

Compte tenu de la richesse de l'histoire du quartier, le CAU, dans son avis, estime que la mise en valeur du patrimoine du quartier, témoin de son histoire, devrait faire l'objet d'un objectif qui lui est propre.

D'autre part, le CPM, toujours dans le but d'améliorer le PPU et sa mise en œuvre, recommande :

- d'approfondir la connaissance de l'histoire du quartier, en prenant en compte son caractère tant matériel qu'immatériel, et d'intégrer les informations ainsi acquises aux stratégies et interventions de requalification du quartier;
- d'utiliser l'histoire et le patrimoine comme source d'inspiration pour contrer la perception négative traditionnellement associée à ce quartier ouvrier et le rendre plus attrayant sur le plan résidentiel;
- d'affirmer la valeur patrimoniale de pôles ou de secteurs patrimoniaux en tant qu'ensembles, par rapport à celle de bâtiments individuels, et de les considérer comme des composantes de mise en valeur du quartier;
- de déterminer les lieux ayant un potentiel archéologique;
- d'inclure dans les stratégies et les interventions de requalification les composantes paysagères significatives sur le plan patrimonial.

Par ailleurs, plusieurs mémoires présentés devant la commission expriment aussi leur intérêt à l'égard de la mise en valeur de l'histoire du quartier et de son patrimoine. Ceux-ci proposent notamment :

- d'instaurer un vaste projet d'interprétation de l'histoire des Patriotes;
- de consolider l'interprétation de l'histoire industrielle de Montréal;
- d'envisager une stratégie d'installation de plaques commémoratives;
- d'organiser des visites thématiques du quartier, de produire et distribuer des brochures présentant les lieux et acteurs clés du quartier;
- d'offrir un soutien logistique, promotionnel et financier aux initiatives culturelles et communautaires de valorisation et de découverte du patrimoine du quartier.

De l'avis de la commission, l'historique, tel que présenté, met bien en évidence les époques marquantes de l'histoire du quartier. Les cartes qui l'accompagnent illustrent bien l'évolution de sa forme urbaine et son harmonisation dans le tissu urbain de l'ensemble du secteur Centre-Sud, et ce, jusque dans les années 1950.

Cependant, la commission abonde dans le sens des avis et recommandations avancés par les instances consultées en amont et des opinions recueillies lors de la consultation. Elle considère que l'historique devrait mieux faire ressortir les enjeux que l'histoire du quartier suggère.

Dans cette perspective, la commission croit que l'historique mérite d'être mieux situé dans le cadre de l'évolution générale de Montréal, depuis l'explosion du Vieux-Montréal et l'éclosion de ses faubourgs (Québec, Sainte-Marie, Saint-Jacques, Faubourg à M'lasse, Saint-Laurent et Des-Récollets), jusqu'à l'atteinte de leur maturité et leur déstructuration subséquente par de grands projets métropolitains.

La carte datant de 1949 illustre bien l'intégrité du tissu urbain de l'époque qui a précédé la construction du pont Jacques-Cartier. Aussi, la commission croit-elle qu'une description plus rigoureuse des caractéristiques typo-morphologiques et paysagères du territoire — mettant en évidence les manufactures en lien avec les activités portuaires et ferroviaires, les institutions et les faubourgs résidentiels — favoriserait une meilleure compréhension du milieu urbain de l'époque.

La commission pense aussi qu'une carte synthèse pourrait servir de conclusion. Cette carte illustrerait les ensembles bâtis, les bâtiments individuels et les éléments paysagers significatifs et les sites à potentiel archéologique. Elle permettrait ainsi de bien définir les enjeux et les objectifs associés :

- au rappel des traces de l'histoire du quartier et à la mise en valeur des composantes patrimoniales significatives (bâtiments individuels et ensembles);
- à la mise en valeur des composantes typo-morphologiques de la trame et du paysage urbain;
- à la mise en valeur du pont Jacques-Cartier, comme composante patrimoniale marquant le caractère spécifique du paysage urbain du quartier, et de son potentiel de réunification du tissu urbain.

Recommandation

La commission recommande qu'une étude plus exhaustive de l'histoire du quartier soit effectuée afin de définir, dans la version définitive du PPU, les enjeux et les objectifs propres au rappel de celle-ci et à la mise en valeur des composantes significatives du patrimoine urbain et paysager du quartier, et de proposer des mesures et des moyens de mise en œuvre de ces objectifs.

3.2.1.3 Le profil et l'évolution démographique

Le document du PPU propose « quelques statistiques éclairantes » qui font ressortir la singularité de la population de Sainte-Marie, principalement francophone, non immigrante et très majoritairement locataire. Les chiffres démontrent la prédominance de la jeunesse dans Sainte-Marie (40 % ont entre 15 et 34 ans). Ils révèlent certainement la pauvreté de ses citoyens et soulignent combien l'effort consenti pour s'assurer d'un toit est considérable. Sur le plan de l'emploi local à peine 10 300 emplois persistent sur le territoire du PPU, dont environ 10 % dans le secteur manufacturier, contre 26 % dans le tertiaire. Le secteur en croissance est celui des entreprises « culturelles » qui atteignent 15,4 %.

Lors de la consultation, la commission a pris connaissance de données supplémentaires qui ont étayé le portrait de ce voisinage parmi les plus défavorisés de Montréal. Plusieurs

intervenants ont rappelé la vulnérabilité économique et sociale d'une grande partie de la population : 69 % des femmes du quartier et 59 % des hommes ont un revenu inférieur à 25, 000 \$ avant impôt. Là comme ailleurs, le travail ne met pas nécessairement à l'abri de la pauvreté. Une grande partie des gens défavorisés de Sainte-Marie est constituée de travailleurs atypiques, la moitié des personnes ayant un revenu d'emploi travaillent à temps partiel, ce qui explique en partie la faiblesse des revenus.

Enfin, l'enjeu de l'isolement s'est imposé : 51 % de ménages sont composés d'une seule personne et 45 % des aînés vivent aussi en solo (29 % à Montréal). On peut dire que le quart des résidents de Sainte-Marie vit seul.

La commission tient à attirer l'attention sur les statistiques concernant les jeunes familles relativement nombreuses : le quartier compte 4 015 enfants à la maison (sur une population de 22 000, rappelons-le), 46,8 % des familles avec enfants sont monoparentales (contre 35 % en moyenne à Montréal) et 57,7 % des enfants de Sainte-Marie vivent dans la pauvreté. Fait notable : les familles avec un revenu annuel inférieur à 22 000 \$ utilisent près de 46 % de leurs budgets dans l'habitation.

La mobilité de la population du quartier est aussi très forte. Selon Habiter Ville-Marie, 55 % des ménages ne résidaient pas à la même adresse 5 ans auparavant (Mémoire 7.1.15, p. 7). L'accès à un logement adéquat serait une des principales causes du déménagement pressenti. Les familles avec enfants et les 25-34 ans seraient les plus nombreux à envisager un déménagement au cours de la prochaine année (ibid., p. 7).

La pauvreté de l'offre résidentielle pour accommoder des familles de plus de deux enfants a été souvent évoquée pour expliquer l'exode des familles. Rappelons que les citoyens de Sainte-Marie sont à 84 % locataires et que le taux de propriété est de 19 points inférieur à celui de la ville.

La commission est bien consciente que le document du PPU vise à mettre l'accent sur les forces du quartier Sainte-Marie, déstructuré, mais prometteur sur le plan du potentiel de développement, à proximité du centre-ville. Elle comprend bien que pour l'ensemble des acteurs de la revitalisation entamée, il est important de rompre avec la perception souvent négative de ce quartier pourtant riche en ressources et en créativité. Les différents partenaires (communautaires, institutionnels, gens d'affaires) de cette redynamisation souhaitée ont beaucoup insisté devant la commission sur le côté proactif de la population de Sainte-Marie, très attachée à son quartier et résolue à être partie prenante de sa revalorisation.

Mais la commission est formelle : la population actuelle devrait être soutenue et bien accompagnée par les responsables de l'arrondissement, pour ne pas être trop pénalisée par les effets de la revitalisation sur leur quartier. Dans un monde idéal, elle devrait même être la première à bénéficier des retombées positives du PPU.

La commission est d'avis que la Ville et l'arrondissement ont une responsabilité populationnelle majeure et que la nouvelle mouture du PPU devrait le refléter. On devrait y lire, bien affirmée, une véritable pensée stratégique qui tienne compte des caractéristiques de la population actuelle et du soutien aux jeunes familles actuelles et à celles qu'on souhaite voir s'installer dans Sainte-Marie. L'arrondissement et la Ville souhaitent en attirer de nombreuses, mais il faudra pouvoir les garder.

La dimension jeunes familles est primordiale dans l'élaboration de cette pensée stratégique populationnelle. Les écoles (primaires et secondaires) de la Commission scolaire de Montréal (CSDM) sont nombreuses dans le secteur, de mieux en mieux équipées aussi semble-t-il, mais il manque des infrastructures sportives encore plus attrayantes (un terrain multisports est en demande). Des promotions familiales et des gratuités sont à considérer pour stimuler la participation aux activités culturelles et sportives. Et surtout, il y a urgence à favoriser, par tous les moyens, un environnement sécuritaire pour les déplacements des élèves et des étudiants, des parents avec enfants, comme des piétons et des cyclistes en général.

Enfin, l'isolement qui caractérise une forte proportion des citoyens devrait inciter les responsables du PPU à considérer de manière structurante la création d'espaces sociaux susceptibles de favoriser la rencontre et les échanges. Également, l'ensemble des services communautaires, particulièrement ceux en appui aux locataires du quartier, devrait être bien soutenu financièrement.

3.2.2 Le cadre d'aménagement

La commission aborde ici les orientations, les objectifs et les moyens de mises en œuvre proposés dans le projet de PPU. La commission fera état des réflexions qu'ils ont suscitées au moment de la consultation et des conclusions qu'elle en tire. Elle rappelle que le PPU s'articule autour de trois grandes orientations :

- La qualité des milieux de vie;
- La mise en valeur du potentiel de développement du territoire;
- Le développement d'une économie diversifiée.

Chacune de ces trois orientations est étayée de deux ou trois objectifs et chacun de ces objectifs est décliné en termes de moyens de mise en œuvre; au total plus d'une trentaine. La liste complète des interventions proposées dans le PPU se trouve à la section 5 de la partie 1 du présent rapport.

Le projet de PPU propose également un quatrième objet d'étude, soit la planification détaillée des secteurs d'interventions, qui s'articule pour l'instant autour de balises d'aménagement. Ce quatrième élément du cadre d'aménagement sera analysé plus loin, dans la partie suivante de ce rapport.

3.2.2.1 La qualité des milieux de vie

Le projet de PPU accorde une importance majeure à la consolidation de la fonction résidentielle dans Sainte-Marie, marquée par la volonté de densifier davantage le territoire, et à la création d'un environnement sain, plus convivial et plus attrayant.

Les intentions de l'arrondissement à ce chapitre peuvent se résumer comme suit :

- une volonté, d'une part, d'intensifier le développement résidentiel dans Sainte-Marie, avec une offre diversifiée pour attirer et retenir les jeunes familles et, d'autre part, de favoriser un cycle de rénovation du parc immobilier actuel;
- une volonté de produire un plan local de déplacements (PLD) en vue d'atténuer les impacts de la circulation de transit sur la vie des résidents et augmenter la sécurité des écoliers, des piétons et des cyclistes;
- enfin, une volonté de développer des stratégies d'aménagement écologique sur le domaine public et d'encourager les propriétaires des terrains vagues à verdir leur emplacement pour réduire les impacts des îlots de chaleur dans le quartier.

La grande majorité des interventions devant la commission a salué la volonté de l'arrondissement d'insuffler un nouveau dynamisme économique et social dans Sainte-Marie. Concernant la qualité des milieux de vie, plusieurs mémoires ont pris soin de rappeler le contexte actuel, la réalité et les conditions de vie difficiles des résidents. Ils ont également pris le soin d'attirer l'attention sur des éléments qui pourraient limiter la portée de certaines interventions mises de l'avant dans le PPU pour améliorer, justement, la qualité des milieux de vie. Les mémoires du Centre de santé et des services sociaux (CSSS) Jeanne-Mance, d'Habiter Ville-Marie et de l'Éco-quartier Sainte-Marie sont particulièrement éloquentes à ce sujet.

De manière générale, les participants à la consultation ont bien accueilli les intentions du PPU visant l'apaisement de la circulation, l'encouragement des transports collectifs et actifs, ainsi que les intentions touchant le verdissement du quartier (rues, ruelles, toitures, espaces vacants...), notamment pour contrer les îlots de chaleur. Leur propos pourraient se résumer en disant, n'en faites pas moins, on peut certainement en prendre encore plus !

Les recommandations de la majorité des intervenants ont porté prioritairement sur les questions du logement et de la circulation : impérieux besoin de logements abordables (social et communautaire), état lamentable de nombreux logements actuels (intervenir en matière de salubrité), préoccupations autour de la construction des futurs immeubles résidentiels (inquiétude face à l'embourgeoisement et à l'exode des résidents actuels), de la décontamination des sols et des impacts majeurs de la circulation de transit sur la sécurité et la santé des gens. À ce titre, plusieurs consultations communautaires auraient identifié, dans le passé, l'apaisement de la circulation comme un enjeu prioritaire pour les

résidents de Sainte-Marie. Cela peut se comprendre aisément. Le nombre de blessés et de tués accidentellement recensé dans ce quartier est impressionnant. Il faut rappeler aussi que le quartier est bien pourvu en écoles primaires et secondaires. Il en découle donc une multiplication de déplacements de petits et grands, parfois sur des voies à caractère presque autoroutier. La CSDM et d'autres ont proposé la mise en place de différentes solutions comme un pédibus, un sentier vert et autres, pour accroître la sécurité des déplacements dans le quartier.

La question sensible de l'alimentation (la difficulté à se nourrir sainement), comme celle d'avoir accès à des commerces de première nécessité à proximité de son lieu de résidence, ont aussi traversé une bonne partie des interventions. De nombreux mémoires ont recommandé l'installation permanente d'un marché public communautaire (Marché Solidaire Frontenac) et l'aménagement de plusieurs jardins collectifs ou communautaires dans des espaces décontaminés au préalable cependant.

La qualité du paysage urbain a aussi retenu l'attention de bon nombre d'intervenants (Sentier Urbain, la CSDM, l'Association des amis du parc Médéric-Martin, etc.) qui ont voulu souligner l'importance de valoriser la qualité et la convivialité des différents aménagements urbains à réaliser, publics et privés. Ces participants ont insisté sur la nécessité de soigner la qualité du mobilier urbain et la signalisation (autour des écoles, des organismes communautaires, lieux du patrimoine). Enfin, il y a la préoccupation, majeure pour certains, de rendre plus accessibles et attrayants les abords du pont Jacques-Cartier et de réfléchir à l'importance d'ouvrir une fenêtre sécuritaire sur le fleuve.

Un certain nombre d'intervenants a déploré le caractère vague et général des réponses de l'arrondissement, réponses qui ne permettaient pas d'apaiser les inquiétudes et de saisir les balises précises pour les actions ultérieures.

Sur le plan de la circulation, la commission comprend les raisons techniques qui amènent l'arrondissement à subordonner le choix de solutions aux problèmes de circulation et de transport à la production d'un plan local de déplacements (PLD). Par ailleurs, l'importance considérable de la circulation de transit dans les voies traversant le quartier et, le fait que ces voies participent au réseau d'accès du pont Jacques-Cartier, imposent à l'arrondissement de bien veiller à l'harmonisation entre le PLD et le Plan de déplacements urbains dans le secteur est du centre-ville qui, semble-t-il, est en préparation. Cette harmonisation ne devrait pas, toutefois, se faire au détriment du souci d'améliorer la qualité de vie dans le quartier. La commission insiste sur la nécessité de bien tenir compte des priorités en matière de mesures d'apaisement de circulation et de sécurité des résidents qui ont été largement étayées à l'occasion de la consultation.

La commission est d'avis, à cet égard, qu'il est primordial de sécuriser la rue Ontario, les abords des écoles primaires et secondaires, les corridors scolaires et les rues résidentielles en général. Une attention particulière devra être portée aux passages piétons et cyclistes près des écoles, mais aussi des stations de métro. Une égale considération devra être

manifestée aux solutions du type verdissement du quartier en ce qui concerne la sécurisation des abords des écoles et des rues résidentielles (avancées de trottoir aux intersections, dos d'âne, pédibus et autres). La proposition de créer un circuit vert reliant les espaces publics, les espaces verts, les sites culturels et sportifs et les écoles, mériterait d'être explorée aussi.

La commission suggère également à l'arrondissement d'étudier attentivement la possibilité de limiter le camionnage dans les secteurs résidentiels et de le concentrer sur les rues Notre-Dame, D'Iberville et Frontenac.

Sur le plan du développement durable, la commission note avec satisfaction que les orientations et plusieurs moyens de mise en œuvre du PPU s'inscrivent dans l'optique du développement durable. À la lumière de la consultation, la commission est d'avis, cependant, que le PPU définitif devrait être encore plus précis à ce sujet. L'arrondissement devrait ainsi étudier sérieusement les possibilités d'encourager, par des mesures incitatives, l'aménagement de toitures végétalisées; d'obliger l'installation de toitures blanches ou vertes plutôt que des toitures traditionnelles; d'encourager le verdissement de tous les stationnements; d'encourager l'aménagement de surfaces poreuses dans les stationnements; d'obliger l'intégration d'espaces verts sur les grands sites appelés à se développer; de soutenir la poursuite des initiatives de verdissement des ruelles et éventuellement de création de petites places publiques vertes.

Sur le plan plus général, la commission est d'avis que pour favoriser la qualité des milieux de vie, il faut apporter une attention prépondérante à la question du logement social et abordable dans Sainte-Marie. Comme l'a mentionné le mémoire du CSSS Jeanne-Mance, il faudrait considérer la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* comme un outil de référence et s'en inspirer dans la prochaine mouture du PPU. La commission traitera de cette question d'une manière plus approfondie dans la prochaine section (3.2.2.2).

Recommandations

En ce qui concerne la qualité des milieux de vie, la commission recommande :

- 1. que la Ville et l'arrondissement mettent en place un plan d'intervention majeure en matière de salubrité et portent une attention particulière aux problèmes de moisissure;**
- 2. que l'arrondissement détermine des mesures incitatives pour les propriétaires de terrains vagues ou sous-utilisés afin de mettre en œuvre diverses mesures de verdissement ou d'aménagement favorables à la santé et à la réduction des îlots de chaleur;**

- 3. que dans la mise au point du PLD et de son harmonisation avec le Plan de déplacements urbains du secteur est du centre-ville, une attention particulière soit apportée à l'apaisement de la circulation, à la sécurisation de la rue Ontario et des abords des écoles, ainsi qu'à la mise en place de passages piétonniers et cyclistes dans le voisinage des écoles et des stations de métro;**
- 4. que des pressions soient exercées pour obtenir des propriétaires concernés la décontamination des terrains contaminés.**

3.2.2.2 La mise en valeur du potentiel de développement du territoire

Prenant acte de la proximité du quartier avec le centre-ville et de la présence dans son territoire d'une quantité importante de grandes parcelles de terrain susceptibles de servir à du développement immobilier résidentiel, le projet de PPU propose à la fois de maintenir sur place la population existante et d'accroître son nombre en attirant de nouveaux résidents dans le quartier. D'ailleurs, un des grands constats du document est que la densité du quartier n'est pas représentative de sa localisation avantageuse, et qu'il présente plusieurs atouts favorisant l'éclosion d'un milieu de vie recherché.

Dans les moyens de mise en œuvre, le projet de PPU s'oriente principalement, d'une part, vers le soutien à une offre diversifiée de logements afin de répondre notamment aux besoins des jeunes familles et, d'autre part, vers une incitation des propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc immobilier résidentiel existant. À terme, l'ambition est de créer quelque 2 000 nouveaux logements. Le document mise aussi sur une amélioration importante des espaces publics et des services de proximité ainsi que sur une réorientation de la vocation économique du quartier vers la culture.

La création de 2 000 nouveaux logements a été perçue comme un enjeu majeur par tous les participants à la consultation et un objet important d'inquiétude par une forte proportion d'entre eux. Une des craintes le plus souvent exprimées, directement ou indirectement, a été celle de voir le quartier s'embourgeoiser au détriment des résidents actuels, pour la plupart moins bien nantis. Les éléments dominants dans l'argumentation développée à ce sujet sont l'appréhension d'une hausse des loyers insupportable pour les budgets des résidents actuels et, dans une moindre mesure, l'appréhension d'une certaine dépossession de leur milieu de vie.

Pour un bon nombre d'intervenants, la meilleure façon de contrer ou de limiter au moins les retombées négatives de l'embourgeoisement est de consacrer une portion importante du développement immobilier résidentiel au logement social. De l'avis de plusieurs, l'arrondissement devrait s'assurer, par la voie de l'obligation réglementaire ou celle des accords de développement, de l'inclusion du logement social dans les nouveaux projets résidentiels. Pour quelques-uns, cela commanderait de modifier les normes en vigueur actuellement. Cependant, quelques voix se sont fait entendre pour affirmer que la

solution n'était pas dans l'augmentation du nombre de logements dédiés aux moins bien nantis, le bien du quartier exigeant au contraire l'arrivée de familles mieux nanties.

Par ailleurs, la nécessité de rénover le parc immobilier existant a fait l'unanimité. Les interventions à ce sujet ont mis en évidence des problèmes de salubrité, en particulier celui de la prolifération de la moisissure. Plusieurs ont demandé l'adoption de mesures pour, d'une part, adapter les paramètres des différents programmes de subvention à la rénovation à la réalité du quartier et, d'autre part, contrer ou limiter l'impact haussier d'un cycle de rénovation sur les loyers.

La commission considère que le projet de PPU pose le dilemme sous-jacent à tout projet de renouvellement urbain à proximité d'un centre-ville : comment créer une solution de rechange attrayante au centre-ville, d'un point de vue résidentiel ou autre, et maintenir en même temps la population existante souvent assez largement défavorisée ? Ou, si l'on préfère, comment gérer le processus d'embourgeoisement du quartier dans la dynamique du marché immobilier ? La commission considère qu'il s'agit d'une question centrale et qu'il ne sert à rien de l'éluder. La prochaine mouture du projet de PPU devra en tenir compte plus franchement.

D'ailleurs, elle avoue sa surprise de constater que le projet de PPU, dans ses références aux grandes politiques de la Ville, ne fasse pas au moins une allusion à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, sans qu'elle voie nécessairement dans cette stratégie une panacée aux problèmes anticipés par une forte majorité de participants à la consultation.

La commission ne doute pas que la mise en œuvre de l'approche de renouvellement urbain, adoptée dans les orientations avancées dans le PPU, aura un profond impact sur la population existante. Cette approche aura, certes, pour bénéfice de favoriser une amélioration du cadre de vie, un renforcement des services de proximité, notamment en matière d'alimentation, et une certaine déconcentration de la pauvreté. Son coût sera, cependant, le risque élevé d'une migration d'une proportion notable de la population existante sous la pression de loyers en hausse.

Aussi, le risque est grand de voir la population restante vivre le renouvellement urbain sous le mode de la dépossession de son milieu de vie et possiblement d'une difficile interaction entre les mieux nantis et les moins bien nantis, dans un quartier divisé sur les plans social, économique et peut-être même physique. Des éléments de dislocation sociale peuvent se retrouver ainsi aisément réunis, si le sentiment prévalant dans la population existante demeure que le renouvellement se fait pour les autres et que les nouvelles constructions ne sont pas pour elle.

La commission est d'avis que l'arrondissement devra démontrer, dans toutes ses décisions futures concernant le renouvellement urbain du quartier, une grande sensibilité à l'égard du sentiment de dépossession du milieu de vie qui a commencé, d'ailleurs, à poindre au

cours de la consultation. Ce sentiment risque d'aller en se renforçant. Le réaménagement de l'espace public est un enjeu à cet égard. Dans cet esprit, une attention particulière devra être apportée pour tenir compte adéquatement du remarquable capital social du quartier dans les décisions futures, en particulier dans le réaménagement du secteur Frontenac et la revitalisation de la rue Ontario.

Le réaménagement du secteur Frontenac devrait tenir compte des demandes faites par le milieu d'y créer une véritable place publique, sur l'espace vacant avoisinant l'édicule du métro, capable d'accueillir, entre autres, le Marché Solidaire et différentes activités sociales qui reflètent la vie communautaire du quartier.

La revitalisation de la rue Ontario ne devrait pas être uniquement motivée par le souci d'améliorer la desserte commerciale du quartier, elle devrait aussi être guidée par l'ambition d'en faire une vitrine de son économie sociale.

Sur un plan plus général, une grande vigilance devrait être exercée par l'arrondissement, pour éviter tout phénomène de ghettoïsation à l'envers, où les secteurs recherchés s'isolent physiquement des autres. Une application rigoureuse de la réglementation d'urbanisme s'imposerait pour, d'une part, éviter la multiplication de clôtures et, d'autre part, assurer le caractère public des différentes traverses qui seront créées dans les lots d'une certaine étendue.

La commission est aussi d'avis que l'arrondissement devrait démontrer constamment un grand sens de l'équité dans ses décisions concernant la mise en œuvre des grands moyens retenus dans le projet de PPU, car la grande question qui se profile à l'horizon de la mise en œuvre du PPU, est finalement celle de la viabilité sociale du quartier et donc de l'équité. L'équité n'est pas à confondre avec l'égalité ou l'identité des situations. Elle a un double sens : substantif et procédural. Au plan substantif, l'équité cherche à faire que les inégalités contribuent finalement au bien-être de tous. D'où l'importance d'éviter les ghettos et d'assurer des liens de communication et de partage des espaces publics communs accessibles à tous. L'équité procédurale est, de son côté, la condition de la mise en place de l'équité substantive. Elle désigne la transparence des processus mis en œuvre pour accorder aux individus et aux groupes des chances équivalentes de faire valoir leur point de vue. Sur ce point, l'actuel PPU s'inscrit dans un long processus de consultation entre les partenaires du milieu, processus apprécié par la plupart et dont le prolongement est demandé, malgré certaines critiques assez sévères de participants sur la transparence des informations.

La commission considère que la proposition d'amorcer un cycle de rénovation du parc immobilier existant est un élément important de la gestion du changement dans le contexte délicat que le renouvellement du quartier créera. C'est aussi fondamentalement une mesure d'équité. L'arrondissement n'aura pas droit à l'erreur dans ce processus. Il lui appartient de veiller à faciliter un accès rapide et efficace aux différents programmes de subvention à la rénovation. L'adaptation des normes en usage dans ces programmes à la

réalité du quartier est un enjeu majeur à cet égard. Il lui appartient également de conclure des ententes écrites avec les propriétaires des immeubles rénovés pour soustraire du calcul des éventuelles hausses de loyers la portion du financement des travaux de rénovation provenant des programmes de subvention. Par ailleurs, les locataires de logements n'étant pas toujours en mesure de défendre individuellement leurs droits en matière de salubrité des lieux ou de hausse de loyers, l'appui financier est essentiel au bon fonctionnement des organismes locaux de protection des droits des locataires.

La commission considère que la rigueur dans la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels doit être perçue par l'arrondissement comme incontournable. Toute la panoplie des moyens d'incitation disponibles doit être mise à bon usage à cette fin par l'arrondissement. Le partage de la facture de la décontamination des terrains susceptibles de servir à des fins immobilières est à considérer dans cette optique. L'intention d'utiliser les terrains de propriété publique aux fins de l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables aurait avantage à être indiquée dans les prochaines versions du PPU. La possibilité de se servir des accords de développement pour convenir, avec les promoteurs de projets résidentiels de moins de 200 logements, d'une contribution à un fonds de développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier, devrait être soigneusement explorée avant la production de la prochaine version du projet de PPU.

Enfin, la propension à situer les logements sociaux et communautaires dans des sites ingrats et à la sécurité douteuse devrait être corrigée. Le cas du bâtiment prévu au 2950 Ontario a été soulevé lors de l'audience, car le Canadien Pacifique n'a pas été préalablement informé de la volonté de l'arrondissement de procéder à un changement de zonage dans le voisinage de la gare de triage. Or, selon le CP, les activités de la gare de triage sont susceptibles d'augmenter avec les années.

De l'avis de la commission, la construction de logements dans le voisinage de sites industriels soulève des difficultés importantes. L'article 19.1 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) dit clairement : « Toute personne a droit à la qualité de l'environnement ». Comme le bruit fait partie des contaminants visés par la Loi, il s'ensuit que des résidents installés dans la proximité d'un site industriel susceptible d'émettre des contaminants pourraient engager des recours contre l'opérateur ou le propriétaire du site. Il y a là une source de litiges ultérieurs importante, d'autant plus que les normes concernant le bruit sont assez complexes et font l'objet de débat dans les milieux de la santé. La commission est d'avis qu'avant d'opérer un changement de zonage et d'implanter des logements dans la proximité de sites industriels, l'arrondissement doit informer le propriétaire du site et obtenir son consentement en s'assurant au préalable de l'efficacité des mesures de protection entrevues pour prévenir l'émission de contaminants ou en atténuer l'impact de façon prudente. Dans tout ce contexte, la création de zones tampons devrait être envisagée.

Recommandations

La commission recommande :

- 1. que le PPU fixe des objectifs de logements sociaux et communautaires pour l'ensemble du quartier Sainte-Marie, de façon à assurer la mixité sociale, le maintien des populations en place et l'établissement de familles avec enfants;**
- 2. que la Stratégie d'inclusion de logements abordables soit resserrée et mise en place de façon rigoureuse, soit par l'abaissement de la norme de projet de 200 logements, soit par des contributions obligatoires de tout nouveau projet résidentiel privé à un fonds de développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier;**
- 3. que les différents programmes de rénovation soient mis en œuvre de façon coordonnée en surveillant étroitement l'augmentation des loyers;**
- 4. que la Ville étudie la possibilité de s'assurer que le propriétaire soustrait du calcul des éventuelles hausses de loyers la portion du financement des travaux de rénovation provenant des programmes de subvention;**
- 5. que l'appui financier nécessaire au bon fonctionnement des organismes locaux de protection des droits des locataires soit amélioré;**
- 6. qu'une attention particulière soit portée aux processus concertés de mise en œuvre du PPU pour que les individus et les groupes aient des chances équivalentes de faire valoir leurs points de vue.**

3.2.2.3 Le développement d'une économie diversifiée

Le projet de PPU propose de redéployer l'économie locale du quartier en misant d'abord sur la culture comme moteur de développement. Il avance, à cet effet, la création d'une zone d'emploi dans le secteur de la Grover (au nord de la rue Ontario et dans l'axe de la rue Parthenais) et l'exploration de la possibilité d'un programme de subvention aux entreprises culturelles. Il mise également sur la revitalisation des artères commerciales et sur l'économie sociale très active dans le quartier. La densification proposée par le PPU aux abords des deux stations de métro constitue aussi un élément de ce développement économique, les stations jouant généralement un rôle catalyseur en matière de développement immobilier et commercial. Fait à noter, le PPU est discret quant à l'avenir de l'activité manufacturière, jadis très présente dans le quartier, et se contente de constater qu'elle n'a pas complètement disparu.

Les participants ont surtout tenté d'apporter des compléments, des ajustements ou des précisions aux moyens de mise en œuvre avancés dans le projet de PPU. En ce qui a trait

au développement du secteur culturel, les interventions ont visé essentiellement la consolidation de ce secteur. Il a été ainsi demandé, entre autres, d'assurer la pérennité des espaces de production artistiques existants, d'adapter le cadre réglementaire régissant les ateliers d'artistes à la réalité des créateurs, et de consacrer des efforts pour attirer des diffuseurs culturels.

Sur le sujet de l'économie sociale, il a été fait mention de la nécessité de prévoir des espaces dédiés à des entreprises de l'économie sociale, ou des programmes de subvention, pour soutenir le maintien et le développement d'espaces immobiliers pour ces dernières.

En ce qui concerne la revitalisation des artères commerciales, les propos à connotation économique, sous l'angle de la vocation commerciale, ont porté sur la rue Ontario. Il a été ainsi demandé de prévoir une réglementation propre au quartier pour créer l'obligation d'une continuité commerciale sur l'artère entre les rues Champlain et Lespérance. Il a été aussi demandé d'adopter une politique favorisant l'implantation de commerces de proximité et facilitant également le processus d'acquisition de permis de bars et de terrasses.

Sur un plan plus général, le choix fait dans le projet de PPU de privilégier les zones d'affectation mixte a fait l'objet de réserves. Le souci du maintien des entreprises et de la création d'emplois est au cœur de ces réserves. Il a été ainsi notamment demandé de désigner trois petits secteurs d'emploi. La commission reviendra sur ce sujet un peu plus loin.

Le repositionnement économique axé sur la culture

La commission constate que le choix de la culture comme moteur de développement correspond aux vues du milieu. Ce choix repose sur des acquis solides. Des entreprises du secteur des arts et de la culture sont déjà présentes dans le quartier et contribuent à l'amélioration de l'image du quartier. L'initiative de déclarer le secteur de la Grover comme zone d'emploi a été bien accueillie. La commission comprend des propos reçus que le souci premier est d'assurer maintenant la pérennité de ce qui est perçu désormais comme une avancée importante.

À la lumière des représentations qui lui ont été faites, la commission souscrit à la nécessité de bien distinguer les besoins des lieux de diffusion de ceux des lieux de production et d'y répondre spécifiquement. Ainsi, le plan global de développement local devrait comprendre un volet consacré au développement et à la valorisation des lieux de diffusion.

La commission partage aussi la nécessité d'adapter davantage la réglementation régissant le zonage industriel léger aux activités de production créative et d'assurer une bonne circulation de l'information entre les créateurs et l'administration municipale. L'intention

ici est de permettre à l'Administration de mieux circonscrire les besoins des créateurs et la diversité des activités créatrices. Un tel échange d'informations apparaît essentiel à la commission dans le contexte de l'émergence d'une économie du savoir dans un cadre réglementaire qui, lui, date de l'époque industrielle.

Recommandation

La commission recommande qu'une attention particulière soit accordée à la réglementation qui régira le nouveau secteur d'emploi pour l'adapter aux besoins de la production créative et pour encourager les organismes culturels à venir s'y établir.

La revitalisation des artères commerciales

La commission constate que le choix de procéder à la revitalisation des artères commerciales fait l'objet d'un large consensus du milieu. Des quelques rares interventions à connotation économique, la commission retient la nécessité de s'assurer de la façon la plus étanche possible d'une continuité commerciale réelle sur certains tronçons de la rue Ontario. Cela signifie : ne permettre aucune exception, compte tenu de la présence déjà de la JTI-Macdonald et de l'école secondaire Pierre-Dupuy, deux éléments majeurs de discontinuité. L'objectif est de réunir le maximum de conditions de succès pour conforter la pérennité de la présence de commerces et de services de proximité pour la population locale sur ces tronçons.

Recommandation

La commission recommande à l'arrondissement d'étudier la possibilité d'une réglementation spécifique au quartier Sainte-Marie, imposant l'obligation de continuité commerciale au rez-de-chaussée, sur la rue Ontario, entre les rues Champlain et L'Espérance.

L'apport de l'économie sociale

La commission constate également que le choix du projet de PPU de miser sur l'économie sociale a été bien reçu. Là aussi, le choix repose sur des acquis solides. Un nombre plus qu'appréciable d'associations et d'OBNL intervient déjà pour répondre aux besoins ou aux problèmes de la communauté. La commission ne peut que souscrire à l'orientation du projet de PPU de resserrer la collaboration avec des acteurs locaux, notamment sur l'apport de l'économie sociale en matière de dynamisation de l'économie locale et de développement de l'employabilité.

Le zonage et le développement des emplois de qualité

Par ailleurs, est-ce que le fait que l'activité manufacturière soit en déclin justifie le choix de privilégier un zonage à affectation mixte dans le projet de PPU ? Est-ce qu'un tel choix

prend bien en compte les besoins en matière de développement de l'emploi et de l'embauche locale ? Comme le souligne le mémoire de la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, la probabilité est forte que ces zones mixtes se transforment en zones purement résidentielles, au détriment du développement d'activités créatrices d'emplois de qualité et génératrices de richesses.

La commission partage l'avis de la CDEC et considère, comme elle, qu'il est important d'envisager le développement d'une économie diversifiée dans une optique de court, moyen et long terme, et d'éviter ainsi de fermer la porte à des options possibles futures. Elle pense, en conséquence, que la réglementation doit indiquer clairement la volonté de maintenir dans le quartier des activités génératrices d'emplois de qualité en désignant des zones d'emplois dans le quartier. Elle fait donc siennes les propositions avancées à ce sujet par la CDEC.

Recommandation

La commission recommande de désigner dans le projet de PPU les zones suivantes comme secteurs d'emploi :

- 1. le secteur sud du site actuel de la JTI-Macdonald, entre les rues D'Iberville et Dufresne, de la rue Ontario jusqu'à l'arrière du bâtiment patrimonial;**
- 2. le secteur central du site actuel de la Sûreté du Québec, le bâtiment principal et ses abords;**
- 3. le secteur en triangle situé à l'est de Florian, entre Hochelaga et de Rouen, le long de la voie ferrée.**

3.2.3 La planification détaillée

Le PPU détermine quatre secteurs prioritaires d'intervention sélectionnés en raison de leur grand potentiel de développement et des enjeux reliés à leur aménagement. Il s'agit de la rue Ontario, du pôle Frontenac, des secteurs de la JTI-Macdonald et Parthenais. Des stratégies d'aménagement y ont été ciblées et des balises d'aménagement y sont proposées, pour orienter l'élaboration et l'approbation des projets et guider les promoteurs dans la programmation de leur projet.

Viennent s'ajouter à ceux-ci deux secteurs considérés comme secondaires à cause des enjeux métropolitains qui les concernent. Il s'agit des abords de la rue Notre-Dame et de la gare de triage du CP.

Le CAU s'interroge sur la forme de développement des méga-îlots. De son point de vue, la morphologie des îlots et la volumétrie du cadre bâti devraient s'harmoniser avec la trame

et le tissu urbain existant. De son côté, le CPM recommande des mesures visant la mise en valeur des liens visuels avec le fleuve et le pont Jacques-Cartier, symbole de l'entrée de ville.

Durant l'audience, la plupart des intervenants se sont dit en accord avec le choix des secteurs prioritaires. Certains d'entre eux ont aussi exprimé leur accord avec les orientations et les balises d'aménagement proposées. D'autres ont émis des réserves à propos de certaines des orientations et ont proposé des interventions différentes. Quelques intervenants sont allés jusqu'à présenter des projets de réaménagement détaillés à l'échelle du quartier. Un intervenant a souligné l'importance de la mise en valeur du potentiel que représente l'ensemble des terrains vacants sous le pont Jacques-Cartier, et a suggéré la création d'un parc linéaire et d'une agora favorisant la tenue d'activités publiques à caractère culturel et artistique.

La commission reviendra sur les réactions plus précises des intervenants dans son analyse plus poussée de chacun des secteurs.

En général, la commission apprécie la pertinence du choix des secteurs prioritaires d'intervention proposés et abonde dans le sens des commentaires positifs exprimés à cet égard. Cependant, elle demeure quelque peu sceptique à l'égard des secteurs qualifiés comme secondaires, vu les enjeux importants qu'ils représentent aussi à l'échelle locale.

Par ailleurs, compte tenu des opinions et commentaires exprimés à propos de la valeur patrimoniale exceptionnelle du pont Jacques-Cartier et de sa prédominance dans le paysage urbain, tant à l'échelle du quartier qu'à celles de la ville et de la région métropolitaine, la commission se dit fort étonnée par le silence du PPU à ce sujet.

À cet égard, la commission est d'avis que le pont Jacques-Cartier contribue grandement au caractère tout à fait distinctif du paysage urbain du quartier, et que son rôle de porte d'entrée « est » de Montréal et de son centre-ville lui confère une valeur symbolique unique. Que ce soit de l'extrémité est des rues Notre-Dame, Sainte-Catherine et Ontario, ou du côté ouest des grandes artères, sa grande visibilité mérite qu'on privilégie des cônes et des axes visuels en vue de la protéger et de la mettre en valeur.

Quoique ses accès véhiculaires aient pour effet d'interrompre les liens souhaités d'est en ouest et d'enclaver le parc des Faubourgs, les terrains vacants situés sous le pont et utilisés à des fins de stationnement bénéficient d'un bon potentiel de réutilisation à des fins d'espaces publics susceptibles de favoriser, du même coup, la continuité et la revitalisation des rues Ontario, Sainte-Catherine et du boulevard De Maisonneuve. L'aménagement de ces espaces, reliés les uns aux autres jusqu'au parc des Faubourgs, pourrait en faire, entre autres, une vitrine de l'industrie culturelle et artistique du quartier, de la richesse de son histoire et du dynamisme de sa population.

Selon la commission, un tel aménagement pourrait contribuer à la mise en valeur du parc des Faubourgs dont l'aménagement, d'une forme classique, dans l'axe de symétrie de la façade de l'église Notre-Dame-de-Guadalupe, en fait un espace civique d'une grande valeur. Dans une telle perspective, la commission est d'avis que le PPU devrait proposer des mesures d'amélioration de son accessibilité depuis les secteurs situés des côtés est et ouest.

Recommandation

La commission recommande que l'emprise et les abords du pont Jacques-Cartier, incluant le parc des Faubourgs, les abords de la station Papineau et le tronçon de la rue Sainte-Catherine, depuis celle-ci jusqu'à la rue Frontenac, soient considérés comme secteur d'intervention prioritaire et fassent l'objet d'orientations générales et de balises d'aménagement. Ces balises devraient traiter notamment des espaces publics sous le pont et de l'accessibilité du parc des Faubourgs.

3.2.3.1 La rue Ontario

Lieu de convergence, la rue Ontario est le principal axe commercial du quartier Sainte-Marie. Depuis la rue de Champlain jusqu'à la rue Bercy, son parcours est ponctué par plusieurs bâtiments et équipements publics importants contribuant au grand potentiel de cette rue. D'ouest en est, il s'agit du parc des Faubourgs, de l'église Notre-Dame-de-Guadalupe, de l'école Pierre-Dupuy, du complexe de la JTI-Macdonald, de l'école Gédéon-Ouimet et de l'ensemble du pôle Frontenac, incluant la station de métro, la maison de la culture, la place commerciale du même nom et le Centre Jean-Claude Malépart.

Toutefois, cette rue est peu accueillante dans son état actuel. La discontinuité de son cadre bâti, l'éparpillement des commerces, l'étroitesse des trottoirs, sans plantation d'arbres ni mobilier urbain, une chaussée véhiculaire à quatre voies, en font un lieu public peu convivial. Son interface avec la frange industrielle entre les rues Bercy et L'Espérance accentue son caractère peu accueillant.

Afin de revitaliser cette artère, le PPU propose, à titre d'orientations générales, d'en consolider la vocation commerciale en maintenant l'obligation de continuité commerciale sur certains tronçons, de privilégier un bâti favorisant l'encadrement de la rue et de réaménager le domaine public pour en améliorer la convivialité.

Pour faire du secteur Ontario un lieu attractif et sécuritaire, le PPU définit plusieurs balises d'aménagement du domaine public. Ces balises ont pour vocation, d'une part, d'apaiser la circulation véhiculaire et, d'autre part, d'aménager des trottoirs plus larges avec plantation d'arbres, mobilier urbain intégré et cafés-terrasses, favorisant ainsi l'animation de la rue.

Lors de l'audition, les principales préoccupations soulevées par les intervenants concernaient la vocation commerciale de la rue Ontario et l'aménagement du domaine public. Quelques interventions ont aussi porté sur les terrains vacants et les bâtiments à l'abandon.

Plusieurs intervenants recommandent la mise en vigueur d'un règlement obligeant la continuité de l'affectation commerciale des rez-de-chaussée, entre les rues de Champlain et L'Espérance. Selon eux, cette mesure devrait encourager l'aménagement de commerces d'ambiance, de boutiques et de services de proximité, voire même d'ateliers-boutiques, et interdire les grands magasins et les grandes chaînes d'alimentation. Ils suggèrent également la mise en place de programmes d'aide à la revitalisation commerciale et à la rénovation des façades.

Concernant l'aménagement du domaine public, des intervenants avancent plusieurs mesures pour doter la rue Ontario d'un caractère urbain unique, avec l'ambition d'en faire un lieu attrayant, animé et sécuritaire. Ces mesures comprennent l'implantation des nouveaux bâtiments alignés sur le trottoir, avec vitrines au rez-de-chaussée, l'aménagement de larges trottoirs plantés, avec un mobilier urbain de qualité et une signalisation efficace, le tout devant favoriser la location d'espaces à loyer abordable pour l'installation de cafés-terrasses. Quelques participants ont insisté sur une approche d'aménagement respectueuse des principes du développement durable intégrant la gestion durable des eaux de pluie et le verdissement de l'artère commerciale.

Plusieurs s'inquiètent de la présence de terrains vacants contaminés et de bâtiments abandonnés, notamment les sites d'anciennes stations d'essence. Certains proposent que la Ville modifie sa législation pour lui donner les pleins pouvoirs d'intervention sur ces terrains. D'autres suggèrent plutôt la mise en place de programmes de subvention à la décontamination.

De façon générale, la commission reconnaît la pertinence des orientations générales et des balises d'aménagement proposées pour la rue Ontario. Elle considère, toutefois, que les propositions et les suggestions soumises par les participants lors de l'audition, ont aussi leur pertinence et pourraient améliorer les dispositions du PPU.

Recommandation

La commission recommande une étude plus approfondie des conditions existantes de la rue Ontario dans le but de préciser :

- 1. les balises d'aménagement du domaine public, à l'égard de ses interfaces avec certaines composantes spécifiques telles que l'école Pierre-Dupuy, la JTI-Macdonald et la frange industrielle située entre les rues Bercy et L'Espérance;**

2. des balises spécifiques au domaine privé concernant l'harmonisation des nouveaux bâtiments au caractère et à l'échelle de la rue et aux composantes significatives du cadre bâti en termes d'implantation et de hauteurs.

3.2.3.2 Le pôle Frontenac

Le pôle Frontenac est un lieu très fréquenté. Il est à la fois un carrefour d'activités sportives, culturelles et commerciales et un point de convergence du réseau de transport en commun. Comme mentionné antérieurement, cet ensemble urbain comprend la station de métro Frontenac, la maison de la culture et la place commerciale du même nom, ainsi que le Centre Jean-Claude Malépart.

Les orientations générales proposées dans le PPU préconisent une approche de design urbain qui favorise l'animation des espaces publics et la convivialité des déplacements, ainsi que la consolidation de ce pôle, en misant sur la mixité des usages et la densification des abords de la station de métro.

Les objectifs visent, d'une part, à créer une plate-forme de transport en commun efficace et sécuritaire, aménagée en continuité avec l'entrée des différents équipements publics et, d'autre part, à encadrer l'espace public par la restructuration de la fonction commerciale de la Place Frontenac et la densification du site de part et d'autre de la rue du Havre.

Les balises d'aménagement prévoient essentiellement l'implantation de nouvelles constructions aux abords de la station de métro avec front sur la rue Ontario, l'implantation d'un nouveau bâtiment au-dessus de la station, l'aménagement d'un stationnement souterrain pour l'ensemble des nouveaux bâtiments, la restructuration de la Place Frontenac autour d'un espace central ouvert sur la rue Ontario, l'aménagement d'un vaste hall vitré reliant la maison de la culture à la station de métro, et un ensemble d'interventions susceptibles de contribuer à l'animation, à la convivialité et à la sécurité des espaces publics.

Lors de l'audition, les intervenants se sont montrés préoccupés de l'aménagement du domaine public et du domaine privé.

La plupart préconisent une grande place publique ouverte sur les rues Ontario et du Havre. Cette place, encadrée par le centre commercial Frontenac restructuré, le Centre Jean-Claude Malépart, la maison de la culture et la station de métro, rehausserait la présence de ces derniers et leur lien avec l'espace public. Un intervenant considère, d'ailleurs, que de construire au-dessus de l'édicule du métro serait une erreur de ce point de vue.

Dans l'éventualité où la restructuration du centre commercial présenterait un front bâti sur la rue Ontario, certains proposent que le nouveau bâtiment soit dégagé, d'au moins

deux étages au-dessus du sol, pour affirmer l'ouverture de la place sur les rues Ontario et du Havre. On suggère aussi de marquer cette place par un pavage caractéristique et de l'aménager avec un mobilier urbain, des arbres et possiblement une fontaine, de façon à confirmer le caractère public et particulier de ce lieu d'échange et de rencontre. On indique aussi qu'il serait avantageux d'y tenir des activités saisonnières, telles qu'un marché public, une fête de quartier et un marché de Noël.

Des intervenants avancent aussi l'idée de réserver le terrain de stationnement de la STM en vue d'y construire du logement social ou une coopérative d'habitation.

Pour sa part, la CDEC demande de faire partie du comité de travail prévu pour le développement du pôle Frontenac.

La commission constate que la majorité des participants souscrit à l'intention de créer un lieu public dynamique qui contribue à la mise en valeur de la mixité des usages (activités sportives, culturelles et commerciales) et à la convergence du réseau de transport. Par contre, elle constate des divergences d'opinions sur l'aménagement de cet espace civique.

Un rappel s'impose ici. Certaines balises d'aménagement prévoient l'encadrement des rues Ontario et du Havre par un front bâti et l'aménagement d'un espace central transparent du côté de la rue principale. Cela sous-entend qu'il s'agirait d'un espace intérieur, à caractère plutôt privé par opposition à une véritable place publique. D'autres balises prévoient aussi l'implantation de bâtiments sur la totalité des abords de l'édicule de la station de métro et au-dessus de celui-ci, en vue de bien encadrer les rues Ontario, du Havre et Frontenac, de créer un lien intérieur entre la maison de la culture et le métro, et de densifier le site.

À l'inverse, la majorité des intervenants préconise plutôt l'aménagement d'une véritable place publique extérieure, ouverte sur les rues Ontario et du Havre. Cette place serait encadrée par les nouveaux bâtiments restructurant le centre commercial Frontenac, la maison de la culture, la station de Métro et le Centre Jean-Claude Malépart. Toutefois, très peu de personnes se sont prononcées sur un éventuel développement immobilier au-dessus du site du métro.

Pour sa part, la commission considère que le pôle Frontenac bénéficie du potentiel nécessaire pour en faire le cœur véritable du quartier, c'est-à-dire un réel lieu d'échange et de rencontre des citoyens du quartier et un espace public significatif, où converge un ensemble d'activités et de services publics. Dans cette perspective, elle est d'avis qu'une véritable place publique devrait être la pièce maîtresse autour de laquelle viendraient se greffer les équipements en présence et le nouveau développement immobilier.

Par ailleurs, compte tenu des contraintes techniques, la commission s'interroge sur la faisabilité économique de construire un bâtiment au-dessus de l'édicule de la station de

métro, sauf s'il s'agit d'une tour d'entre 15 et 20 étages, comme dans le cas des stations Sherbrooke et Jarry. Sur ce point, la commission s'interroge également sur le potentiel d'harmonisation d'une telle construction dans le contexte de la rue Ontario et du pôle Frontenac.

Recommandations

La commission recommande à l'arrondissement, dans le cadre de la consolidation du pôle Frontenac, d'étudier la possibilité d'aménager une place publique ouverte sur les rues Ontario et du Havre, laquelle serait encadrée par la Place Frontenac restructurée, la maison de la culture, la station de métro et le Centre Jean-Claude Malépart.

Elle recommande également que cette possibilité fasse l'objet de balises d'aménagement dans le PPU et que des démarches soient entreprises auprès du propriétaire de la Place Frontenac pour négocier une entente de développement à cet effet.

3.2.3.3 Le secteur JTI-Macdonald

En plus de l'îlot occupé par la JTI-Macdonald, le secteur comprend le parc Walter-Stewart plus au nord, l'église Saint-Eusèbe-de-Vergeil et l'école Jean-Baptiste-Meilleur, ayant toutes les deux façades sur la rue Fullum, et l'école Gédéon-Ouimet située du côté sud de la rue Ontario.

Le redéveloppement du site de la JTI-Macdonald est tributaire de l'avenir de l'entreprise elle-même. La stratégie d'intervention, telle qu'évoquée dans le PPU, vise la requalification complète du site et la mise en valeur du bâtiment à caractère patrimonial ayant façade sur la rue Ontario.

Les orientations générales d'aménagement prévoient un développement intégré de l'ensemble du secteur au moyen d'un plan directeur, la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux et l'accueil d'une mixité d'usages propices à la revitalisation du quartier (habitation, bureaux, usages publics, etc.).

Les balises d'aménagement préconisent la conservation du parc Walter-Stewart, l'implantation de bâtiments moins élevés que la tour de l'édifice patrimonial, la consolidation du cadre bâti aux abords des rues du secteur et de l'allée piétonne attenante au parc. Elles annoncent aussi la construction de bâtiments résidentiels face au parc, la continuité commerciale des rez-de-chaussée de la rue Ontario, la redéfinition du domaine public aux abords du parc, de l'église et de l'école situés à proximité. Enfin, elles prévoient l'aménagement d'une place publique en face de l'école Gédéon-Ouimet.

En général, les mesures sont bien accueillies par la plupart des intervenants. Cependant, plusieurs ont exprimé leurs préoccupations à l'égard de la vocation future du site de la JTI-Macdonald et de l'aménagement de son voisinage.

On a vivement souhaité que la planification d'ensemble du secteur se fasse en concertation avec le milieu social et communautaire. Les demandes, reprises par plusieurs, vont dans le sens d'une mixité de logements en adéquation avec les besoins du quartier, d'un meilleur encadrement par le bâti des jardins communautaires et du parc Walter-Stewart, de la mise en valeur du patrimoine que représente l'église Saint-Eusèbe-de-Verceil (grâce à un développement résidentiel pour les familles). Enfin, on souhaite que la partie sud du site de la JTI-Macdonald, entre la rue Ontario et l'arrière du bâtiment patrimonial, soit désignée secteur d'emploi.

Pour le secteur, on a proposé une volumétrie où la hauteur des bâtiments longeant les rues est équivalente à celle du cadre bâti existant et la hauteur des bâtiments implantés au centre du site est plus élevée.

Sur la rue D'Iberville, en face du site, on demande d'imposer une réserve foncière en vue de la mise en œuvre d'un projet-pilote rappelant la forme de lotissement typique de Montréal et l'occupation évolutive des lots par un cadre bâti tout aussi typique. Chaque étape de réalisation de ce projet pourrait faire l'objet d'un concours ouvert aux étudiants des écoles d'architecture, dont le défi serait l'insertion de bâtiments d'une expression contemporaine en harmonie avec le bâti implanté au fil des ans.

La commission constate que, de façon générale, les mesures proposées dans le PPU pour redévelopper le secteur JTI-Macdonald sont bien accueillies par les participants. Aussi, considère-t-elle que les opinions exprimées ont surtout pour objectif de préciser certaines orientations et balises d'aménagement. La commission est aussi d'avis que l'idée de lancer un concours d'architecture pour redévelopper, à des fins résidentielles, la portion d'ilot longeant la rue D'Iberville, en face des immeubles de la JTI-Macdonald, est une initiative créative tout à fait compatible avec la volonté de revaloriser l'image du quartier Sainte-Marie. Pareil projet pourrait contribuer à son caractère identitaire.

La commission suggère à l'arrondissement de prévoir une réserve foncière sur les lots longeant la rue D'Iberville, entre les rues Ontario et de Rouen, et d'organiser un concours ouvert aux étudiants des écoles d'architecture. L'objectif serait de mettre en valeur la forme de lotissement typique des quartiers centraux de Montréal et leur mode d'appropriation évolutif tout aussi typique. La commission considère qu'un tel projet favoriserait la bonne compréhension de la formation du tissu urbain et pourrait devenir une vitrine du dynamisme culturel du quartier.

En ce qui a trait à la sauvegarde et la mise en valeur du site de l'église Saint-Eusèbe-de-Verceil comme ensemble patrimonial significatif, la commission suggère à l'arrondissement d'inventorier, de concert avec les organismes communautaires, les

opportunités de recyclage de l'immeuble à des fins d'activités sociales, culturelles, éducatives et communautaires.

Recommandation

En ce qui concerne le secteur JTI-Macdonald, la commission recommande de revoir le libellé de certaines orientations et balises d'aménagement dans les buts :

- 1. de favoriser la mise au point d'un plan directeur de redéveloppement en concertation avec le milieu social et communautaire;**
- 2. de préciser les paramètres de hauteur sur le site de la JTI-Macdonald, ayant pour effet d'harmoniser les hauteurs au cadre bâti existant sur les rues Dufresne, Larivière et D'Iberville, et de limiter les hauteurs sur la rue Ontario et dans la partie centrale du site à celle du corps de l'édifice patrimonial;**
- 3. de promouvoir la mixité des tenures d'habitation et des typologies de logements;**
- 4. de désigner comme secteur d'emploi la partie sud du site de la JTI-Macdonald située entre la rue Ontario et l'alignement de la façade arrière de l'édifice patrimonial, tout en privilégiant la continuité de l'affectation commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments.**

3.2.3.4 Le secteur Parthenais

Les nombreux terrains de stationnement, vacants et sous-utilisés, confèrent au secteur Parthenais un fort potentiel de développement. Le redéveloppement de ces sites repose sur deux grandes orientations : le resserrement du tissu urbain par la densification immobilière et l'aménagement cohérent du domaine public. À ce titre, on souhaite favoriser la hiérarchie de la circulation, miser sur le verdissement des rues, prioriser la circulation des piétons et l'apaisement de la circulation véhiculaire.

Pour une meilleure compréhension des enjeux et des interventions privilégiées, le secteur a été subdivisé en trois quadrilatères distincts, dont chacun fait l'objet de balises d'aménagements spécifiques.

Le quadrilatère 1 : quadrilatère délimité par les rues Ontario, Parthenais, Sainte-Catherine et De Lorimier

Cet ensemble comprend quelques grands îlots longeant l'avenue De Lorimier et dont plusieurs terrains sont vacants et sous-utilisés.

Les balises d'aménagement proposées préconisent le resserrement du tissu urbain par l'implantation de bâtiments à usages mixtes, mais à dominante résidentielle; le développement d'un réseau de voies locales en continuité avec la trame des rues existantes et conçues selon le modèle de « rue partagée », à l'image de la rue Magnan, où cohabitent véhicules, cyclistes et piétons; la création d'une trame piétonne favorisant la perméabilité des îlots; l'apaisement de la circulation véhiculaire par des aménagements paysagers; l'intégration de stationnement en sous-sol.

Le quadrilatère 2 : îlot occupé par le quartier général de la Sûreté du Québec et ses abords

Cet ensemble situé à l'est de la rue Parthenais, entre les rues Coupal et Logan, est déstructuré et peu convivial pour les piétons, à cause surtout de la présence de nombreux stationnements et du faible encadrement du domaine public.

Le PPU préconise la densification de l'îlot; l'aménagement de stationnement en sous-sol ou en bâtiment étagé, et le développement d'immeubles de bureaux aux abords de la rue Coupal; l'aménagement d'un parc dans la partie sud de l'îlot et l'ajout d'une aile au bâtiment existant pour mieux l'encadrer; la création d'un lien piéton est-ouest dans l'axe de la rue Magnan; la mise en place de mesures d'apaisement de la circulation sur les rues Parthenais et Fullum ainsi que la redéfinition des emprises de rues par l'amélioration du couvert végétal.

Le quadrilatère 3 : le complexe De Lorimier au Pied-du-Courant

Ce vaste îlot, situé au pied du pont Jacques-Cartier, est délimité par les rues Sainte-Catherine, Parthenais, Notre-Dame et De Lorimier. Cet îlot vacant en quasi-totalité présente un grand potentiel de développement structurant. Il peut également contribuer à la mise en valeur d'un ensemble historique qui constitue une véritable porte d'entrée au sud du quartier Sainte-Marie.

Le PPU privilégie un développement mixte et l'implantation de bâtiments en pourtour d'îlot afin de bien encadrer les rues périphériques; la mise en valeur du site patrimonial du Pied-du-Courant; l'affectation commerciale des rez-de-chaussée longeant la rue Sainte-Catherine et la création de placettes en appui à l'activité commerciale; la création de liens entre la nouvelle trame proposée dans le cadre du développement de l'îlot et la trame existante à l'ouest de l'avenue De Lorimier, ainsi que le verdissement des corridors piétons sous le pont Jacques-Cartier.

Lors de l'audition, les grandes orientations et les balises d'aménagement proposées sont bien accueillies par la majorité des intervenants. Cependant, un bon nombre de questions et de préoccupations ont été soulevées.

Quelques participants se sont montrés préoccupés par la densification et la cohabitation harmonieuse des fonctions. Certains proposent de prioriser la construction résidentielle et l'aménagement d'espaces verts dans l'ensemble du secteur.

D'autres se demandent pourquoi le secteur n'est pas élargi plus au nord, jusqu'à la rue de Rouen, de façon à inclure le Chat des Artistes, l'immeuble Grover et l'école Pierre-Dupuy. Dans le même ordre d'idées, il est aussi proposé d'agrandir le secteur vers l'ouest pour inclure les terrains sous le pont, d'uniformiser les hauteurs sur la rue Sainte-Catherine et de développer le terrain situé à l'ouest de l'avenue De Lorimier, entre la bretelle de sortie du pont et l'avenue Nelson.

Quelques-uns s'opposent au stationnement étagé au nord du site de la SQ, le long de la rue Coupal. Ils préconisent plutôt un stationnement en sous-sol avec bâtiment à vocation résidentielle ou à des fins d'emplois, alors que d'autres y proposent du logement social ou un terrain multisports.

La priorisation de l'aménagement des intersections des rues Fullum et Logan ainsi que Parthenais et Logan pour sécuriser l'accès à l'école primaire Champlain fait l'objet aussi d'une proposition.

Dans un autre registre, un intervenant suggère l'aménagement d'un immense parc sur l'ensemble du complexe De Lorimier au Pied-du-Courant pour affirmer la porte d'entrée du quartier Sainte-Marie.

Dans l'ensemble, la commission abonde dans le sens des orientations générales et des balises d'aménagement proposées dans le cadre du redéveloppement du secteur Parthenais. Elle considère, toutefois, que les balises d'aménagement mériteraient d'être précisées à plusieurs égards.

Au sujet de l'apaisement de la circulation dans les milieux de vie, la commission considère que l'avenue De Lorimier et la rue Dorion devraient faire l'objet de mesures favorisant l'aménagement de traverses piétonnes sécuritaires vers le parc des Faubourgs.

Concernant la trame des rues, il lui semble important de privilégier la continuité du domaine public des liens d'est en ouest, favorisant le morcellement des méga-îlots et le rappel de la trame d'origine, et évitant ainsi le monolithisme architectural des grands projets.

Selon elle, la mixité des usages proposée devrait d'abord préconiser une prédominance de l'habitation qui favorise la mixité des tenures et des typologies de logements.

À propos du cadre bâti, il lui semble important aussi de préciser le mode et le taux d'implantation et les paramètres de hauteur. Cette démarche devrait se faire avec le souci d'assurer la continuité de l'encadrement des rues, de leur échelle urbaine et de leur

verdissement, tout en favorisant l'aménagement d'espaces verts communautaires de vocations diverses au centre des îlots. Dans le cas où les densités proposées exigeraient des hauteurs supérieures à celles du voisinage existant, les étages supérieurs devraient être traités sous forme de surhauteurs, en retrait du gabarit structurant des rues.

Dans le cadre du développement du complexe De Lorimier au Pied-du-Courant, la commission est aussi d'avis que les balises devraient favoriser le rappel des traces de l'histoire du quartier, la mise en valeur des vues sur le pont Jacques-Cartier et le fleuve, et la prise en compte de l'interface avec la rue Notre-Dame.

Recommandation

Dans le cadre du redéveloppement du secteur Parthenais, la commission recommande de préciser les balises d'aménagement afin :

- 1. de favoriser l'aménagement de traverses piétonnes sécuritaires sur l'avenue De Lorimier et la rue Dorion pour améliorer l'accessibilité du parc des Faubourgs;**
- 2. de prioriser la continuité des liens d'est en ouest de la trame des rues, et ce, dans le but de privilégier une morphologie d'îlot compatible avec le voisinage résidentiel;**
- 3. de promouvoir la prédominance de l'habitation dans la mixité des usages et la mixité des tenures et des typologies de logements;**
- 4. de privilégier un cadre bâti dont le mode d'implantation et les paramètres de hauteur contribuent à la continuité de l'encadrement des rues et de leur échelle urbaine, à l'aménagement d'espaces verts collectifs au centre des îlots et, s'il y a lieu, à l'augmentation de la densité d'occupation par l'ajout de surhauteurs en retrait des gabarits structurant les rues;**
- 5. de favoriser le rappel des traces de l'histoire, la mise en valeur des vues sur le fleuve et le pont Jacques-Cartier et la prise en compte de l'interface avec la rue Notre-Dame dans l'aménagement du complexe De Lorimier au Pied-du-Courant.**

3.2.3.5 La gare de triage du CP

Le secteur de la gare de triage du CP est traité comme un secteur d'intervention secondaire dans le projet de PPU. Ce choix est justifié par l'existence d'enjeux métropolitains que sont les activités du port et la modernisation de la rue Notre-Dame. Le projet de PPU apporte donc peu de précisions sur ce secteur et se limite à esquisser quelques éléments de sa problématique. Il mentionne ainsi la présence d'entreprises industrielles, l'importance du camionnage généré par ces dernières et la difficulté d'intégrer au quartier les bâtiments situés dans la frange nord du secteur. Au sujet de la

gare de triage, il souligne le fait que sa portion située dans le quartier est en friche depuis quelques années. Enfin, il rappelle que le secteur représente plus de 75 000 m² pouvant faire l'objet d'un réaménagement.

Quelques interventions ont abordé ce sujet en cours d'audience. Elles ont révélé, cependant, des préoccupations très variées. Les uns se préoccupent principalement du réaménagement des lieux. Les autres, des impératifs de la vocation ferroviaire des lieux. Les propos ont aussi bien porté sur l'intérêt de consacrer la frange nord du secteur à des fins de logement et de densifier la partie sud en lieux d'emploi, ou encore de transformer à terme le secteur en parc, comme ils ont porté sur la nécessité de bien prendre en compte la pérennité de l'infrastructure ferroviaire, son caractère vital pour le port de Montréal et la compatibilité de ses abords avec les activités lourdes qui caractérisent cette infrastructure.

En ce qui concerne ce dernier point, le Chemin de fer Canadien Pacifique a insisté sur son besoin de prendre connaissance en temps utile des projets projetés près de ses voies ferrées, de façon à lui permettre les représentations pertinentes et prévenir ainsi des conflits d'usages. La compagnie a également souligné que les activités de triage ne diminueront pas et que tout indique qu'elles vont plutôt croître. De son côté, le GRUHM a parlé de l'hypothèse d'inverser vers l'est la courbe d'accès du port de Montréal à la gare de triage. Cette inversion permettrait aux trains de s'engager directement dans un sens ou l'autre, sans avoir à reculer sur le territoire du port jusqu'à la rue Amherst. Elle permettrait aussi de combler la rupture entre le quartier et le centre-ville, libérant deux kilomètres d'un front de mer propice à un développement urbain de qualité.

La commission considère qu'il serait illusoire, à court, moyen ou long terme, d'envisager d'abandonner ou de transformer à d'autres usages les espaces ferroviaires situés dans le quartier. Ce fait devrait être franchement mis en évidence dans les prochaines versions du PPU pour dissiper toute ambiguïté à ce sujet. Le réaménagement des abords de la gare de triage devrait donc se faire avec prudence. L'arrondissement devrait se laisser guider dans ce domaine par les trois préoccupations suivantes :

- veiller à la compatibilité du développement des abords avec les activités ferroviaires lourdes de la gare de triage (par exemple, en prévoyant une zone tampon), et ce, en vue d'éviter des conflits d'usage;
- tenir compte de la possibilité d'une inversion vers l'est de la courbe d'accès du port vers la gare de triage, réalisable éventuellement dans le cadre de la modernisation de la rue Notre-Dame;
- ne pas fermer la porte, par une implantation hâtive de développements résidentiels, à des opportunités futures en matière de développement de lieux d'emploi dans le secteur.

De plus, considérant que l'accès au fleuve n'est pas envisageable dans un avenir rapproché, le projet de PPU annonce l'intention de tirer avantage de la modernisation de la rue Notre-Dame pour améliorer l'interface entre le port et le quartier. L'amélioration de l'accessibilité du parc Bellerive est d'ailleurs mentionnée à titre d'exemple.

77

Au cours de la consultation, les interventions portant sur les abords de la rue Notre-Dame ont davantage traité de la rue elle-même et du secteur au sud de cette dernière que du secteur au nord défini dans le projet de PPU. La majorité des interventions a surtout été guidée par le souci d'ouvrir au quartier une fenêtre sur le fleuve, d'améliorer l'accessibilité du parc Bellerive, d'agrandir ce dernier, de prévenir toute forme de spéculation foncière sur les lots avoisinant ce parc, d'éliminer les silos et les bâtiments abandonnés et de combler la rupture entre le quartier et le Vieux-Port. Sur ce dernier point, une proposition originale a même été faite. Partant de la constatation que la seule activité dans cette partie du port en était une essentiellement ferroviaire, il a été proposé d'installer des dalles de béton au-dessus des voies ferrées, sur le modèle de ce qui existe déjà vers la rue Amherst, et de créer ainsi à la fois un belvédère et un lien piétonnier et cycliste vers le Vieux-Montréal.

Sur la rue Notre-Dame, les propositions ont porté sur la qualité et la sécurité du lien entre le quartier et le parc Bellerive, mais aussi sur son réaménagement en boulevard urbain. Partant du principe que l'arrondissement se devait de porter les préoccupations des citoyens du quartier à l'égard des enjeux métropolitains, Projet Montréal a présenté, au sujet de la rive fluviale du quartier, un ensemble de propositions qui s'inscrivent dans un concept plus large d'entrée de ville dite maritime. La discussion du concept d'entrée de ville est faite au point 3.2.4.4 de ce rapport.

Les commentaires sur la bande de terrains résiduels au nord de la rue Notre-Dame ont été rares. Le sentiment qui s'en dégage est qu'il n'y a pas grande objection à un développement immobilier qui contribuerait à encadrer le futur boulevard urbain Notre-Dame, dans la mesure où les vues vers le fleuve à partir du quartier ne seraient pas obstruées et qu'un passage adéquat soit aménagé vers le parc Bellerive.

La commission a dénoté un très fort intérêt des participants de s'assurer au moins d'orientations générales dans le projet de PPU pour la partie du territoire du quartier au sud de la rue Notre-Dame. La préoccupation immédiate majeure qui semble traverser les interventions est celle d'assurer au quartier une véritable fenêtre sur le fleuve et, à cette fin, de consacrer comme espace public les lots situés entre la rue Notre-Dame et les limites du port de Montréal. À plus long terme, la préoccupation semble être celle de combler la rupture entre le quartier et le Vieux-Montréal. Depuis quelques années déjà, l'idée de créer un véritable « front de mer » favorisant l'accès au fleuve à partir du quartier Sainte-Marie était évoquée par quelques intervenants dans le milieu. De l'avis de la commission, il serait opportun que l'arrondissement fasse connaître ses vues à ces sujets. La modernisation de la rue Notre-Dame est visiblement reportée de quelques années. Ce « sursis » devrait être mis à profit. L'arrondissement pourrait ainsi créer un comité de travail dont le mandat serait d'étudier les moyens de mise en œuvre d'un « front de mer ». Des professionnels du CP, du port de Montréal, du ministère des Transports et de l'arrondissement pourraient faire partie de ce comité.

3.2.4 La mise en œuvre du PPU et les paramètres règlementaires

3.2.4.1 Les paramètres règlementaires

L'affectation du sol

La majeure partie du territoire est consacrée à l'affectation résidentielle. L'affectation mixte s'applique aux abords du pont Jacques-Cartier, au secteur Parthenais et le long de l'axe de la rue Ontario. La bande de terrain longeant la rue Notre-Dame du côté sud est définie comme secteur d'emplois (à l'exception du parc Bellerive).

En vertu des objectifs d'aménagement poursuivis dans le PPU, il est proposé de remplacer l'affectation résidentielle s'appliquant au secteur de la Grover par l'affectation secteur d'emplois qui reflète mieux l'occupation du sol actuelle. Sur l'îlot situé au nord de la rue Notre-Dame à l'extrême est du quartier, l'affectation secteur d'emplois est remplacée par l'affectation mixte afin d'assurer une transition plus harmonieuse avec le secteur résidentiel adjacent.

Lors des séances d'audition, certains intervenants ont proposé que les sites suivants soient désignés comme secteurs d'emplois : la partie longeant la rue Ontario de la JTI-Macdonald, la partie centrale de l'îlot occupé par la Sureté du Québec et le secteur longeant la voie ferrée à l'ouest de la rue Florian entre les rues Hochelaga et de Rouen. D'autres ont proposé l'affectation résidentielle dans la partie nord de la gare de triage du CP et l'affectation secteur d'emploi densifié à l'extrémité sud de celle-ci. Il fut aussi recommandé d'interdire l'implantation de commerces de restauration rapide dans un périmètre de un à deux kilomètres des écoles.

La densité de construction

Afin d'assurer la densification des abords des deux stations de métro, le coefficient d'occupation du sol (COS) de 4 est majoré à 6. Dans l'axe de la rue Ontario, l'actuel COS de 3 est majoré à 4 pour assurer la continuité de l'ensemble de l'artère dont la partie est bénéficie d'un COS de 4. Sur l'îlot De Lorimier, le COS actuellement autorisé de 4 est majoré à 6 en considération des enjeux de développement de cet îlot et de la hauteur maximale de 44 m déjà permise. Sur l'îlot du quartier général de la Sureté du Québec, le COS proposé est de 6 pour favoriser le développement du site. Enfin, sur les terrains résiduels situés au nord de la rue Notre-Dame, l'actuel COS de 3 est augmenté à 4, dans le but d'y intégrer un cadre bâti plus structurant.

Un intervenant, lors des audiences, s'est dit en désaccord avec l'objectif de densifier au-dessus des stations de métro à cause du potentiel de développement de ces sites. De son point de vue, l'objectif devrait être d'établir une densité appropriée en fonction du potentiel d'achalandage du transport en commun, de son impact sur la circulation véhiculaire et de son harmonisation dans le paysage urbain.

Les hauteurs de construction

Les hauteurs maximales actuellement autorisées de 16 m pour la station de Métro Papineau et de 25 m pour la station Frontenac sont majorées à 35 m pour permettre la construction de bâtiments plus encadrants. Sur l'îlot occupé par la Sécurité du Québec, la hauteur maximale permise de 16 m est augmentée à 25 m, compte tenu de la hauteur de l'édifice Wilfrid-Derome et du potentiel de développement du site. Enfin sur les terrains résiduels situés au nord de la rue Notre-Dame, la hauteur maximale est rehaussée à 25 m, conformément à la densité proposée.

Dans son avis, le CAU a recommandé de produire des simulations visuelles à l'échelle du piéton et à partir de différents points de vue et des coupes afin d'illustrer l'impact des volumes et des hauteurs proposées sur le caractère et l'identité du quartier.

Pour sa part, le CPM a recommandé de procéder à des études typo-morphologiques en vue de valider l'harmonisation des hauteurs maximales proposée avec le paysage urbain du quartier.

Lors des séances d'audition des mémoires, certains intervenants ont exprimé quelques réserves à l'égard de la densification et des hauteurs maximales proposées. Ces derniers sont principalement préoccupés par l'harmonisation des futurs gabarits du pôle Frontenac avec le cadre bâti de la rue Ontario et par la protection des vues panoramiques particulièrement dans le développement de l'îlot De Lorimier. Alors que certains sont d'accord avec les paramètres de développement de cet îlot, d'autres souhaitent le maintien d'un gabarit général de quatre étages dans l'ensemble du territoire à l'exception des pôles Frontenac et Papineau.

Pour sa part, la Commission est surtout préoccupée par les hauteurs maximales proposées et les densités d'occupation du sol qui en résultent. Aussi est-elle d'avis que des études typo-morphologiques et des simulations visuelles en 3D à l'échelle du piéton à partir de points de vue stratégiques soient effectuées, dans le but d'assurer l'insertion harmonieuse des hauteurs proposées dans le paysage urbain, c'est-à-dire respecter la continuité du caractère et de l'échelle urbaine de la rue Ontario et des rues de quartiers, affirmer la présence des pôles d'attraction du quartier, contribuer à la mise en valeur des immeubles à caractère patrimonial et dégager les axes et les cônes visuels contribuant à la mise en valeur des composantes significatives du paysage urbain, notamment le fleuve et le pont Jacques-Cartier.

Recommandation

La Commission recommande que les hauteurs maximales proposées dans la version définitive du PPU soient préalablement validées par les études typo-morphologiques et les simulations visuelles en 3D pertinentes à cet effet.

Ces études devraient démontrer l'insertion harmonieuse de ces hauteurs dans le paysage urbain, notamment à l'égard du respect de la continuité du caractère et de l'échelle urbaine de la rue Ontario et des rues résidentielles, de l'affirmation des pôles d'attraction du quartier, de la mise en valeur des immeubles patrimoniaux et des perspectives visuelles, en vue de valoriser les composantes significatives du paysage urbain, entre autres, le fleuve et le pont Jacques-Cartier.

De plus, les paramètres règlementaires devraient être accompagnés de critères architecturaux relatifs à l'articulation volumétrique visant l'harmonisation d'un nouvel édifice au cadre bâti existant.

CONCLUSION

Au terme de l'examen public du projet de PPU du quartier Sainte-Marie et de sa propre analyse, la commission tient à remercier l'ensemble des participants et participantes à l'audience, tant les individus et les groupes que les représentants de l'arrondissement et des différents services publics concernés. La commission estime utile de faire les observations suivantes.

L'importance du PPU du quartier Sainte-Marie

Le PPU du quartier Sainte-Marie est l'aboutissement d'un travail de longue haleine de l'arrondissement en collaboration avec les instances concernées et les organismes du milieu. Il permet de préciser et de modifier le Plan d'urbanisme de la Ville dans le quartier Sainte-Marie et d'amorcer la révision censément quinquennale du prochain Plan d'urbanisme, prévue en 2013.

De plus, la discussion du PPU dans le cadre d'une consultation publique élargie permet d'inscrire la fonction proprement urbanistique du PPU dans un exercice social et politique plus englobant. La commission estime qu'il s'agit d'un moment très important et d'une grande richesse qui représente pour le quartier une opportunité exceptionnelle.

Les limites d'un PPU

L'exercice de la consultation publique a permis également d'établir les limites inhérentes à un PPU et la nécessité de son inscription dans des paramètres plus larges et plus englobants. Il suffit d'évoquer la situation de Montréal comme métropole, la complexité de la mise au point d'un plan local de déplacements par rapport à l'ensemble de la circulation véhiculaire montréalaise et du lien aux banlieues, l'avenir toujours incertain de la réfection de la rue Notre-Dame, le pont Jacques-Cartier et l'entrée de ville, le lien du quartier avec l'ouest et l'est de la ville, le concept évoqué de front de mer. Le défi ici est toujours de bien articuler le global, qui surdétermine l'horizon de pensée, et le local avec ses particularités, son histoire, et qui demeure le territoire où les interventions doivent avoir lieu.

La nécessité de bien cibler les enjeux

Selon la commission, il est important de bien cibler les enjeux que suscite la restructuration du quartier ainsi que leur portée dans la version définitive du PPU. La planification du développement de cette partie de la ville soulève des problèmes complexes dont l'Administration n'a pas la pleine maîtrise et qui se profilent sur des échelles et des horizons temporels variés. À ce sujet, il suffit de penser à l'enclave créée par la rue Notre-Dame, à la frange industrielle que présentent la gare de triage et le port de Montréal, à la zone riveraine du fleuve et son potentiel de « front de mer », au

transport à l'échelle métropolitaine et ses impacts locaux, ou aux politiques en matière de logement social. La Ville doit composer dans ces questions avec d'autres acteurs importants, notamment le ministère des Transports, le port de Montréal, le CP et d'autres instances à l'échelle métropolitaine. L'efficacité de son action est tributaire de la qualité des processus de concertation dans lesquelles elle engagera ces différents acteurs. Or, qui dit concertation, dit aussi discussions, argumentations et échanges de points de vue entre les parties, préalablement à une prise de décision. La commission est donc d'avis que l'Administration, par le biais de son PPU, devrait se positionner clairement par rapport à ces enjeux, indépendamment de leur horizon temporel. Elle devrait également exercer un leadership plus audacieux et entamer le plus tôt possible les processus de concertation préalables aux décisions qui devront être prises.

L'urgence de la mise en œuvre

Dans son rapport, la commission a souvent insisté sur la nécessité de compléter des études et de mieux intégrer des informations déjà existantes, mais dispersées dans l'appareil. Tout cela pour bonifier le travail à faire. La commission est d'avis que ces demandes complémentaires ne représentent pas un travail considérable, car l'arrondissement a déjà en mains la plupart des informations nécessaires. Dans ce contexte, la commission suggère que le PPU, une fois modifié et approuvé, soit mis en œuvre le plus rapidement possible, au moins pour ce qui peut être considéré comme la première phase du projet. Ce qui peut raisonnablement être fait doit être fait au plus tôt.

Cette phase initiale comprendrait l'*aménagement* de la Place Frontenac en une place publique ouverte dans le cadre plus large du *réaménagement* de la rue Ontario. Les programmes de rénovation de logements devraient être mis en place rapidement. Il est important également de poursuivre sans relâche la concertation avec le milieu.

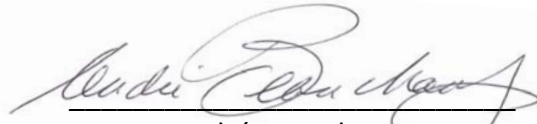
Un horizon de temps assez long

Selon les propos tenus lors de l'audience, l'horizon prévu de l'implantation du PPU est d'environ cinq ans. Mais l'ampleur et la complexité du projet et les incertitudes évoquées plus haut sur un certain nombre d'éléments, laissent présager un délai plus long. De plus, maître d'œuvre de son PPU, l'arrondissement n'a pas nécessairement tous les moyens de ses ambitions. La relance du quartier dépend de nombreux autres acteurs : les gouvernements supérieurs, les acteurs économiques majeurs, les grandes institutions, les acteurs sociaux du milieu. C'est pourquoi les retards et les sursis inévitables doivent être utilisés pour améliorer constamment le projet, un projet qui reste ouvert et évolutif, sensible aux évolutions de conjoncture.

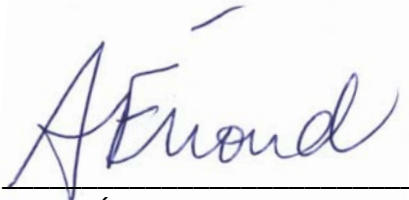
Dans ce contexte, le travail de concertation local enclenché depuis plusieurs années doit également être poursuivi sans relâche, car finalement, l'avenir d'une ville dépend d'abord et avant tout des acteurs qui la font, en commençant par les citoyens et citoyennes qui l'habitent.

« La cité a pour fonction primordiale en fin de compte d'aider l'homme à prendre conscience de son rôle historique et de la place qu'il occupe dans un ordre cosmique. »
(Lewis Mumford, La cité à travers l'histoire).

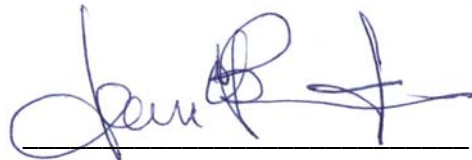
Fait à Montréal, le 30 août 2011.



André Beauchamp
Président de la commission



Ariane Émond
Commissaire



Jean-Claude Boisvert
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 14 avril 2011, 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 Sainte-Marie, en vertu de la résolution CM11 0288. Le projet de règlement porte le numéro P-04-047-102.

La consultation publique

L'avis public annonçant la consultation est paru le 18 avril dernier. Un dépliant d'information a été diffusé à compter du 20 avril 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 Frontenac, affiches sur certains lieux publics, rencontres avec les commerçants, etc.

La rencontre préparatoire

Une rencontre préparatoire a eu lieu avec les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie. Elle a eu lieu le 26 avril 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 3, 11 et 12 mai dernier. La première portait sur l'ensemble du PPU alors que les deux suivantes abordaient les secteurs d'intervention du PPU. Elles ont été tenues à la Salle Dom Polski sur la rue Frontenac.

Séances d'audition et de dépôt de mémoires

La commission a tenu quatre séances d'audition et de dépôt de mémoires : le 1^{er} juin en soirée, le 2 juin, en après-midi et en soirée, et le 6 juin en soirée. Les séances ont toutes eu lieu à la salle Dom Polski.

La commission et son équipe

M. André Beauchamp, président

M. Jean-Claude Boisvert, commissaire

Mme Ariane Émond, commissaire

M. Michel Agnaïeff, secrétaire de la commission

M. Olivier Légaré, analyste 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, coordonatrice, logistique et communications

M. Jimmy Paquet- Cormier, attaché à la logistique et aux communications

Les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie

M. Sylvain Villeneuve, chef de la Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises

M. Louis-Henri Bourque, conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

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

3 mai 2011 :

M. Pierre Malo

Mme Annelise Carle

M. Éric Michaud

M. Philippe Côté

M. Louis Aucoin

M. Leonardo Sa

Mme Sylvie Labrosse

Mme Jeanne Bilodeau

M. Hugo Lebleu

M. Gaétan Auger

Mme Marie-Hélène Gauthier

M. Sébastien Désilets

Mme Nathalie Monet

M. Yves Bolduc

M. Jean Martel

11 mai 2011 :

M. Christian Murphy

M. Philippe Côté

M. Yves Bolduc

M. Yves Chartrand

M. Michel-Yves Daigle

M. Pierre Malo

M. Hugo Lebleu

M. Gaétan Roberge

M. Hubert Laurin

M. Pierre Lussier

M. Denis Hébert

M. Leonardo Sa

M. Daniel Racette

Mme Marie-Sophie Banville

M. Éric Lapointe

M. Mickael Clément-Ménard

Mme Gisèle Caron

12 mai 2011 :

M. Yves Chartrand

M. Christian Murphy

Mme Louise Hodder
Mme Nathalie Monet
M. Éric Lapointe
M. Renaud Bouchard
Mme Johanne Bilodeau
Mme Sonia Lefebvre
M. Hugo Lebleu
Mme Marie-Anne Marchand
Mme Sandra Tannous
M. Denis Hébert
M. Éric Michaud
Mme Raphaëlle Aubin
M. Philippe Côté
M. Victor Balsis
M. Gaétan Auger
Mme Maria Ortega
Mme Fabienne Corriveau

La liste des citoyens et des organismes qui ont soumis un mémoire est présentée à l'annexe 2, sous les rubriques 7.1, 7.2 et 7.3.

Annexe 2 – Lexique

CAU : Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme

CCU : Comité consultatif d'urbanisme

CDEC : Corporation de développement économique et communautaire

CLVM : Comité logement Ville-Marie

CP : Canadien Pacifique

CPM : Conseil du patrimoine de Montréal

CSDM : Commission scolaire de Montréal

CSSS : Centre de santé et de services sociaux

GRUHM : Groupe de Recherche Urbaine Hochelaga Maisonneuve

HVM : Habiter Ville-Marie

LAU : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

MSF : Marché Solidaire Frontenac

OCPM : Office de consultation publique de Montréal

PPU : Programme particulier d'urbanisme

RCPRO : Regroupement des commerçants et des propriétaires de la rue Ontario

RHSF : Réseau Habitation femmes

TACS : Table pour l'aménagement du Centre-Sud

Annexe 3 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
 - 1.1.1. Addenda
- 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 Sainte-Marie (P-04-047-102)
 - 1.2.1. Annexe A – carte intitulée « Secteur voué à faire l'objet d'un PPU »
 - 1.2.2. Annexe B – extrait de la carte 3.1.1 intitulée « L'affectation au sol »
 - 1.2.3. Annexe C – extrait de la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction »
 - 1.2.4. Annexe D – extrait de la carte intitulée « Les limites de hauteur » pour l'arrondissement de Ville-Marie
 - 1.2.5. Annexe E – Programme particulier d'urbanisme – Quartier Sainte-Marie (voir 3.1)
- 1.3. Interventions
 - 1.3.1. Développement et des opérations, Direction du développement économique et urbain
 - 1.3.2. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction principale
 - 1.3.3. Ville-Marie – Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social
- 1.4. Avis
 - 1.4.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme
 - 1.4.2. Comité consultatif d'urbanisme
 - 1.4.3. Avis du Conseil du Patrimoine de Montréal
- 1.5. Recommandation
- 1.6. Résolutions
 - 1.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du lundi 14 mars 2011 – Résolution CA11 240094
 - 1.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil exécutif – Séance ordinaire du mercredi 6 avril 2011 – Résolution CE11 0500
 - 1.6.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 11 avril 2011 – Séance tenue le 14 avril 2011 – CM11 0288

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

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

- 3.1. Programme Particulier d'Urbanisme – Quartier Sainte-Marie
- 3.2. Présentation faite par l'arrondissement de Ville-Marie lors de la séance d'information du 3 mai 2011
- 3.3. Communiqué
- 3.4. PPU du quartier Sainte-Marie – fiche synthèse

- 3.5. Publicité
- 3.6. Présentation faite par l'arrondissement de Ville-Marie lors de la séance d'information du 11 mai 2011
- 3.7. Données sur le logement social dans Sainte-Marie
- 3.8. Présentation faite par l'arrondissement de Ville-Marie lors de la séance d'information du 12 mai 2011
- 3.9. Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divisée
- 3.10. Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
- 3.11. Réponses aux questions soulevées lors des séances d'information
 - 3.11.1. Réponses aux questions soulevées lors des séances d'information (suite)
 - 3.11.2. Réponses aux questions soulevées lors des séances d'information (complément d'information)
- 4. Documentation déposée par la commission**
 - 4.1. Compte rendu de la rencontre du 26 avril entre la commission et les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 4.2. Questions de la commission à l'arrondissement de Ville-Marie – 26 mai
 - 4.2.1. Réponses de l'arrondissement
 - 4.2.1.1. Plan d'action 2011-2012 – Société d'investissement de Sainte-Marie
 - 4.2.1.2. Pour un nouveau cadre d'intervention en art public
 - 4.2.2. Réponse de l'arrondissement à la question numéro 2 de la commission
 - 4.3. Question de la commission et réponse de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 4.3.1. Cadastre parc Bellerive
 - 4.3.2. Rôle foncier lot 1424344
 - 4.3.3. Rôle foncier lot 1424739
 - 4.3.4. Rôle foncier lot 1424887
 - 4.3.5. Rôle foncier lot 1424889
 - 4.3.6. Rôle foncier lot 2698974
- 5. Liens et documents utiles**
 - 5.1. Document explicatif sur le PPU -
<http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/>
 - 5.2. Plan de revitalisation urbaine intégrée de Sainte-Marie (PRUI)
 - 5.3. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL
 - 5.4. Politique du patrimoine – Ville de Montréal
 - 5.5. Plan de transport 2008 – Ville de Montréal
 - 5.6. Plan de développement durable de la collectivité montréalaise – Plan d'action 2010-2015
 - 5.7. Stratégie d'inclusion de logements abordables
 - 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. Évaluation du patrimoine urbain – Arrondissement de Ville-Marie

- 5.12. Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/A_19_1/A19_1.html
- 5.13. Le havre de Montréal – Vision 2025
- 5.14. Étude sur la requalification, le potentiel de développement et l'aménagement des espaces vacants aux abords de la station de métro Frontenac

6. Transcriptions

- 6.1. Transcriptions de la séance d'information du 3 mai 2011
- 6.2. Transcriptions de la séance d'information du 11 mai 2011 et continuée le 12 mai
- 6.3. Transcriptions de la séance d'information du 12 mai 2011
- 6.4. Transcriptions de la séance d'audition du 1er juin 2011
- 6.5. Transcriptions de la séance d'audition du 2 juin 2011 en après-midi
- 6.6. Transcriptions de la séance d'audition du 2 juin 2011 en soirée
- 6.7. Transcriptions de la séance d'audition du 6 juin 2011

7. Mémoires

- 7.1. Mémoires avec présentation orale
 - 7.1.1. M. Yves Chartrand
 - 7.1.2. Association des amis du Parc Médéric-Martin
 - 7.1.3. Association des résidents et résidentes des Faubourgs de Montréal
 - 7.1.4. CDEC Centre-Sud – Plateau Mt-Royal
 - 7.1.4.1. Présentation Power Point
 - 7.1.5. Sentier Urbain / Rayside Labossière
 - 7.1.5.1. Présentation Power Point
 - 7.1.6. Groupe de Recherche Urbaine Hochelaga Maisonneuve (GRUHM)
 - 7.1.6.1. Présentation Power Point
 - 7.1.7. Commission scolaire de Montréal
 - 7.1.7.1. Présentation Power Point
 - 7.1.8. Projet Montréal
 - 7.1.8.1. Présentation Power Point
 - 7.1.9. M. Leonardo Sa
 - 7.1.10. Au coup de pouce Centre-Sud inc.
 - 7.1.10.1. Présentation Power Point
 - 7.1.11. CSSS Jeanne-Mance
 - 7.1.11.1. Présentation Power Point
 - 7.1.11.2. Document déposé
 - 7.1.12. Marché Solidaire Frontenac
 - 7.1.13. Comité-conseil Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (TACS)
 - 7.1.13.1. Présentation Power Point
 - 7.1.14. Coopérative d'habitation Havre Frontenac
 - 7.1.15. Habiter Ville-Marie
 - 7.1.15.1. Présentation Power Point
 - 7.1.16. Martin Lemay – député de la circonscription de Sainte-Marie – St-Jacques (voir 7.2.8)
 - 7.1.17. Le Mouvement Populaire du Faubourg à M'lasse
 - 7.1.17.1. Présentation Power Point
 - 7.1.17.2. Pétition

- 7.1.18. M. Gaétan Auger
 - 7.1.18.1. Présentation Power Point
- 7.1.19. M. Sébastien Désilets
 - 7.1.19.1. Présentation Power Point
- 7.1.20. M. Victor Balsis
 - 7.1.20.1. Présentation Power Point
- 7.1.21. Canadien Pacifique
 - 7.1.21.1. Document supplémentaire
- 7.1.22. Comité logement Ville-Marie
 - 7.1.22.1. Documents déposés
- 7.1.23. M. Christian Murphy

- 7.2. Mémoires sans présentation orale
 - 7.2.1. Éco-quartier Sainte-Marie
 - 7.2.2. M. Timothy Fisher
 - 7.2.3. Le Regroupement des commerçants et propriétaires de la rue Ontario
 - 7.2.4. Réseau Habitation femmes
 - 7.2.5. JTI-Macdonald corp.
 - 7.2.6. Corporation de développement communautaire Centre-Sud
 - 7.2.7. Tandem Ville-Marie
 - 7.2.7.1. Pôle Frontenac Cahier A
 - 7.2.7.2. Cahier B
 - 7.2.7.3. Cahier C
 - 7.2.8. M. Martin Lemay – Député de la circonscription de Sainte-Marie – Saint-Jacques

- 7.3. Présentation orale sans dépôt de mémoire
 - 7.3.1. M. Bruno Roy (voir 6.4)
 - 7.3.2. M. Philippe Côté (voir 6.5)
 - 7.3.3. M. Hugo Lebleu (voir 6.5)
 - 7.3.4. M. Denis Hébert (voir 6.5)
 - 7.3.4.1. Présentation Power Point
 - 7.3.5. M. Hugo Séguin (voir 6.7)
 - 7.3.5.1. Présentation Power Point