

Mémoire sur le PPU du Quartier des gares

Par Leonardo Sa
Montréal, le 11 juin 2015.

Table des matières

Présentation	1
Opinions sur l'ensemble du projet	1
Autres préoccupations liées au projet	1
Propositions	1
Annexe 1 - Recommandations de l'OCPM sur le PPU Sainte-Marie	2
Annexe 2 - Recommandations de l'OCPM sur le PPU Grands jardins	4
Annexe 3 - Recommandations de l'OCPM sur le PPU Grands jardins	6

Présentation

Ce mémoire a été rédigé par Leonardo Sa. Je suis résident de l'arrondissement Ville-Marie. Je détiens une maîtrise en urbanisme et je suis doctorant en administration publique. Comme résident de l'arrondissement, je m'intéresse à son amélioration.

Opinions sur l'ensemble du projet

La démarche de revitalisation du quartier est bienvenue. Le document préliminaire du PPU propose onze objectifs stratégiques, répartis en trois volets : (1) aménagement du domaine public, (2) développement et qualité de projets privés et (3) amélioration du transport public (p.29). Or, l'arrondissement ne propose aucun moyen de mise en oeuvre pour les objectifs liés au développement et à la qualité de projets privés. La stratégie de mise en oeuvre du PPU ne présente pas la séquence des travaux ni les coûts associés aux travaux prévus (p.62).

Autres préoccupations liées au projet

J'ai fait une recherche sur trois PPU proposés par l'arrondissement Ville-Marie les dernières années : Sainte-Marie, Grands jardins et Quartier Latin. En moyenne, l'arrondissement a ignoré deux tiers des recommandations émanant des rapports de consultation de l'OCPM (annexes). L'OCPM n'a pas de pouvoir décisionnel, mais il me semble que les personnes participant aux consultations auraient intérêt de savoir pourquoi l'arrondissement n'a pas donné suite à leurs recommandations.

Propositions

1. Dans le document du PPU, associer les objectifs proposés aux moyens de mise en oeuvre, à la section « Stratégie de mise en oeuvre ».
2. Présenter un échéancier des travaux prévus et leur coût estimé.
3. Après l'analyse des recommandations de l'OCPM, rendre publique un rapport expliquant pourquoi l'arrondissement n'a pas incorporé les mesures recommandées.

Annexe 1 - Recommandations de l'OCPM sur le PPU Sainte-Marie

L'arrondissement a ignoré 25 recommandations (sur 39) dans la version finale du PPU.

Nr	Recommandation	Prise en compte par l'arrondissement
1	Situer le territoire d'application du PPU, correspondant à celui du quartier Sainte-Marie, dans le contexte plus large de l'ensemble du territoire.	Oui
2	Traiter des enjeux que soulève sa proximité avec le centre-ville et le fleuve.	Non
3	Faire une étude plus exhaustive de l'histoire du quartier.	Oui
4	Proposer des mesures et des moyens de mise en œuvre des objectifs propres au rappel de l'histoire du quartier et à la mise en valeur des composantes significatives de son patrimoine urbain et paysager.	Non
5	Mettre en place un plan d'intervention majeure en matière de salubrité.	Non
6	Déterminer 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.	Oui
7	Mise au point du PLD.	Oui
8	Exercer des pressions pour obtenir des propriétaires concernés la décontamination des terrains contaminés.	Oui
9	Fixer des objectifs de logements sociaux et communautaires.	Non
10	Resserrer la Stratégie d'inclusion de logements abordables.	Non
11	Mettre en oeuvre les différents programmes de rénovation de façon coordonnée en surveillant étroitement l'augmentation des loyers.	Non
12	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.	Oui
13	Améliorer l'appui financier nécessaire au bon fonctionnement des organismes locaux de protection des droits des locataires.	Non
14	Donner aux individus et aux groupes des chances équivalentes de faire valoir leurs points de vue.	Non
15	Accorder une attention particulière 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.	Oui
16	Obliger la continuité commerciale au rez-de-chaussée, sur la rue Ontario, entre les rues Champlain et Lespérance.	Non
17	Désigner le secteur sud du site actuel de la JTI-Macdonald comme secteur d'emploi.	Oui
18	Désigner la Sûreté du Québec comme secteur d'emploi.	Non
19	Désigner le secteur en triangle situé à l'est de Florian, entre Hochelaga et de Rouen comme secteur d'emploi.	Non
20	Considérer l'emprise et les abords du pont Jacques-Cartier comme secteur d'intervention prioritaire et en faire l'objet d'orientations générales et de balises d'aménagement.	Oui
21	Établir des balises d'aménagement du domaine public de la Rue Ontario.	Non
22	Établir des balises spécifiques au domaine privé de la Rue Ontario.	Non
23	Aménager une place publique ouverte sur les rues Ontario et du Havre.	Oui
24	Entreprendre des démarches auprès du propriétaire de la Place Frontenac pour négocier une entente de développement.	Non

25	Mettre au point un plan directeur de redéveloppement du secteur JTI-Macdonald en concertation avec le milieu social et communautaire.	Non
26	Préciser les paramètres de hauteur sur le site de la JTI-Macdonald.	Oui
27	Promouvoir la mixité des tenures d'habitation et des typologies de logements au secteur JTI-Macdonald.	Non
28	Favoriser l'aménagement de traverses piétonnes sécuritaires sur l'avenue De Lorimier et la rue Dorion.	Non
29	Prioriser la continuité des liens d'est en ouest de la trame des rues du secteur Parthenais.	Non
30	Promouvoir la prédominance de l'habitation dans la mixité des usages et la mixité des tenures et des typologies de logements au secteur Parthenais.	Non
31	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 au secteur Parthenais.	Oui
32	Aménager des espaces verts collectifs au centre des îlots au secteur Parthenais.	Non
33	Augmenter de la densité d'occupation par l'ajout de surhauteurs en retrait au secteur Parthenais.	Non
34	Favoriser le rappel des traces de l'histoire, la mise en valeur des vues sur le fleuve et sur le pont Jacques-Cartier.	Oui
35	Prendre en compte l'interface avec la rue Notre-Dame dans l'aménagement du complexe De Lorimier au Pied-du-Courant.	Non
36	Reconnaître 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.	Oui
37	Créer un comité de travail dont le mandat serait d'étudier les moyens de mise en œuvre d'un « front de mer ».	Non
38	Valider les hauteurs maximales proposées dans la version définitive du PPU par des études typo-morphologiques et des simulations visuelles en 3D.	Non
39	Accompagner les paramètres réglementaires de critères architecturaux relatifs à l'articulation volumétrique visant l'harmonisation d'un nouvel édifice au cadre bâti existant.	Non

Annexe 2 - Recommandations de l'OCPM sur le PPU Grands jardins

L'arrondissement à ignoré 22 recommandations (sur 31) dans la version finale du PPU.

Nr	Recommandation	Prise en compte par l'arrondissement
1	Adopter le projet de PPU du Quartier des grands jardins.	Oui
2	Poursuivre avec vigueur la mise en application du Plan ciblé.	Oui
3	Accorder une attention particulière à la problématique de l'itinérance autochtone.	Non
4	Tenir la population du quartier au courant des progrès accomplis et des prochaines étapes de leur action.	Non
5	Étendre le projet pilote d'inspection des maisons de chambres à celles qui sont situées sur le territoire du Quartier des grands jardins.	Non
6	Intensifier les opérations courantes en matière de propreté et d'entretien, particulièrement dans les ruelles.	Oui
7	Appliquer avec rigueur la réglementation sur la propreté.	Oui
8	Ajouter l'amélioration des conditions générales de propreté parmi les moyens de mise en œuvre du PPU.	Non
9	Travailler à la création d'un centre communautaire, en partenariat avec les organismes intéressés, en procédant à l'élaboration d'une programmation appropriée et à la location des espaces nécessaires.	Non
10	Reconnaître PPU l'importance d'un centre communautaire pour le quartier.	Non
11	Mettre en place le comité de travail sur le logement annoncé par l'arrondissement de Ville-Marie.	Non
12	Affecter au territoire du PPU une partie des budgets consacrés par le gouvernement du Québec au logement communautaire et abordable.	Non
13	Appliquer, dans le cadre des projets résidentiels appelés à se développer dans le secteur, la Stratégie d'inclusion de logements abordables.	Non
14	Examiner la possibilité de mandater la SHDM afin de faire appel à son expertise en vue de mettre en branle, avec la collaboration du milieu, des projets de logements abordables.	Non
15	Intégrer l'ensemble des éléments concernant le logement abordable dans la version finale du PPU.	Non
16	Mettre en œuvre un programme systématique d'inspection des grands immeubles à logement.	Non
17	Assujettir à des conditions explicites tout changement de vocation des bâtiments institutionnels et toute demande d'agrandissement de l'enveloppe bâtie.	Oui
18	Identifier les principaux paramètres devant être respectés en matière de conservation patrimoniale à l'intérieur même de la version finale du PPU.	Oui
19	Couvrir le secteur de la rue Souvenir, de même que les lieux significatifs situés au nord de la rue Sainte-Catherine, par un éventuel règlement sur les PIIA.	Oui
20	Étendre la zone couverte par le rehaussement à 44 mètres des hauteurs maximales en vertu du Plan d'urbanisme jusqu'à la rue Bishop.	Non
21	Mener à terme l'analyse de caractérisation patrimoniale de la rue Sainte-Catherine et de la rendre publique.	Non
22	Revoir à la baisse la hauteur maximale des basiliaires proposés.	Oui
23	Mettre en place les conditions nécessaires pour assurer le succès du	Oui

	parc proposé sur le boulevard de Maisonneuve.	
24	Mettre en marche d'autres initiatives de verdissage qui pourraient se déployer ailleurs dans le quartier.	Non
25	Étudier la possibilité de prendre des mesures permettant de détourner vers les artères principales la circulation de transit en provenance de l'autoroute Ville-Marie ou en direction de celle-ci.	Non
26	Modifier le Plan d'urbanisme de telle sorte que les limites de hauteur soient abaissées le long de René-Lévesque (côté nord), à l'ouest de la rue Sussex.	Non
27	Susciter la contribution des citoyens et aussi de professionnels et d'étudiants provenant des institutions d'enseignement qui ont pignon sur rue dans le quartier pour permettre d'élaborer un design plus avancé pour le square Cabot.	Non
28	Entamer avec la STM des discussions en vue d'identifier un emplacement alternatif pour le débarcadère actuellement localisé en bordure du square Cabot.	Non
29	Enclencher des discussions avec la direction du CUSM concernant l'avenir des bâtiments et du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants.	Non
30	Préciser davantage le budget d'investissement nécessaire pour l'ensemble des travaux envisagés sur le territoire du PPU du Quartier des grands jardins.	Non
31	Établir l'échéancier requis pour mener à bien ces travaux, pour élaborer son règlement sur les PIIA et pour mettre en branle ou mener à terme les autres initiatives proposées.	Non

Annexe 3 - Recommandations de l'OCPM sur le PPU Grands jardins

L'arrondissement à ignoré 22 recommandations (sur 35) dans la version finale du PPU.

Nr	Recommandation	Prise en compte par l'arrondissement
1	Étoffer l'analyse de la réalité socio-économique et reconnaître la mixité sociale du Quartier latin comme caractéristique fondamentale, à prendre en considération dans les propositions.	Oui
2	Intégrer au PPU une approche d'aménagement et de gestion des espaces publics qui tienne compte des besoins des personnes itinérantes ou autrement vulnérables.	Oui
3	Préserver et soutenir les programmes visant à assurer aux personnes itinérantes ou autrement marginalisées les services d'accueil, de soins, de logement et d'intégration sociale qu'elles requièrent	Oui
4	Se doter d'une stratégie dont les priorités d'intervention sont les maisons de chambres, les logements abordables et les résidences pour étudiants.	Non
5	Réaliser un plan d'action axé sur la préservation et la restauration des maisons de chambres et comprenant des projets visant à en augmenter le nombre.	Non
6	Établir des objectifs chiffrés quant aux nouveaux logements sociaux et abordables.	Oui
7	Trouver un ou plusieurs espaces appropriés dans le Quartier latin et d'en faire une réserve foncière pour la réalisation de projets de logements abordables.	Non
8	Réaliser un plan d'action pour améliorer l'accès au logement destiné aux étudiants.	Non
9	Favoriser le développement de l'îlot Voyageur à des fins de logement étudiant.	Non
10	Préserver et soutenir les programmes d'intervention des organismes communautaires et d'en faire ses partenaires actifs.	Non
11	Reposer la planification sur une stratégie distincte, complémentaire à celle de la Place des Arts, dans le respect de son identité culturelle.	Oui
12	Utiliser l'expression « Quartier latin » pour l'ensemble d'institutions et le territoire connexe.	Oui
13	Mettre sur pied un groupe de travail pour amorcer avec les partenaires le plan de mise en valeur du Quartier latin, lieu de savoir.	Oui
14	Être plus explicite quant aux objectifs et aux paramètres de la mise à niveau des lieux de diffusion.	Non
15	Revoir le statut fiscal des salles privées, de manière à assurer leur compétitivité face aux salles publiques et institutionnelles.	Non
16	Mettre en place un programme d'aide financière spécifique pour maintenir à niveau les salles de spectacles privées et semi-publiques.	Non
17	Mettre en place un plan d'action misant sur la concertation des partenaires intéressés pour maintenir les cinémathèques et autres lieux voués au septième art.	Non
18	Mettre au point la stratégie d'inclusion de logements et d'ateliers destinés aux créateurs.	Oui
19	Inclure la rue Ontario dans la stratégie de revitalisation et faire l'objet d'un plan intégré misant sur l'implantation de commerces de proximité et des aménagements conviviaux et sécuritaires pour les piétons et les cyclistes.	Oui

20	Définir un programme et un échéancier d'actions pour la revitalisation de la rue Saint-Denis.	Non
21	Mettre en place des mesures à court terme pour entretenir l'attractivité de la rue Saint-Denis.	Non
22	Réunir les conditions favorables à l'amélioration de l'offre commerciale dans le segment De Bullion-Sanguinet avant d'entreprendre le prolongement de la piétonisation de la rue Sainte-Catherine jusqu'à la place Émilie-Gamelin.	Non
23	Faire une réflexion sur les moyens les plus appropriés pour rendre accessibles les espaces nécessaires aux petites et moyennes entreprises, y compris l'acquisition d'immeubles et de terrains stratégiques.	Non
24	Intégrer le boulevard Saint-Laurent aux fins de la requalification des locaux et terrains vacants et intégrer des mesures de revitalisation comme la réhabilitation de la Place de la Paix.	Non
25	Doter le Quartier des spectacles d'une nouvelle société de développement économique adaptée à ses besoins spécifiques et bénéficiant à tout le moins des avantages accordés aux sociétés de développement commercial.	Oui
26	Faire une réflexion plus approfondie pour mettre en place des mesures à la hauteur de la charte de vie nocturne projetée.	Oui
27	Mettre en place une véritable synergie entre les acteurs stratégiques, de manière à multiplier les opportunités de développement des TI dans le Quartier latin.	Non
28	Rendre explicite les projets d'infrastructures et les propositions d'aménagement du domaine public et préciser quant aux objectifs, aux lignes directrices et aux moyens de mise en œuvre.	Non
29	Rendre explicite les vocations des terrains et les orientations de développement, notamment en matière d'habitation.	Non
30	Associer les organismes représentant les personnes à mobilité réduite ou ayant un handicap visuel à la conception des aménagements, à leur planification détaillée et à l'évaluation des travaux.	Non
31	Inclure au PPU des mécanismes pour associer les organismes et les résidents de ces quartiers à sa mise en œuvre.	Oui
32	Faire apparaître dans le PPU les modifications à la réglementation pour le mettre en œuvre.	Oui
33	Trouver écho du zonage discrétionnaire dans le PPU.	Non
34	Doter le Quartier latin d'une stratégie d'habitation intégrée et d'inclure les orientations, les objectifs et les lignes directrices de cette stratégie dans le PPU avant de l'adopter.	Non
35	Reproduire, au moins dans leurs grandes lignes, les paramètres auxquels seront assujettis les projets immobiliers du Quartier latin.	Non