



Rapport de consultation publique

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DES FAUBOURGS

Projet de règlement P-04-047-209



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

**PROGRAMME PARTICULIER
D'URBANISME (PPU)
DES FAUBOURGS**

Projet de règlement P-04-047-209

Rapport de consultation publique

Le 4 mars 2021

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

ocpm.qc.ca

info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2021

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2021

ISBN 978-2-924750-95-7 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-96-4 (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.

Montréal, le 4 mars 2021

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Monsieur Benoit Dorais
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1B5

**Objet : Rapport de consultation publique sur le programme particulier d'urbanisme (PPU) des
Faubourgs**

Madame la Mairesse,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur la consultation portant sur le projet de PPU des Faubourgs. Situé à l'est du centre-ville de Montréal, le long du fleuve, le secteur des Faubourgs fait l'objet d'une importante démarche de planification urbaine par l'arrondissement de Ville-Marie, qui souhaite y créer des milieux de vie à échelle humaine, inclusifs et durables. On y retrouve, entre autres, des projets qui se veulent structurants comme le redéveloppement des terrains de la brasserie Molson Coors ou de la Maison de Radio-Canada, la transformation de l'entrée de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain, le réaménagement des abords du pont Jacques-Cartier et la création d'une promenade linéaire le long du fleuve.

Lancées en septembre dernier, les séances virtuelles d'information et de questions/réponses ont généré plus de 2 000 visionnements en direct ou en différé. Près d'une centaine de personnes ont posé plus de 250 questions et la commission a reçu plus de 130 opinions écrites dont 36 ont fait l'objet d'échanges avec les commissaires. Il s'agit là d'une participation remarquable qui

témoigne de l'importance du territoire pour les différentes parties prenantes, et ce, malgré les contraintes sanitaires qui ont prévalu durant tout l'exercice.

La commission tient à souligner d'emblée que le projet de PPU a été écrit avant la pandémie mondiale de 2020 et que les auditions d'opinion se sont tenues avant que plusieurs éléments clés ne s'ajoutent au dossier. L'OCPM comprend bien que l'ensemble des réflexions des administrations tant municipale que québécoise ne peuvent se mettre en pause pendant tout le temps que durent nos travaux. Toutefois, lorsque de nouveaux éléments de politiques publiques ou des annonces d'infrastructures importantes se font durant la consultation sans être soumis à l'examen des citoyens, il y a un véritable danger que les recommandations concernant les projets semblent désincarnées de la réalité. Il est à craindre que cela ne vienne nourrir un certain cynisme de la population.

Selon la commission, de prime abord, l'adoption du PPU soumis à la consultation pose plusieurs problèmes majeurs. Premièrement, il omet de reprendre des aspects importants de planifications antérieures, tel le PPU du quartier Sainte-Marie qui chevauche le territoire des Faubourgs, ou encore de la Stratégie centre-ville qui l'englobe entièrement.

Deuxièmement, le PPU ne tient aucunement compte dans ses prévisions des conséquences de la pandémie de COVID-19 sur les habitudes de travail ou les attentes citoyennes. Ensuite, depuis le dépôt du projet de PPU, la Ville a publié et adopté plusieurs documents tels le Plan Climat 2020-2030, les deux nouveaux Plans de relance économique pour faire face à la crise sanitaire, le rapport de la consultation sur les locaux vacants et l'avenir des artères commerciales, le Plan d'action de Ville-Marie en matière de patrimoine, etc. Très peu des grandes orientations ou des conclusions contenues dans ces documents se reflètent dans le projet soumis, appelant par conséquent un exercice de concordance.

Finalement, l'annonce par le gouvernement du Québec et la Ville, dans les jours qui ont suivi la fin de la démarche de consultation, de la prolongation du Réseau express métropolitain (REM) à travers ce territoire, vient soulever toutes sortes de nouveaux enjeux qui n'ont pas pu faire partie de la conversation citoyenne, mais qui sont néanmoins largement commentés dans l'espace public.

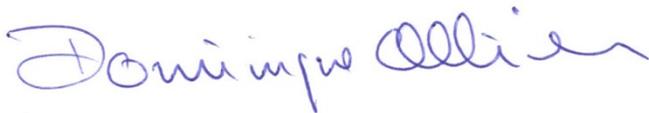
Ainsi, les impacts visuels de la structure sur le paysage urbain et le cadre bâti, ceux sur la valeur foncière des propriétés qui se trouveront à proximité de cet équipement de transport, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine aux abords du tracé sont autant de sujets qui auraient mérité d'être abordés durant la consultation. Plus important encore, alors que la vision qui soutient le PPU vise à retisser le quartier et que le parti pris en faveur de la mobilité active est au cœur du projet, cette annonce a le potentiel de créer une nouvelle rupture importante entre le nord et le sud du quartier et risque de transformer considérablement l'expérience piétonne, autant d'éléments dont il aurait fallu pouvoir tenir compte avant de rendre ce rapport.

Avec ceci en tête et par souci de cohérence, la commission recommande de revoir considérablement plusieurs aspects du PPU et fait 42 recommandations afin d'y inclure véritablement les attributs d'un quartier complet, solidaire, inclusif, durable et résolument engagé dans la transition écologique.

L'Office rendra ce rapport public le 18 mars 2021, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Sophie Mauzerolle, conseillère de ville et conseillère associée au comité exécutif et responsable de l'OCPM

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	1
1. Le PPU des Faubourgs et la démarche de consultation publique	3
1.1 Le mandat	3
1.2 Le territoire	3
1.2.1 L'historique.....	4
1.2.2 La consultation précédente.....	5
1.3 Le portrait du secteur	6
1.3.1 L'aspect socioéconomique	6
1.3.2 L'habitation.....	6
1.3.3 L'économie et le commerce	7
1.3.4 Les équipements et les espaces collectifs.....	8
1.3.5 La vie communautaire	8
1.3.6 La mobilité	8
1.4 Les études	9
1.4.1 Le patrimoine	9
1.4.2 Les réseaux urbains	10
1.4.3 La tête du pont Jacques-Cartier	11
1.4.4 L'autoroute Ville-Marie	11
1.5 Les ententes et les accords.....	12
1.5.1 Le site de Radio-Canada	12
1.5.2 La brasserie Molson.....	12
1.6 Le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs.....	13
1.6.1 Le contexte et la vision.....	13
1.6.2 Les orientations et les interventions proposées	13
1.7 La démarche de consultation publique	15
1.7.1 L'étape de communication.....	15
1.7.2 L'étape d'information.....	16
1.7.3 L'étape des opinions.....	17

1.8	Le tableau synthèse de la participation	18
2.	Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	19
2.1	La vision.....	19
2.1.1	L'acceptabilité générale	19
2.1.2	L'identité(s).....	20
2.2	Le patrimoine	21
2.2.1	La brasserie Molson.....	23
2.2.2	La station de pompage Craig	25
2.2.3	L'édifice Barsalou.....	25
2.2.4	La prison des Patriotes et le site de la Société Radio-Canada.....	25
2.2.5	L'hôpital de la Miséricorde et le Centre St-Pierre	26
2.2.6	Le patrimoine commercial.....	26
2.2.7	L'archéologie	26
2.3	La mobilité et la trame urbaine	26
2.3.1	La trame de rues.....	27
2.3.2	La circulation véhiculaire.....	31
2.3.3	L'accès au fleuve.....	33
2.3.4	Le stationnement	35
2.3.5	La mobilité active et collective	36
2.4	Les espaces publics	40
2.4.1	Les Portes Sainte-Marie.....	41
2.4.2	Le Village.....	41
2.4.3	L'art public	41
2.4.4	Le verdissement et la canopée.....	42
2.4.5	Les parcs et les espaces verts.....	44
2.5	Le cadre bâti.....	47
2.5.1	La densité.....	47
2.5.2	La hauteur.....	48
2.5.3	L'îlot périmétrique.....	51

2.5.4	Les perspectives visuelles.....	54
2.5.5	Les usages.....	56
2.6	L'habitation.....	57
2.6.1	Le maintien dans les lieux et l'abordabilité.....	57
2.6.2	Les clientèles.....	59
2.6.3	Les objectifs.....	61
2.6.4	Les politiques et les programmes.....	61
2.6.5	La préservation du parc locatif.....	62
2.6.6	La réalisation des projets de logement social.....	63
2.6.7	Les sites en développement.....	61
2.7	Les équipements collectifs.....	64
2.7.1	L'offre et les besoins.....	64
2.7.2	La vie communautaire.....	67
2.7.3	L'itinérance.....	68
2.7.4	La culture.....	68
2.8	L'économie locale.....	70
2.8.1	L'offre et les besoins.....	70
2.8.2	La stratégie économique et commerciale.....	72
2.9	La mise en œuvre.....	73
2.9.1	Le phasage.....	73
2.9.2	La stratégie foncière.....	74
2.9.3	La gestion des nuisances.....	75
2.9.4	La gouvernance.....	77
3.	Les constats et l'analyse de la commission.....	81
3.1	Le contexte et le cadre d'analyse.....	81
3.1.1	La mise en contexte.....	81
3.1.2	Le cadre d'analyse.....	81
3.1.3	La prise en compte de nouveaux éléments.....	83
3.2	La vision.....	84

3.3	Les paramètres de hauteur.....	84
3.3.1	La silhouette de la ville.....	85
3.3.2	Le Havre.....	86
3.4	L'habitation.....	87
3.4.1	Les besoins.....	87
3.4.2	L'habitation et la santé publique.....	89
3.4.3	De nouvelles initiatives inspirantes.....	89
3.4.4	L'habitation dans les quartiers existants.....	89
3.4.5	Le potentiel des sites publics.....	91
3.4.6	L'habitation dans les sites à requalifier.....	92
3.4.7	Les objectifs et la gouvernance.....	93
3.5	La trame urbaine et la mobilité.....	94
3.5.1	Le retissage.....	94
3.5.2	L'aménagement des rues et l'apaisement de la circulation.....	95
3.5.3	La rue Fullum.....	97
3.5.4	Les abords du pont Jacques-Cartier.....	97
3.5.5	Les nouveaux passages piétonniers.....	99
3.5.6	La gestion du stationnement.....	99
3.6	Le cadre bâti.....	102
3.6.1	La forme urbaine.....	102
3.6.2	L'encadrement de la rue.....	103
3.6.3	La superficie de plancher.....	104
3.6.4	L'habitation, déterminant de la santé.....	104
3.6.5	Une approche cohérente.....	105
3.7	Les activités économiques et culturelles.....	106
3.7.1	« Le Havre », les commerces et les bureaux.....	106
3.7.2	L'économie sociale.....	108
3.7.3	La vitalité et la complémentarité de l'offre commerciale.....	109
3.8	L'identité.....	114
3.8.1	L'identité patrimoniale.....	115
3.8.2	L'identité archéologique.....	116

3.8.3	L'identité architecturale	117
3.8.4	L'identité sociale.....	119
3.9	La transition écologique.....	121
3.9.1	Relever le défi de la transition.....	121
3.9.2	Le verdissement et les îlots de chaleur	123
3.9.3	La gestion des eaux de pluie.....	124
3.9.4	La biodiversité	125
3.9.5	L'innovation et les certifications	126
3.9.6	L'économie circulaire	127
3.9.7	La gestion des déchets	128
3.10	La mise en œuvre.....	129
3.10.1	Une mise en œuvre planifiée et concertée	129
3.10.2	La coordination de tous les acteurs	129
3.10.3	Bien planifier les chantiers	130
	Conclusion	133
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	137
	Annexe 2 – La documentation	141
	Annexe 3 – Le Projet de règlement P-04-047-209.....	151
	Annexe 4 – Les recommandations	157

Introduction

Un programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du Plan d'urbanisme¹. Il s'agit d'un plan détaillé produit lorsqu'un secteur doit faire face à des changements importants. Il permet de dégager une vision d'ensemble et d'encadrer les interventions futures sur un territoire donné à partir d'orientations. Il fixe des objectifs pour l'avenir et propose des mesures pour les atteindre, incluant de nouveaux règlements d'urbanisme, des aménagements publics améliorés, des programmes et des politiques².

Le 18 mars 2020, l'OCPM a été mandaté pour tenir une consultation publique sur le PPU des Faubourgs. Dans le cadre de son mandat, la commission, présidée par Isabelle Beaulieu et composée de Luba Serge et Éric Cardinal, a tenu des activités afin d'informer et de recueillir l'opinion du plus grand nombre de participants, dans le respect des règles sanitaires imposées en vertu de la pandémie de COVID-19. Cette consultation fait suite à celle portant sur le Secteur des Faubourgs dont le rapport a été rendu public le 7 août 2019.

Une vaste documentation concernant le secteur et les divers règlements s'appliquant au territoire de planification ont été mis à la disposition du public sur la page web de la consultation. Un questionnaire, dont les objectifs étaient de mobiliser les participants et de connaître leur opinion générale sur le projet, a été mis en ligne du 13 août au 29 septembre 2020. Une séance d'information virtuelle a été diffusée par l'OCPM le 9 septembre 2020. Deux séances virtuelles de questions et réponses se sont tenues les 28 et 29 septembre 2020.

Ce processus a été accompagné d'une période d'expression des opinions où les participants ont été invités à se prononcer sur le projet proposé par l'arrondissement. Les participants avaient la possibilité de se prononcer en ligne, par téléphone, ou d'envoyer leurs contributions écrites par la poste. Finalement, six séances d'audition des opinions ont été tenues de manière virtuelle du 27 octobre au 3 novembre 2020 pour ceux qui voulaient être entendus par la commission.

Le premier chapitre de ce rapport décrit le projet de PPU et la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le deuxième chapitre fait une synthèse des préoccupations et des opinions exprimées par les participants. Enfin, le troisième et dernier chapitre est consacré à l'analyse et aux recommandations de la commission.

¹ L'article 85 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) présente les composantes d'un PPU, de même que certaines des actions publiques que peut poser une municipalité dans le cadre de sa mise en œuvre.

² Le petit guide des programmes particuliers d'urbanisme (PPU) à Montréal : ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/publications/fr/le_petit_guide_des_programmes_particuliers_d039urbanisme_ppu-fr.pdf



1. Le PPU des Faubourgs et la démarche de consultation publique

1.1 Mandat

Le 18 mars 2020, le comité exécutif de la Ville de Montréal a recommandé au conseil municipal « d'adopter le projet de règlement intitulé « *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs* », et de soumettre le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne l'assemblée publique de consultation prévue conformément à la loi³. »

Dans le contexte d'urgence sanitaire déclaré par le gouvernement du Québec le 14 mars 2020 face à la pandémie de la COVID-19, la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 7 mai 2020 l'arrêté ministériel 2020-033 qui prévoit notamment « *Que toute procédure autre que référendaire qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens soit suspendue, sauf si le conseil en décide autrement... [l]a procédure doit être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public*⁴. »

Le 15 juin 2020, le conseil municipal a adopté une résolution visant à poursuivre la procédure d'adoption des projets de règlement conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation par une consultation écrite d'au moins 15 jours et d'une assemblée d'information virtuelle webdiffusée⁵.

1.2 Le territoire

Le territoire visé par le projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) présenté par l'arrondissement de Ville-Marie, d'une superficie de 236 hectares, est situé entre la rue Saint-Hubert à l'ouest, la rue Sherbrooke au nord et la rue Fullum à l'est. Il est délimité au sud par le fleuve et inclut les abords de la rue Notre-Dame jusqu'à la rue du Havre.

Au sud, le territoire est traversé par l'autoroute Ville-Marie entre le tunnel Ville-Marie et le pont Jacques-Cartier. Les accès du pont Jacques Cartier, ainsi que la rue Notre-Dame, sont associés à cet axe routier par les avenues Papineau et De Lorimier. Par ailleurs, la tête du pont représente une coupure urbaine en plein cœur du milieu résidentiel. Les berges du fleuve sont marquées par la présence du Port de Montréal et des infrastructures ferroviaires et routières de transport de marchandises. Les terrains du Vieux-Port s'étendent jusqu'à l'axe de la rue de la Visitation. À l'est du pont Jacques-Cartier, les terrains riverains appartiennent soit à la Ville, soit au gouvernement du Québec. À l'ouest du pont, on retrouve notamment les terrains appartenant à U-Haul et à la brasserie Molson Coors.

³ Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif - PPU des Faubourgs CE20 0415, doc. 1.5.1, p. 1

⁴ Arrêté ministériel 2020-033, du 7 mai 2020 : cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/sante-services-sociaux/publications-adm/lois-reglements/AM_numero_2020-033.pdf?1588866336

⁵ Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal - Résolution CM20 0590, doc. 1.5.5, p. 1

Le secteur comprend la plus grande zone à requalifier du centre-ville, équivalente à 53 hectares, en raison de la transformation du site de Radio-Canada, du départ de la brasserie Molson Coors et de la reconstruction du méga-îlot situé au sud-est de l'avenue De Lorimier et de la rue Sainte-Catherine.

Le territoire est caractérisé par une identité complexe et les sections qui le composent reçoivent de multiples dénominations, dont « *quartier Centre-Sud, le Village gai (ou Village), l'ancien Faubourg Québec, le Pied-du-Courant, le quartier Sainte-Marie, le faubourg à M'lasse et la Cité des ondes*⁶ ».

Figure 1: Le territoire du PPU des Faubourgs



Source : document 3.1, p. 8

1.2.1 L'histoire

En 1737, le faubourg Québec est composé de sept maisons de part et d'autre du chemin du Roy qui permet de relier Montréal à Québec. La croissance de ce noyau urbain est soutenue durant les décennies suivantes. La démolition des fortifications permet son urbanisation et une plus grande intégration à la ville. Des villas et des industries s'y installent, notamment la brasserie Molson, en 1786. Dans les années suivantes, l'urbanisation se poursuit entre le fleuve et la rue Sainte-Catherine, et au nord dans l'axe des rues de la Visitation et Panet. En 1861 le faubourg compte plus de 10 000 habitants.

⁶ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 9

L'arrivée du chemin de fer vers la fin du 19^e siècle marque définitivement le paysage des Faubourgs. La trame de rues en bordure du fleuve est remplacée par des quais et des voies ferrées au profit des activités industrielles. Les parcs Sohmer et Bellerive permettent toutefois de conserver une relation entre les milieux de vie et le fleuve.

L'activité industrielle s'y développe fortement pendant la première moitié du 20^e siècle et la construction du pont Jacques-Cartier, inauguré en 1930, vient renforcer la coupure entre les parties plus résidentielles à l'ouest et plus industrielles à l'est. Le territoire subit de grandes transformations dans les années d'après-guerre, avec une série de démolitions pour permettre l'élargissement de la rue Dorchester (devenue ultérieurement le boulevard René-Lévesque) et la construction de la nouvelle Maison de Radio-Canada (1971). Finalement, l'arrivée de l'autoroute Ville-Marie vient ajouter une rupture supplémentaire au territoire des Faubourgs et les liens entre le quartier Centre-Sud, le Vieux-Montréal et le fleuve sont rompus.

On assiste par la suite à l'apparition de bâtiments de grands gabarits dans le quartier Centre-Sud. Avec le déclin progressif de l'activité industrielle, plusieurs bâtiments consacrés à cette fin sont démolis ou convertis. À partir des années 1970, des établissements liés à la communauté LGBTQ+ s'installent sur le territoire et, durant la décennie suivante, cette communauté connaît une croissance importante. Le secteur aux abords de la rue Sainte-Catherine sera désormais connu sous le nom de Village gai.

Actuellement, le territoire est fortement marqué par les infrastructures routières qui créent des ruptures et des barrières physiques. De plus, le patrimoine a été longtemps négligé et, à partir des années 2000, la dynamique du marché immobilier pose des problèmes d'abordabilité. Les exercices de planification réalisés par l'arrondissement de Ville-Marie tout au long des deux dernières décennies, dont cinq programmes particuliers d'urbanisme (PPU) ont visé à corriger cette situation. Parmi ces exercices, le PPU du quartier Sainte-Marie, adopté en 2012, chevauche en partie le périmètre du projet présentement à l'examen et fera l'objet de modifications concernant particulièrement des paramètres de hauteur et de densité. Ceci comprend le réaménagement des abords du pont Jacques-Cartier et des sites de la Maison de Radio-Canada et de la brasserie Molson Coors.

1.2.2 La consultation précédente

L'Office de consultation publique de Montréal a été mandaté en 2018 par l'arrondissement de Ville-Marie afin de tenir une consultation en amont du projet de PPU. La démarche de consultation comprenait notamment une séance d'information générale, des forums thématiques et des séances d'audition des opinions. Plus de 1 000 participations ont été recensées aux différentes activités proposées lors de ce processus. À l'époque, la commission a reçu un total de 223 contributions écrites et entendu 58 intervenants. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants portaient sur un grand nombre de sujets, dont les repères identitaires, la mobilité, les milieux de vie et la mise en œuvre du projet.

Le rapport de l'OCPM, rendu public en août 2019, apportait 44 recommandations pour orienter la rédaction du PPU. Le rapport soulignait notamment le besoin de tisser des liens entre les différentes parties du territoire et les recommandations s'appuyaient sur la reconnaissance, la mise en valeur et la protection des composantes identitaires et patrimoniales du secteur. Elles mettaient l'accent sur le rôle central de la rue Sainte-Catherine, le besoin de planifier les équipements collectifs, l'aménagement d'un réseau vert, le maintien de logements abordables et la création de logements sociaux, ainsi que l'établissement d'un mode de gouvernance pour la mise en œuvre du PPU. D'autres recommandations soulignaient la nécessité d'un plan de développement commercial, de règles d'intégration architecturale et d'un plan d'ensemble pour la mobilité.

Ces recommandations ont fait l'objet de suivis de la part de l'arrondissement et ont été intégrées, pour l'essentiel, dans le présent projet de PPU.

1.3 Le portrait du secteur

1.3.1 L'aspect socioéconomique

En 2016, selon Statistiques Canada⁷, le territoire des Faubourgs compte une population de 24 035 habitants, une augmentation de 14 % comparée à 2001. Cette population est répartie en 13 950 ménages dont le revenu moyen s'élève à 61 303 \$, inférieur à celui de l'agglomération de Montréal qui est de 76 614 \$ à la même date. Cet écart est encore plus prononcé chez les familles monoparentales du quartier, avec un revenu moyen de 38 861 \$ contre 60 918 \$ pour l'agglomération. Le nombre de personnes se trouvant dans un ménage à faible revenu correspond à 29,3 % de la population du quartier. Même si cet indice a connu une amélioration sensible lors des 15 dernières années, il reste nettement supérieur à celui de l'agglomération, qui est de 17,9 %.

Cette population est majoritairement bilingue (67,8 %) et adulte, 69 % étant âgée de 25 à 64 ans. La majorité des habitants est de sexe masculin (58,8 %), alors que pour l'agglomération de Montréal ce chiffre est de 48,6 %, et plus d'un ménage sur deux est constitué de personnes vivant seules. Par ailleurs, les pourcentages de familles avec enfants et de familles monoparentales dans le secteur sont inférieurs à ceux de l'agglomération. Le niveau de scolarité a progressé fortement entre 2001 et 2016; 47,6 % de la population du quartier détient un diplôme universitaire, alors que la moyenne de l'agglomération se situe à 36,4 %.

1.3.2 L'habitation

Les logements sont occupés par des locataires à la hauteur de 72,1 %, même si le nombre de propriétaires a presque doublé entre 2001 et 2016, passant de 14,8 % à 27,9 %, ce qui représente environ 3 900 logements sur un total de 14 040. La valeur moyenne des logements reste

⁷ Profil statistique (2018), doc. 3.3.3

légèrement inférieure à celle de l'agglomération, mais les coûts des logements ont fortement augmenté depuis 2001, aussi bien pour les ménages propriétaires (+ 63 %) que pour les ménages locataires (+ 58 %)⁸.

Selon le service de l'habitation, l'état de logements dans le quartier Sainte-Marie où se trouve en grande partie le secteur des Faubourgs, s'est amélioré entre 2006 et 2016⁹. La quantité de logements nécessitant des réparations majeures est passée de 2 230 à 1 755, une réduction de 21,3 %. À l'opposé, des logements ayant besoin d'un entretien régulier ont connu une croissance de 16,1 %.

Le parc de logements est formé majoritairement d'immeubles multiplex de 4 à 11 logements (31,1 %) et d'immeubles de plus de 3 étages et 12 logements (21,8 %). Le pourcentage de maisons unifamiliales (1,4 %) est nettement inférieur à celui que l'on retrouve dans l'ensemble de la ville de Montréal (12,9 %) et de l'agglomération (17,4 %).

Près de la moitié des logements du secteur ont été construits avant 1946, contre seulement 29 % à l'échelle de la ville. En 2017, le taux d'inoccupation des logements locatifs de l'arrondissement de Ville-Marie est de 3,3 % et environ 4 % des logements du quartier sont considérés de taille insuffisante.

1.3.3 L'économie et le commerce

L'offre commerciale du secteur est principalement concentrée sur deux axes, le long des rues Sainte-Catherine et Ontario. La première est la principale artère commerciale, aussi bien par sa fréquentation que par la quantité et diversité des établissements. La deuxième est caractérisée par une plus forte présence de commerces de proximité.

En 2016, le quartier compte 26 985 emplois. Ce chiffre est en déclin par rapport à 2001, alors qu'il y avait environ 30 000 emplois. Les secteurs d'activités qui emploient le plus de personnes sont, dans l'ordre : l'industrie de l'information et l'industrie culturelle (7 105), les soins de santé et l'assistance sociale (5 770), le commerce de détail (1 935), l'hébergement et les services de restauration (1 800), et l'administration publique (1 720).

Le secteur est caractérisé par une concentration d'emplois dans les milieux culturels et créatifs et a été identifié en 2009 comme quartier culturel par la Ville de Montréal. Les activités industrielles de fabrication, autrefois dominantes dans le secteur, emploient moins de 1 000 travailleurs selon les chiffres de 2016. Le taux de chômage était alors de 7,7 %, légèrement inférieur à l'ensemble de l'agglomération de Montréal où le taux s'élève à 9 %.

Un pôle d'institutions gouvernementales est présent à l'est de l'avenue De Lorimier. Il est composé par la Sûreté du Québec, le ministère de l'Éducation et Télé-Québec. Selon la

⁸ Profil statistique (2018), doc. 3.3.3

⁹ Données sur les ménages et les logements, Service de l'habitation (2018), doc. 3.3.4

documentation déposée par l'arrondissement, d'autres institutions devraient également s'établir dans cette zone.

1.3.4 Les équipements et les espaces collectifs

Les équipements publics sont distribués de manière inégale sur le territoire à l'étude. Tandis que le quartier Centre-Sud est assez pourvu en matière d'équipements collectifs – écoles, bibliothèques, centres sportifs – le secteur du Faubourg Québec ne dispose d'aucun équipement municipal.

L'îlot situé entre les rues Sherbrooke, Ontario, Plessis et De Champlain concentre un nombre important d'institutions et équipements communautaires, dont l'Hôpital Notre-Dame, le centre Alexandre-DeSève, le Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, le parc Persillier-Lachapelle, ainsi que l'église et le presbytère Sacré-Cœur-de-Jésus. À proximité, on trouve également l'école Marguerite-Bourgeoys, et à l'angle de l'avenue Papineau et de la rue la Fontaine se trouve l'école Garneau.

Le secteur des Faubourgs dispose de plusieurs parcs d'envergure, comme le parc du Pied-du-Courant (anciennement Bellerive), le parc des Vétérans, le parc des Royaux et le parc des Faubourgs (2002). Leur accessibilité est limitée par les voies de circulation de transit; ils sont exposés aux nuisances liées à leurs localisations, comme le bruit et la poussière. Au fil des années, certains parcs et espaces publics ont été altérés ou ont disparu, notamment le square Papineau, le parc Sohmer et la place des Patriotes. On constate également la présence de petits parcs, insérés dans la trame urbaine, et qui représentent des espaces collectifs de détente ou d'activités en plus de leur contribution au verdissement.

1.3.5 La vie communautaire

La grande majorité des services communautaires offerts aux communautés LGBTQ+ du grand Montréal restent concentrés au Village. Depuis 2018, plusieurs regroupements et organismes ont entamé une démarche visant la création d'un complexe communautaire destiné aux publics LGBTQ+. En ce moment, divers organismes communautaires du Centre-Sud et des quartiers centraux connaissent des difficultés à trouver des locaux abordables et ont dû quitter le secteur.

1.3.6 La mobilité

Le secteur est desservi par plusieurs lignes d'autobus et trois stations de métro, situées le long de la rue Sainte-Catherine, dont deux d'entre elles, sur la ligne verte (Beaudry et Papineau), et la troisième étant le pôle d'échange de Berri-UQÀM. Cette desserte en transport collectif est concentrée principalement au nord du boulevard René-Lévesque. Quant au transport actif, on trouve plusieurs pistes cyclables sur les axes est-ouest, mais très peu sur les axes nord-sud.

Le secteur est soumis à une importante circulation de transit et à des congestions fréquentes aux heures de pointe en raison de deux grandes infrastructures routières, le pont Jacques-Cartier et l'autoroute Ville-Marie. Alors que la présence du pont crée une coupure entre l'est et l'ouest du quartier, l'autoroute représente une barrière physique entre le quartier Centre-Sud et les abords du fleuve. De plus, l'environnement autoroutier et l'absence de trottoirs sur certaines rues n'assurent pas de déplacements sécuritaires pour les piétons.

Le transport en commun reste le principal moyen de déplacement utilisé par les habitants du quartier dans leur déplacement entre les lieux de domicile et de travail, avec 43 % d'utilisateurs. L'automobile vient en deuxième place (26,7 %), suivie de près par les déplacements à pied (20,1 %). La bicyclette représente le principal moyen de transport pour environ 9 % de la population du secteur.

1.4 Les études

La Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie ont commandé plusieurs études afin d'alimenter les réflexions autour de l'élaboration du PPU. Ces études sont disponibles sur la page web de la consultation :

- Étude de planification détaillée intégrant la reconfiguration de l'axe Ville-Marie en boulevard urbain (2019);
- Étude historique et patrimoniale du territoire du PPU des Faubourgs (2019);
- Étude d'opportunité – Potentiel d'implantation d'infrastructures résilientes et carboneutres dans le secteur des Faubourgs (2019);
- Étude de design urbain et de mobilité des secteurs de la Tête de pont Jacques-Cartier et de la rue Ontario - Dans le cadre du PPU Secteur des Faubourgs (2019);
- Énoncé d'intérêt patrimonial Molson (2019);
- Énoncé d'intérêt patrimonial - Ancien hôpital de la Miséricorde (2019).

1.4.1 Le patrimoine

Une étude historique et patrimoniale du territoire du PPU des Faubourgs¹⁰ a été réalisée afin d'identifier des enjeux concernant les composantes identitaires du secteur ainsi que la caractérisation typomorphologique du territoire. Cette étude retrace l'histoire du secteur des Faubourgs mettant en relief les dates importantes, la dynamique d'occupation et les facteurs de transformation du territoire pour chaque période historique jusqu'à nos jours.

¹⁰ Étude historique et patrimoniale du territoire du PPU des Faubourgs, Enclume (2019), doc. 3.4.2

Le deuxième chapitre de l'étude présente neuf caractéristiques du secteur à préserver et à mettre en valeur dans le cadre de la planification :

1. La composition architecturale riche et typique héritée de l'évolution d'un faubourg ouvrier datant du 18^e siècle.
2. La proximité du fleuve Saint-Laurent et du courant Sainte-Marie.
3. La présence de nombreux sites emblématiques d'intérêt supralocal : la station de pompage Craig, l'hôpital de la Miséricorde, la brasserie Molson, la tour de la Maison de Radio-Canada et les églises du secteur.
4. L'aménagement de parcs et d'espaces publics au cœur de la vie sociale, économique et communautaire.
5. Les points de vue et perspectives sur des éléments repères et identitaires du secteur.
6. La présence industrielle forte.
7. La forme urbaine hétérogène témoignant des différentes phases d'évolution de la ville.
8. La mixité d'usages au sein de la trame urbaine.
9. La présence de nombreux témoins des luttes et avancées sociales s'étant déroulées dans le secteur.

Finalement, le troisième et dernier volet de cette étude présente la caractérisation typomorphologique du secteur : le cadre bâti, la trame de rues, le parcellaire et les bâtiments. Cette analyse prend également en compte le processus et le contexte historique de construction de ces structures urbaines. L'étude identifie un total de 37 ensembles typomorphologiques du territoire et chacun fait l'objet d'une fiche descriptive contenant les limites, le contexte de développement, le tissu urbain, le cadre bâti et autres éléments d'intérêt, et des orientations de mise en valeur.

Deux énoncés d'intérêt patrimonial ont également été rendus publics par l'arrondissement dans le cadre de cette consultation. Ils concernent la brasserie Molson¹¹ et l'ancien hôpital de la Miséricorde¹². Ces énoncés présentent une synthèse historique et des analyses sur les valeurs historique, paysagère, d'usage, architecturale, symbolique et commémorative pour chacun des sites.

1.4.2 Les réseaux urbains

Les réseaux techniques urbains¹³ sont constitués par l'ensemble des réseaux d'énergie (gaz, électricité, vapeur, etc.) et de télécommunication (téléphone, câblodistribution, etc.), et de leurs composantes (conduites, conduits de massifs, regards, puits d'accès, chambres, etc.), enfouis dans l'emprise de la chaussée.

¹¹ Énoncé d'intérêt patrimonial Molson (2019), doc. 3.4.5

¹² Énoncé d'intérêt patrimonial - Ancien hôpital de la Miséricorde (2019), doc. 3.4.6

¹³ Office québécois de la langue française: gdt.oqlf.gouv.qc.ca/ficheOqlf.aspx?Id_Fiche=8355116

En 2019, une étude d'opportunité¹⁴ a été réalisée en vue d'évaluer la possibilité d'implanter un réseau thermique dans le secteur des Faubourgs. Les objectifs de cette étude étaient d'identifier les sources d'énergies potentielles, récupérées ou renouvelables; de dresser le bilan énergétique du parc immobilier projeté; d'évaluer les bénéfices et inconvénients d'un réseau thermique urbain; et de concevoir un système de gouvernance pour sa propriété et son exploitation.

D'après les conclusions du rapport présenté à l'arrondissement en 2019, un réseau thermique est opportun et mérite d'être analysé plus en profondeur par la Ville. Le rapport préconise également la construction d'une galerie multiréseaux dans le secteur afin d'en optimiser le coût et la gestion, proposition reprise dans le présent projet de PPU.

1.4.3 La tête du pont Jacques-Cartier

En 2019, la Ville de Montréal a commandé une étude¹⁵ consacrée au réaménagement de la tête du pont Jacques-Cartier et à l'apaisement de la circulation sur la rue Ontario. L'étude confirme que l'emprise du pont représente une barrière physique infranchissable pour les piétons et les cyclistes sur une importante superficie du territoire. Particulièrement, le parc des Faubourgs est confiné par les bretelles d'accès au pont. De même, la rue Ontario connaît une circulation de transit très intense à destination ou en provenance du pont.

Les objectifs de l'étude sont, d'une part, pour la tête du pont : la réduction de l'impact des bretelles autoroutières sur les avenues Papineau et De Lorimier et leur réaménagement; la priorité aux transports actifs et collectifs; la réduction de l'impact du trafic vers le pont; l'amélioration de la géométrie des voies d'accès au pont. Et, d'autre part, pour la rue Ontario : conforter la vocation commerciale de la rue; améliorer les conditions des transports actifs et collectifs; et réduire le rôle de la rue en tant qu'accès routier au pont Jacques-Cartier.

1.4.4 L'autoroute Ville-Marie

Une étude de planification¹⁶ a été réalisée mettant l'accent sur la reconfiguration de l'axe Ville-Marie en boulevard urbain. Le rapport propose une restitution partielle de la trame de rues effacée à partir des années 1960 et, par conséquent, la création de nouveaux milieux de vie et un développement immobilier substantiel.

Le rapport présente une série de cartes et d'études conceptuelles pour illustrer les propositions de retissage de la trame urbaine. Ceci comprend le réaménagement du nouveau boulevard urbain, le prolongement de rues et passages publics, ainsi que la création de nouveaux milieux de vie.

¹⁴ Étude d'opportunité – Potentiel d'implantation d'infrastructures résilientes et carboneutres dans le secteur des Faubourgs, doc. 3.4.3

¹⁵ Étude de design urbain et de mobilité des secteurs de la Tête de pont Jacques-Cartier et de la rue Ontario – Dans le cadre du PPU des Faubourgs, doc. 3.4.4

¹⁶ Étude de planification détaillée intégrant la reconfiguration de l'axe Ville-Marie en boulevard urbain, doc. 3.4.1

1.5 Les ententes et les accords

La Ville a également signé des ententes et des accords de développement concernant les sites de Radio-Canada et de la brasserie Molson Coors.

1.5.1 Le site de Radio-Canada

L'accord de développement pour le site de Radio-Canada¹⁷ datant de 2017, stipule l'inclusion de logements sociaux et abordables dans le réaménagement du site. De plus, les promoteurs immobiliers du projet s'engagent à mettre en place une série de mesures afin d'obtenir des certifications environnementales et d'assurer le verdissement, la réduction des îlots de chaleur et la gestion durable des ressources telles l'eau et l'énergie.

En ce qui concerne l'aménagement public, l'entente prévoit la cession de terrains pour permettre le prolongement des rues Alexandre-DeSève, Beaudry, De La Gauchetière et Panet. La création d'un comité de concertation est également prévue avec la participation des promoteurs et des services de l'arrondissement et de la Ville.

1.5.2 La brasserie Molson

L'entente entourant les terrains de la Brasserie Molson¹⁸ signée en 2019 vise notamment la cession de plusieurs terrains et immeubles. Ainsi, le promoteur s'engage à céder gratuitement à la Ville :

- Un immeuble situé au sud-est de la rue Notre-Dame à des fins de parcs;
- Un immeuble situé dans le prolongement de la rue de la Commune à des fins de promenade fluviale;
- Un terrain vacant situé au nord-ouest de la rue Notre-Dame Est, à l'est de la rue Saint-Antoine Est, à des fins de réserve foncière.

Un passage piéton accessible au public sera également aménagé par le promoteur au nord-est du site afin de relier le quartier historique du Vieux-Montréal au parc du Pied-du-Courant, en passant par la promenade fluviale. De plus, le promoteur s'engage à vendre à la Ville un terrain d'une superficie de 4 850 m². Le plan en annexe¹⁹ de la proposition présente la localisation de ce terrain ainsi que des autres immeubles et terrains concernés par l'entente.

Dans le but d'établir un pôle civique dans la partie nord-est du site, le promoteur s'engage à vendre à la Ville un immeuble sur lequel est construit un bâtiment existant d'au moins 8 000 m²

¹⁷ Accord de développement pour le site de Radio-Canada (2017), doc. 3.5.1

¹⁸ Entente entourant les terrains de la brasserie Molson (2019), doc. 3.5.2

¹⁹ Plan Annexe A, doc. 3.5.2.2

et d'un maximum de 15 000 m². Pour sa part, la Ville doit réaliser l'aménagement du parc et de la promenade fluviale dans les deux années suivant l'ouverture de nouveaux tronçons de rues.

1.6 Le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs

1.6.1 Le contexte et la vision

L'arrondissement propose une vision intégrée au milieu visant à « *consolider le territoire, pérenniser l'identité sociale, patrimoniale et architecturale du quartier, et favoriser un milieu de vie agréable, durable et respectueux de l'environnement*²⁰. » Par cette vision, l'arrondissement entend reconnaître et renforcer les caractéristiques urbaines et sociales du territoire, tout en corrigeant les ruptures créées par les opérations de rénovation urbaine et les aménagements autoroutiers du siècle dernier.

C'est ainsi que l'arrondissement souhaite décroquer le territoire des faubourgs en rétablissant les liens avec le fleuve et les quartiers adjacents, dont le Vieux-Montréal et l'est du centre-ville, et procéder à des interventions majeures sur le domaine public, particulièrement en ce qui a trait à l'amélioration des conditions d'insertion des accès du pont Jacques-Cartier.

Tenant compte du potentiel immobilier des secteurs à requalifier situés au sud du territoire, potentiel estimé à quelque 7 500 nouvelles unités résidentielles, et des usages économiques susceptibles d'entraîner la création de 15 000 emplois, l'arrondissement se propose d'analyser l'ensemble des projets en fonction des besoins du milieu et de leur apport en matière de diversité sociale, de patrimoine architectural, de l'offre d'équipements et d'activités commerciales et économiques. Finalement, l'arrondissement souhaite, dans une perspective de développement durable, revoir les manières de faire en matière d'infrastructures urbaines souterraines.

1.6.2 Les orientations et les interventions proposées

À ces fins, le PPU présente des orientations et des stratégies d'interventions réparties sous cinq grandes thématiques.

1. Les milieux de vie font l'objet de cinq orientations visant à assurer la mixité sociale et la diversité des usages et des services, à préserver une part de logements et locaux abordables, et à fournir les conditions propices à la vie communautaire.
 - Dans cette perspective, une première orientation vise à maintenir un parc de logements diversifié et inclusif en créant de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux, et en prévenant l'érosion du parc existant de logements abordables;
 - La deuxième orientation a trait à la consolidation de la vie communautaire du quartier et du Village par un soutien à la vocation communautaire du Village, par la consolidation du

²⁰ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 21

- réseau d'équipements collectifs et communautaires, et par les ressources pour les populations marginalisées, tout en assurant l'arrimage entre nouveaux développements et quartiers existants;
- L'arrondissement souhaite stimuler une offre commerciale complémentaire et mieux répartie sur le territoire. À cet égard, le PPU propose des mesures visant à améliorer la dynamique commerciale sur les rues Ontario et Sainte-Catherine;
 - Une quatrième orientation concerne l'amélioration du réseau d'espaces verts et de lieux identitaires, par la création d'une trame verte dans les axes du pont Jacques-Cartier et du fleuve, par la mise en valeur l'histoire du quartier à travers les espaces publics et par des interventions visant à préserver les espaces verts à l'échelle de l'îlot;
 - Une dernière orientation a trait au renforcement de la mixité fonctionnelle par le développement de nouveaux pôles d'activités diversifiés.
2. À l'égard de la trame urbaine et de la mobilité, afin d'améliorer les conditions de transport actif et collectif et de les concilier avec un trafic routier qui demeurera important, le PPU propose :
- De rétablir la trame des rues entre le Centre-Sud et le Vieux-Montréal par le réaménagement de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain et la poursuite de la trame de rues existantes jusqu'aux abords du fleuve;
 - De concilier l'entrée du pont Jacques-Cartier et les milieux de vie par le raccourcissement des bretelles du pont et le décloisonnement du parc des Faubourgs. Aussi, le PPU souhaite redonner un caractère urbain aux avenues Papineau et De Lorimier;
 - D'améliorer et compléter les réseaux cyclables et de transport en commun en bonifiant la desserte en transport collectif et en aménageant de nouvelles pistes cyclables.
3. Pour le cadre bâti et la forme urbaine, l'arrondissement entend préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti des Faubourgs, à titre de caractéristique identitaire des Faubourgs. Pour ce faire, les orientations suivantes sont proposées :
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti par la mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, par la préservation et la mise en valeur du patrimoine industriel et la mise en valeur du patrimoine bâti à caractère public;
 - La densification équilibrée de moyenne intensité dans le secteur à requalifier avec des coefficients d'occupation du sol variant, selon les sites, de 2 à 12;
 - L'intégration urbaine et architecturale adaptée au milieu, par l'encadrement des rues et des espaces publics, une modulation des hauteurs en fonction du contexte et par la préservation des perspectives visuelles d'intérêt.

4. Les considérations environnementales sont à l'origine de la quatrième thématique qui a trait aux réseaux et aménagements résilients. Les orientations proposées concernent :
 - L'accroissement du couvert végétal et de la canopée par la poursuite du programme de plantation d'arbres, le verdissement et la gestion des eaux de pluie sur le domaine public et le renforcement des exigences relatives au revêtement et à la végétalisation des cours et des toits;
 - La résilience des rues et des infrastructures souterraines par l'aménagement des galeries multiréseaux;
 - La réduction de la consommation énergétique en favorisant la construction de bâtiments efficaces sur le plan énergétique et par l'implantation d'un système de partage de chaleur.
5. Finalement, les propositions de la mise en œuvre du PPU présentent les étapes de réalisation et les interventions de la Ville pour le réaménagement des rues, des espaces publics et des équipements publics. On y présente aussi les outils réglementaires requis pour la réalisation du projet (accords de développement, entente et modifications aux différents règlements) avant de conclure sur des propositions relatives à la gouvernance et au suivi du PPU.

1.7 La démarche de consultation publique

Pour permettre au plus grand nombre possible de personnes de s'informer et de donner leurs avis, ainsi que pour s'adapter au contexte de la pandémie de la COVID-19, l'OCPM a mis en place une nouvelle démarche de consultation en plusieurs phases, dans le respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et de la santé publique.

1.7.1 L'étape de communication

L'étape de communication et de mobilisation comprenait le lancement de la page web de la consultation sur le site Internet de l'OCPM, l'annonce de la consultation sur les divers réseaux sociaux (Facebook, Twitter, Instagram), l'envoi des infolettres aux personnes et groupes abonnés, ainsi que la distribution d'environ 28 000 dépliants sur l'ensemble du territoire des Faubourgs.

Sur la page de la consultation, on pouvait retrouver toute la documentation concernant le PPU des Faubourgs déposée par l'arrondissement de Ville-Marie. Outre cette documentation, l'OCPM a rendu disponible sur la page web de la consultation des documents et des liens utiles pour appuyer les groupes et personnes dans leur réflexion.

Entre le 1^{er} septembre et le 20 octobre 2020, l'Office a mis à la disposition, pour ceux et celles qui le souhaitaient ou qui ne seraient pas à l'aise avec les moyens informatiques, des trousseaux postales contenant : le dépliant de la consultation, le document d'information fourni par la Ville (doc. 3.1), une feuille d'explication de la démarche, le questionnaire pour donner son opinion par

écrit et une enveloppe-réponse préaffranchie. Les citoyennes et citoyens pouvaient également participer à tout moment par téléphone.

Un questionnaire à choix multiple ayant pour objectif de connaître l'avis général de la population sur certains aspects du PPU a été mis en ligne le 13 août 2020. Les résultats ce questionnaire ne peuvent être assimilés à ceux d'une enquête ou d'un sondage nécessitant un processus d'échantillonnage et une analyse statistique éprouvée. Ces résultats illustrent seulement l'opinion des personnes qui ont volontairement choisi de participer à l'exercice. Au total, 784 participants ont répondu au questionnaire.

1.7.2 L'étape d'information

La séance d'information

Le 9 septembre 2020, l'OCPM a diffusé la vidéo d'information préparée par la Ville et présenté aux participants la nouvelle démarche de consultation. En complément, l'arrondissement de Ville-Marie a déposé sur la page web de la consultation six vidéos explicatives correspondant à chacun des chapitres du PPU. Ces capsules explicatives, variant de 4 à 12 minutes, concernaient, dans l'ordre : le contexte et la vision, les milieux de vie, la trame urbaine et la mobilité, le cadre bâti, les aménagements et les réseaux résilients et la mise en œuvre.

Les séances de questions et de réponses

Entre la séance d'information et le 24 septembre, les citoyens pouvaient faire parvenir leurs questions à l'Office pour être adressées à l'arrondissement. Ainsi, l'OCPM a reçu des centaines de questions par le biais d'un formulaire en ligne et d'une messagerie vocale.

Le 28 septembre 2020, l'OCPM a enregistré une séance de questions et réponses, avec les représentants de l'arrondissement, consacrée aux questions les plus fréquemment abordées. Lors de la séance du 29 septembre, diffusée en direct sur la page de l'OCPM, les représentants de l'arrondissement ont répondu à d'autres questions posées à l'avance et, plus tard dans la soirée, en direct par téléphone.

Les questions du public qui n'ont pas pu obtenir de réponses lors des deux séances ont été envoyées à la Ville pour des réponses écrites. Afin d'obtenir des précisions et des informations complémentaires, la commission a également transmis ses questions par écrit à l'arrondissement.

1.7.3 L'étape des opinions

La réception des opinions

L'étape des opinions s'est poursuivie jusqu'au 3 novembre 2020. Les participants avaient la possibilité de déposer leur mémoire en ligne, de les envoyer par la poste, de donner leur opinion par téléphone ou de répondre à des questions ouvertes sur le site de l'Office. Ces dernières portaient sur cinq thématiques distinctes, soient les milieux de vie, la trame urbaine et la mobilité, l'environnement, le cadre bâti et la forme urbaine et autres. Les personnes avaient la possibilité de donner leur opinion sur le nombre de thématiques de leur choix. Ces questions ont récolté un total de 58 réponses, dont 3 ont été reçues par la poste. Celles-ci ont été prises en compte au même titre que les mémoires écrits et les interventions orales devant la commission.

Les séances d'audition des opinions

Les activités de consultation se sont conclues avec la tenue de six séances d'audition des opinions. Toutes les séances d'audition des opinions ont eu lieu de manière virtuelle, par vidéoconférence ou appel téléphonique entre le 27 octobre et le 3 novembre 2020. Elles ont été l'occasion pour tous ceux et celles qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant le projet de PPU des Faubourgs. Toutes les séances ont été sténographiées et transcrites; ces transcriptions se trouvent sur la page web de la consultation. La commission a reçu 83 mémoires écrits, dont 35 ont été présentés lors des séances d'audition, auxquels s'ajoute une présentation orale sans dépôt de mémoire.

Les thèmes les plus abordés au long de la consultation concernent les questions liées à l'aménagement, à la mobilité et à l'habitation. À ce jour, le nombre de visionnements des vidéos de la consultation s'élève à plus de 2 800. Au total, on recense plus de 3 900 participations aux activités de la démarche de consultation.

1.8 Le tableau synthèse de la participation

ACTIVITÉS	DATE	PARTICIPATIONS
Séance de présentation - Visionnement (en direct et en différé)	9 septembre 2020	1 110
Séances de questions et réponses - Visionnement (en direct et en différé) o 28 septembre o 29 septembre - Personnes ayant soumis des questions o À l'avance o En direct	28 et 29 septembre 2020	433 992 87 19
Questionnaire en ligne	13 août au 29 septembre 2020	784
Étape des opinions - Opinions en ligne - Opinions reçues par la poste - Mémoires déposés avec présentation - Interventions sans dépôt de mémoire - Mémoires déposés sans présentation - Visionnement (en différé)	27 octobre au 03 novembre 2020	55 3 35 1 48 362
TOTAL		3 929

Au terme de la démarche de consultation, la commission a procédé à l'analyse de l'ensemble des opinions déposées tout au long du processus et a formulé des recommandations qui sont présentées au chapitre 3 du présent document.

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations, des attentes et des opinions exprimées par les participants.

Aux fins du présent rapport, les opinions et commentaires ont été regroupés sous neuf thèmes : la vision, le patrimoine, la mobilité et la trame urbaine, les espaces publics, le cadre bâti, l'habitation, les équipements collectifs, l'économie locale et la mise en œuvre.

2.1 La vision

2.1.1 L'acceptabilité générale

De manière générale, la vision proposée par l'arrondissement de Ville-Marie est accueillie favorablement par les participants²¹. Certains d'entre eux soulignent que plusieurs de leurs recommandations déposées lors des consultations précédentes ont été prises en considération dans l'élaboration du présent PPU²². On constate également que la consultation a suscité l'intérêt de bon nombre de résidents du secteur, car 63 % des répondants au questionnaire en ligne affirment y habiter.

Une participante craint que le processus de consultation ne favorise l'avis des entreprises et des promoteurs au détriment de « *l'avis du simple citoyen, qui n'a pas forcément ni autant de temps ni autant d'outils pour formuler une opinion construite*²³. » Malgré la crainte exprimée, tous s'accordent pour dire qu'il s'agit d'une opportunité unique pour développer les derniers grands sites à proximité du centre-ville et aux abords du fleuve. Nombreux sont ceux qui estiment que ce développement se doit d'être exemplaire sur plusieurs aspects. Il doit notamment « *générer un milieu de vie complet, diversifié et de qualité aux citoyens du secteur*²⁴ ». Pour cela, le PPU doit également permettre de reconnecter la ville au fleuve, consolider le tissu urbain, mettre en valeur le patrimoine, créer des équipements et espaces publics de qualité et assurer des logements salubres et abordables²⁵.

Un participant considère que le secteur peut devenir une porte d'entrée à l'est du centre-ville, et contribuer à l'augmentation de la densité résidentielle dans les quartiers centraux, tout en portant attention à une « *transition harmonieuse entre le centre-ville, la trame urbaine traditionnelle des quartiers de Sainte-Marie/Saint-Jacques et les nouveaux ensembles bâtis*²⁶. »

²¹ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 5; Fahey et associés, doc. 7.15, p. 3; Interloge, doc. 7.22, p. 2; Jean-Gabriel Carle, doc. 8.3, #6, p. 1; Lemay, doc. 7.14.1, p. 26; NOS Architectes, doc. 7.28, p. 3

²² Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11.1, p. 14; Quadrilatère de la Miséricorde, doc. 7.44, p. 3

²³ Anne Wolff, doc. 7.64, p. 2

²⁴ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 58

²⁵ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 14; Fonds Immobilier de Solidarité FTQ, doc. 7.69, p. 4; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 6; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 5

²⁶ Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10, p. 6

Quelques participants soulignent également que toutes les initiatives contenues au PPU doivent intégrer les meilleures pratiques en termes de développement durable et de résilience afin d'entamer avec succès la transition écologique du territoire²⁷.

L'Ordre des urbanistes du Québec déplore « *que la Ville n'ait pas d'abord procédé à une révision de son Plan d'urbanisme, la dernière version de celui-ci datant de 2004*²⁸ », compte tenu des répercussions que le développement du secteur aura au-delà du territoire du PPU.

2.1.2 L'identité(s)

La question de l'identité du territoire a également soulevé de multiples commentaires. Alors que les AmiEs du courant Sainte-Marie estiment que les consultations précédentes « *isolaient les secteurs les uns des autres au lieu de les considérer dans leur ensemble*²⁹ », le fleuve, le pont, les voies ferrées ainsi que la rue Notre-Dame faisant partie d'un tout, d'autres considèrent que le secteur des Faubourgs « *vaste et éclectique*³⁰ » est plutôt composé d'identités multiples.

À cet égard, Héritage Montréal estime qu'il faut « *veiller à la conservation de l'identité, de la personnalité propre de chacun des quartiers ainsi réunis*³¹. » Ce à quoi fait écho l'opinion de Culture Montréal pour qui « *il faut penser l'aménagement et le développement du secteur en complémentarité avec les composantes culturelles locales qui constituent l'identité du lieu*³². »

La relation entre le secteur du PPU et le centre-ville soulève également des débats. Pour certains, la continuité entre les deux semble artificielle et non pertinente³³, car « *le Centre-Ville et le Vieux-Montréal ont des vocations et une identité fondamentalement différente du Centre-Sud*³⁴ », et souhaitent que le territoire du PPU demeure un « *quartier à échelle humaine*³⁵. »

D'autres jugent que la proximité avec le centre-ville conduit le secteur des Faubourgs à jouer un rôle de complémentarité avec ce dernier³⁶ et doit contribuer à la capacité de Montréal « *à rester compétitif ainsi qu'à se positionner par rapport aux autres métropoles mondiales*³⁷. »

²⁷ Coalition climat Montréal, doc. 7.7, p. 4; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 7; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 5

²⁸ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 7

²⁹ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 2

³⁰ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 5

³¹ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2

³² Culture Montréal, doc. 7.21, p. 3

³³ Anne Wolff, doc. 7.64, p. 1; Catherine Hardy, doc. 8.1, #18, p. 1

³⁴ Anne Wolff, doc. 7.64, p. 1

³⁵ Centre St-Pierre, doc. 7.5, p. 5; Catherine Hardy, doc. 8.4, #10, p. 1

³⁶ BC2, doc. 7.70, p. 3

³⁷ Montoni, doc. 7.68, p. 6

2.2 Le patrimoine

Le projet de PPU aborde principalement la question patrimoniale par le biais des propositions relatives au cadre bâti et à la forme urbaine³⁸. Pour ce faire, trois stratégies sont proposées :

- Le renforcement des caractéristiques architecturales du bâti existant par la révision des unités de paysage et des paramètres de hauteur et densité;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine industriel du site Molson et de l'ancienne savonnerie Barsalou;
- La mise en valeur du patrimoine bâti à caractère public, particulièrement la station de pompage Craig, l'hôpital de la Miséricorde et le tunnel Beaudry.

La question patrimoniale est aussi abordée au chapitre sur les « Milieux de vie », plus particulièrement dans la section portant sur la création d'un réseau d'espaces verts et de lieux identitaires par la mise en valeur de l'histoire du quartier et par le réaménagement ou la création d'espaces publics (les parcs de l'Espoir, Sohmer, de la Visitation, de la Station-Craig, du tunnel Beaudry, le square Papineau, les esplanades de la prison des Patriotes et du site Molson).

Ces orientations sont reçues favorablement par certains participants. Ainsi, l'Écomusée du fier monde juge pertinentes les stratégies évoquées plus haut, et souligne que la proposition d'un réseau d'espaces verts et de lieux identitaires lui apparaît particulièrement intéressante puisque « *la création de nouveaux espaces publics permettrait également d'évoquer des lieux disparus et une histoire parfois méconnue par la population*³⁹ ». Sur la même proposition, une citoyenne est d'avis que les interventions d'aménagement sont de nature à faciliter la réutilisation des bâtiments⁴⁰.

Pour un bon nombre d'intervenants, la mise en valeur des caractéristiques historiques du territoire est au cœur des préoccupations relatives au patrimoine⁴¹. Pour ces intervenants, ce caractère historique se décline en plusieurs champs : il comprend notamment les thématiques sociale, industrielle, institutionnelle, conventuelle et religieuse, englobant par le fait même les occupants et les utilisateurs du territoire, les rues, les sites et leurs organisations spatiales, les bâtiments, leurs formes et leurs fonctions.

³⁸ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 73

³⁹ Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 6

⁴⁰ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 36

⁴¹ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 9; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 60 et 70; Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 4-5

Quadrilatère de la Miséricorde, doc. 7.44, p. 4, 11, 15; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 104; WWF - Fonds mondial pour la nature, doc. 7.27.1, p. 6

Pour certains participants, la protection du patrimoine constitue l'enjeu principal du présent exercice de planification⁴². Dans cette perspective, les Voies culturelles des faubourgs y voient une opportunité de concilier le passé et le futur par une démarche architecturale appropriée⁴³.

Pour l'Écomusée du fier monde, le PPU sous-estime l'ampleur de la question patrimoniale : « [...] le PPU ne présente que quelques exemples du patrimoine du quartier qui devrait faire l'objet d'une attention particulière au cours des prochaines années. L'impression qui se dégage est que la richesse et la variété du patrimoine du Centre-Sud est nettement sous-estimée. Nous comprenons bien qu'il est impossible de dresser une liste exhaustive de tous les éléments sensibles. Mais nous croyons qu'il serait important de souligner et d'insister sur la richesse et la grande variété de ce qui compose ce patrimoine⁴⁴. »

De nombreuses opinions illustrent la grande diversité du patrimoine, encore largement méconnue et présente sur le territoire. Si la plus grande part des interventions ont trait à la préservation du patrimoine industriel⁴⁵ et particulièrement aux composantes patrimoniales du complexe Molson⁴⁶, plusieurs participants ont toutefois souhaité élargir cette perspective. En effet, les patrimoines institutionnel, scolaire, hospitalier, religieux, culturel, commercial et vernaculaires sont soulignés à maintes reprises, de même que le patrimoine immatériel et les traces des premiers occupants des différents sites⁴⁷.

Dans ce contexte, une intervenante croit nécessaire d'améliorer et « d'actualiser nos connaissances sur les éléments architecturaux et immatériels à préserver et à commémorer⁴⁸ », notamment par la contribution continue des organismes œuvrant dans les milieux culturel, académique et industriel. La même préoccupation est reprise par l'IDU qui, sur le plan spécifique du développement immobilier des sites les plus directement concernés par le redéveloppement, propose que la Ville précise les éléments à préserver et à mettre en valeur afin d'en cerner le potentiel de conversion.

⁴² Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 11; Nicole Parent, doc. 7.82, p. 1; Caroline Lapointe, doc. 8.4, #7, p. 1

⁴³ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 11

⁴⁴ Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 4

⁴⁵ Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 4; Francis Laforest, doc. 7.56, p. 63; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 16; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 2

⁴⁶ Association républicaine conservatrice du Québec, doc. 7.36, p. 1; Culture Montréal, doc. 7.21, p. 7; Caroline Lapointe, doc. 8.4, #7, p. 1; Consortium - Groupe Sélection – Montoni; Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 9, 60, 68, 70; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 5, 8; Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 5; Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2, 3; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 6, 7; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 10; Montoni, doc. 7.68, p. 7; Pascale Cardin, doc. 7.25, p. 10; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 104, 106; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 7

⁴⁷ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 3; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 9; Culture Montréal, doc. 7.21.1, p. 54; Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 4, 5, 6; Francis Laforest, doc. 7.56, p. 63; Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 3; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 10; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 16; Quadrilatère de la Miséricorde, doc. 7.44, p. 4; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 106; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 2; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 11; WWF - Fonds mondial pour la nature, doc. 7.27.1, p. 6

⁴⁸ Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 2

Finalement, une personne suggère qu'en matière de protection du patrimoine, la prudence est de mise : la conversion doit être priorisée et, sauf raison valable, « *les éléments du patrimoine architectural devraient être conservés*⁴⁹. »

2.2.1 La brasserie Molson

Au regard de la question patrimoniale, c'est l'îlot des Voltigeurs du site Molson qui a le plus souvent retenu l'attention des participants. Reconnu par un grand nombre⁵⁰, tant pour sa valeur historique que symbolique⁵¹, le complexe est un repère important dans le paysage urbain⁵². Pour les étudiants de l'École d'architecture, cet îlot est « *au cœur de la réflexion patrimoniale du PPU*⁵³ ». La requalification du site de la brasserie Molson serait peut-être même, selon Héritage Montréal, « *la plus grande et la plus importante opportunité présente dans ce PPU*⁵⁴. » De ce fait, la volonté de mettre en valeur la mémoire industrielle du site ainsi que nombre de ses composantes est soulignée par la grande majorité des participants⁵⁵. Comme l'affirme Sid Lee Architecture : « *Le site de la Brasserie Molson et ses artefacts devraient être célébrés de multiples façons, et nous croyons que la spécificité de sa forme urbaine et des parcours/conditions architecturales qu'elle génère constitue une véritable histoire à exploiter*⁵⁶. »

La mise en valeur de l'intérêt patrimonial des diverses composantes de l'ensemble est cependant sujette à plusieurs nuances. Si les participants reconnaissent le caractère unique de la volumétrie du complexe (prédominance de la tour au sein d'une cascade de volumes), les opinions divergent sur la manière de maintenir la silhouette globale du complexe. D'une part, le groupe de l'École d'architecture souligne que ce sont justement « *la forme et la hauteur actuelles*⁵⁷ » qui confèrent à l'ensemble une valeur iconique. D'autre part, pour les promoteurs de son redéveloppement, c'est « *la volumétrie complexe [...] qui rappelle le passé industriel et la gloire de Molson à l'échelle de la ville et de la métropole*⁵⁸ », et ils croient pertinent de « *permettre une certaine flexibilité quant à la réinterprétation de la conservation du patrimoine du secteur*⁵⁹ ». Dans le même esprit, d'autres sont d'avis que la mise en valeur de cette volumétrie peut s'exprimer par le développement d'une architecture contemporaine, évoquant par le fait même la possibilité de

⁴⁹ Karim Blondy, doc. 8.4, #2, p. 1

⁵⁰ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 60 ; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 5 et 7 ; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 6 ; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 104, p. 106

⁵¹ École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 5

⁵² Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 9

⁵³ École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 5

⁵⁴ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2

⁵⁵ Association républicaine conservatrice du Québec, doc. 7.36, p. 1 ; Culture Montréal, doc. 7.21, p. 7 ; Caroline Lapointe, doc. 8.4, #7, p. 1 ; Consortium - Groupe Sélection - Montoni ; Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 9, 60, 68 et 70 ; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 5, 8 ; Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 5 ; Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2-3 ; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 6-7 ; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 10 ; Montoni, doc. 7.68, p. 7 ; Pascale Cardin, doc. 7.25, p. 10 ; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 104, 106 ; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 7

⁵⁶ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 104, 106

⁵⁷ École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 5

⁵⁸ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 9

⁵⁹ Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 7

constructions nouvelles⁶⁰. Pour sa part, Héritage Montréal s'interroge sur la portée de la proposition de la Ville de conserver cette volumétrie sans préciser l'obligation de conservation des bâtiments existants⁶¹.

Ainsi, les caractéristiques de la tour – hauteur, présence de l'horloge et de l'enseigne et leur visibilité dans le paysage de la ville – ont fait l'objet de nombreux commentaires⁶². Alors que pour certains, il s'agit de limiter les hauteurs permises afin d'harmoniser les nouvelles constructions avec le milieu environnant⁶³, le groupe Montoni plaide plutôt pour une augmentation modulée des hauteurs dans le but d'assurer une transition avec les quartiers résidentiels adjacents. La proposition de hauteur conditionnelle est accueillie favorablement par quelques participants malgré des imprécisions. Elle est toutefois contestée par un certain nombre de citoyens et d'organismes⁶⁴. Plus spécifiquement, de nombreux participants s'entendent sur la nécessité de protéger et de mettre en valeur l'enseigne et l'horloge⁶⁵. Les acteurs de la conversion du site soulignent aussi l'importance de préserver la façade de pierre grise de la rue Notre-Dame⁶⁶.

Finalement, alors que quelques participants s'opposent à la démolition de la tour⁶⁷, certains suggèrent d'améliorer la compréhension de l'ensemble, de procéder à une consultation spécifique⁶⁸, ou d'envisager la citation ou le classement de la tour ou de ses composantes⁶⁹.

Au chapitre des usages souhaités sur le site, deux organismes demandent que la Ville précise les usages autorisés⁷⁰, alors que quelques intervenants recommandent des usages collectifs, tels qu'un marché public ou un centre d'événements⁷¹.

⁶⁰ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 104; Montoni, doc. 7.68, p. 8

⁶¹ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2

⁶² Catherine Hardy, doc. 8.4, #10, p. 1; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 4; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 3, 5; Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 9; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 10

⁶³ Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 2, 5; Catherine Hardy, doc. 8.4, #10, p. 1; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 18

⁶⁴ Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 2; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 10; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 3, 5; Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 22; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 10; Montoni, doc. 7.68, p. 7; Pascale Félizat, doc. 8.3, #14, p. 1; Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10, p. 9

⁶⁵ Association républicaine conservatrice du Québec, doc. 7.36, p. 1; Caroline Lapointe, doc. 8.4, #7, p. 1; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 5, 8; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 70; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 6

⁶⁶ Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 9; doc. 7.30.1, p. 70; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 106

⁶⁷ Association républicaine conservatrice du Québec, doc. 7.36, p. 1; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 10

⁶⁸ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2, 3

⁶⁹ Association républicaine conservatrice du Québec, doc. 7.36, p. 1; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 5, 7

⁷⁰ Culture Montréal, doc. 7.21, p. 7; Culture Montréal doc. 7.21.1, p. 7; Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 3

⁷¹ Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 10; Pascale Cardin, doc. 7.25, p. 10

2.2.2 La station de pompage Craig

La sauvegarde et la mise en valeur de la station de pompage Craig sont souhaitées par un grand nombre d'intervenants⁷². Il en va de même pour le désenclavement du site⁷³ et l'aménagement d'un espace public pour lequel une orientation nord-sud est avancée aux fins d'une meilleure intégration au tissu existant⁷⁴. Pour Héritage Montréal, des mesures doivent être rapidement prises puisque « *cet ensemble a besoin de soins urgents*⁷⁵ », compte tenu de l'impact à court terme de la saison hivernale et à plus long terme, des travaux dans son voisinage immédiat.

Finalement, des participants ont souhaité que l'on considère sa préservation comme un ensemble patrimonial qui comprendrait notamment, le tunnel Beaudry, la Caserne 7 et la Maison Marguerite-Hay⁷⁶, cette dernière étant protégée en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel depuis 2012.

2.2.3 L'édifice Barsalou

Identifié comme bâtiment patrimonial d'intérêt par l'Écomusée du fier monde⁷⁷ et susceptible de contribuer à l'identité du quartier selon un citoyen⁷⁸, le site de l'ancienne savonnerie a fait l'objet d'une présentation détaillée par le promoteur de son redéveloppement qui envisage de conserver « *l'essence du bâtiment existant*⁷⁹ », limitant les interventions de démolition à quelques installations techniques, et ce, à côté d'une construction nouvelle qui agirait comme « *icône et signature pour l'entrée de ville de la métropole*⁸⁰. »

2.2.4 La prison des Patriotes et le site de la Société Radio-Canada

Sur le plan du patrimoine, les interventions relatives à la prison des Patriotes et au site du Pied-du-Courant se sont limitées à l'intérêt patrimonial du site et la nécessité de sa mise en valeur⁸¹. En ce qui concerne le site de la Société Radio-Canada, seul le Groupe Montoni formule un commentaire, souhaitant que la Ville précise les mesures de conservation et la méthodologie utilisée dans le projet de PPU afin d'identifier les composantes patrimoniales de l'ensemble⁸².

⁷² AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 3; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 9; Culture Montréal, doc. 7.21, p. 8, 9; Francis Laforest, doc. 7.56, p. 63; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 106; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 11

⁷³ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 3, l'Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 6, Culture Montréal, doc. 7.21, p. 8; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 106

⁷⁴ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 107

⁷⁵ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 3

⁷⁶ Culture Montréal, doc. 7.21, p. 8; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 106; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 11

⁷⁷ Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 5

⁷⁸ Francis Laforest, doc. 7.56, p. 63

⁷⁹ Société de développement Bertone, doc. 7.54, p. 10

⁸⁰ Société de développement Bertone, doc. 7.54, p. 4

⁸¹ Francis Laforest, doc. 7.56, p. 63; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 11

⁸² Montoni, doc. 7.68, p. 7

2.2.5 L'hôpital de la Miséricorde et le Centre St-Pierre

Le site de l'hôpital de la Miséricorde se distingue, selon le Quadrilatère de la Miséricorde, par sa valeur de témoin du développement de Montréal. Vestige préservé des grandes opérations de rénovation urbaine du XX^e siècle, il constitue de plus un témoin important de l'histoire médicale, sociale, religieuse et conventuelle de la Ville. Les représentants du projet du Quadrilatère de la Miséricorde ont, dans ce contexte, présenté le projet de reconversion avec une fonction connectée à son histoire et répondant aux besoins de la communauté de l'arrondissement de Ville-Marie, incluant du logement social, des ateliers abordables et un musée⁸³.

Le même type de préoccupations est repris pour la mise en valeur de l'ensemble conventuel St-Pierre pour lequel l'Écomusée du fier monde demande une « *reconnaissance formelle*⁸⁴ », tout en formulant son appui au projet présenté par le Centre St-Pierre⁸⁵ qui vise une reconversion générale du site.

2.2.6 Le patrimoine commercial

L'intérêt patrimonial des principales artères commerciales du quartier est souligné par l'Écomusée du fier monde⁸⁶ qui relève que le patrimoine commercial de la rue Sainte-Catherine, tout comme celui des bâtiments industriels, religieux et publics de la rue Ontario, microcosme de l'histoire du quartier, méritent d'être reconnus.

2.2.7 L'archéologie

Pour un citoyen, dans le contexte d'un redéveloppement des sites à requalifier, dont l'ancienne brasserie Molson, une démarche archéologique s'avère de première importance et constitue un devoir de mémoire afin d'y retrouver les traces des premières occupations, notamment par les Premières Nations, ainsi que les artefacts issus des événements historiques ayant marqué ce territoire⁸⁷.

2.3 La mobilité et la trame urbaine

Les contributions concernant la mobilité se réfèrent principalement aux questions liées à la nouvelle trame de rues proposée par l'arrondissement, aux enjeux en matière de circulation véhiculaire et aux mobilités actives et collectives. Des recommandations et commentaires ont également été émis relativement à l'accès au fleuve et au stationnement.

⁸³ Quadrilatère de la Miséricorde, doc. 7.44, p. 4

⁸⁴ Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 4

⁸⁵ Centre St-Pierre, doc. 7.5, p. 14

⁸⁶ Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 5

⁸⁷ Aziz Fall, doc. 7.3, p. 3

2.3.1 La trame de rues

L'orientation 6 du PPU consiste en « *rétablir la trame de rues entre Centre-Sud et le Vieux-Montréal*⁸⁸ ». Pour cela, le document propose l'aménagement du boulevard Ville-Marie en boulevard urbain, ainsi que de poursuivre la trame de rues existantes jusqu'aux abords du fleuve et de créer une nouvelle trame de passages publics.

Le boulevard Ville-Marie

L'aménagement de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain fait l'objet de commentaires et de recommandations de plusieurs participants. Certains, comme Sid Lee Architecture, appuient cette transformation, car selon eux, elle permettrait de « *réparer une des grandes cicatrices urbaines de l'époque moderniste de Montréal et de créer une multiplicité de nouvelles connexions nord-sud plus harmonieuse entre les secteurs résidentiels des Faubourgs et des sites à requalifier le long du Fleuve*⁸⁹. »

L'Ordre des urbanistes du Québec va dans le même sens et considère qu'il est possible de ramener cet axe routier « *à une échelle plus humaine en marge des nouveaux quartiers projetés [...] tout en conservant sa vocation de camionnage et de transit plus à l'est*⁹⁰. » Le CRE-Montréal demande alors des mesures d'apaisement de la circulation ainsi qu'une attention particulière à la sécurité des traverses piétonnes et cyclistes⁹¹ dans le secteur.

L'Association des résidents du Vieux-Montréal, pour sa part, met en garde contre la réalisation de cet aménagement avant l'implantation d'un système de transport en commun structurant⁹². Autrement, la réduction de la capacité routière de cet axe pourrait avoir des répercussions négatives sur la circulation des rues locales.

D'après les cartes présentées au PPU⁹³, l'intersection de la rue Notre-Dame et l'avenue Papineau, en face de l'îlot des Voltigeurs, serait supprimée pour donner lieu à une placette. Quelques promoteurs expriment leur désaccord avec cette proposition et souhaitent que le raccordement soit préservé⁹⁴.

⁸⁸ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 56

⁸⁹ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 28

⁹⁰ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 14

⁹¹ CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 5

⁹² Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 4

⁹³ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 62 et 81

⁹⁴ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 64; Montoni, doc. 7.68, p. 11; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 7

Les passages publics

Le PPU propose également une nouvelle trame de passages piétonniers publics⁹⁵, d'une largeur minimale de 9 mètres. Ils pourraient être verdis, munis de mobilier urbain et « *sur certaines sections bordées par des immeubles de bureaux, ces allées pourront être animées par des commerces en rez-de-chaussée*⁹⁶. » Dans les nouveaux développements, le PPU souhaite également assurer une connexion physique ou visuelle entre les cours et les passages piétonniers afin de créer des continuités végétales. La réalisation de ces passages situés sur des terrains privés nécessite la conclusion d'ententes avec les propriétaires.

Cette proposition a suscité un grand nombre de commentaires. Tout d'abord, des participants contestent la largeur des passages⁹⁷ et revendiquent plus de flexibilité « *dans leur emprise, qui pourrait être inférieure à 9 mètres*⁹⁸. » Certains souhaitent que les servitudes de passage ou de non-construction soient réduites afin de profiter davantage du potentiel de développement des sites, et de « *concentrer l'animation du domaine public dans les axes principaux tels que les rues et dans les espaces publics existants et nouvellement aménagés*⁹⁹. »

Fahey et associés remarque également que la création de passages publics dans le prolongement des rues Montcalm et Beaudry débouche « *contre la jonction entre le nouveau boulevard Ville-Marie et l'actuelle autoroute Ville-Marie en contrebas*¹⁰⁰ », ce qui rend la traverse impossible.

Plusieurs participants se montrent favorables à la perméabilité du quartier et le rétablissement de la trame de rue entre le nord et le sud du territoire¹⁰¹. Néanmoins, certains soulèvent des questions liées à la sécurité, la responsabilité civile et l'entretien des passages publics lorsque ceux-ci traversent des propriétés privées ou des cours intérieures¹⁰². Certains, comme l'IDU, « *souhaiteraient voir dans le PPU final les modalités de gestion davantage définies et la suppression de l'obligation d'un accès permanent au public*¹⁰³ ». D'autres estiment que la Ville devrait assurer intégralement la gestion des passages publics¹⁰⁴ et en « *avoir une totale prise en charge [...] afin de se donner les moyens d'assurer une vie de quartier riche et dynamique pour les citoyens*¹⁰⁵. »

⁹⁵ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 60

⁹⁶ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 47

⁹⁷ Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 10; Fahey et associés, doc. 7.15, p. 8

⁹⁸ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 19

⁹⁹ Fahey et associés, doc. 7.15, p. 9

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 19; Interloge, doc. 7.22, p. 5; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 9; Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 19; Fahey et associés, doc. 7.15, p. 9; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 30

¹⁰² Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 19; Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 10-11; Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 19; Montoni, doc. 7.68, p. 14; MACH, doc. 7.24, p. 22

¹⁰³ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 21

¹⁰⁴ Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 11

¹⁰⁵ Étudiants de l'école d'architecture de l'Université de Montréal - Groupe C, doc. 7.9, p. 7

Enfin, des promoteurs¹⁰⁶ jugent que la multiplication de passages publics pourrait fragiliser le commerce de proximité en brisant « *le rythme des façades*¹⁰⁷ » sur les artères commerciales.

Le prolongement des rues

Quelques participants¹⁰⁸ s'interrogent sur la largeur des nouvelles rues projetées par le PPU, alors que l'IDU propose de « *réduire ces emprises afin de répondre aux besoins du secteur sans représenter une alternative aux grands axes de circulation, afin de créer une ambiance urbaine de quartier, à échelle des piétons*¹⁰⁹. » Ils demandent également des précisions quant à la configuration et l'aménagement de ces rues. Ce à quoi fait écho l'opinion de Coalition climat Montréal qui se questionne quant à la nécessité de prolonger toutes ces rues pour la circulation automobile étant donné le contexte de la lutte aux changements climatiques, et souhaite qu'elles soient réservées « *seulement pour piétons, cyclistes et, dans certains cas, autobus*¹¹⁰. »

Plus particulièrement, la firme Lemay émet des réserves quant à « *l'aménagement d'une esplanade dans le prolongement à l'est du parc de la Visitation sur le site de Radio-Canada*¹¹¹ », car selon eux, ce prolongement morcelle grandement le site et compromet son potentiel immobilier.

Pour ce qui est du prolongement des rues et passages est-ouest, celui de la rue de la Commune en direction du pont Jacques-Cartier est bien accueilli par quelques intervenants¹¹². Le Comité de la rue Fullum, quant à lui, demande que la rue Magnan soit prolongée vers l'ouest afin de la raccorder à la rue Disraeli¹¹³. Sid Lee Architecture, pour sa part, souhaite la mise en valeur et la réinterprétation des passages historiques du quartier comme les Habitations du Glacis, les duplex et la ruelle verte du Roulier et le passage Dalcourt/Sainte-Rose¹¹⁴.

Dans le même ordre d'idées, NOS Architectes propose une révision du tracé « *du boulevard René-Lévesque entre les rues De Lorimier et Fullum en cohérence avec la trame urbaine orthogonale*¹¹⁵ » afin de mettre en valeur le patrimoine bâti de l'ancienne prison du Pied-du-Courant.

¹⁰⁶ MACH, doc. 7.24, p. 22; Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 10

¹⁰⁷ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 19

¹⁰⁸ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 17-18; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 18

¹⁰⁹ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 17-18

¹¹⁰ Coalition climat Montréal, doc. 7.7, p. 6

¹¹¹ Lemay, doc. 7.14, p. 9

¹¹² Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 9; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 11; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 1

¹¹³ Comité de la rue Fullum, doc. 7.2, p. 25

¹¹⁴ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 73

¹¹⁵ NOS Architectes, doc. 7.28, p. 8

La rue Fullum

La nouvelle trame de rues proposée par le PPU montre aussi l'ouverture de la rue Fullum sur la rue Notre-Dame Est¹¹⁶. La majorité de participants¹¹⁷ s'oppose à cet embranchement et estime qu'il augmentera considérablement la circulation de transit à l'intérieur du quartier. Une personne considère cette nouvelle connexion « *préoccupante, sachant que la rue Fullum est le corridor scolaire et communautaire majeur du quartier Sainte-Marie*¹¹⁸. »

Pour pallier cette problématique, le Comité de la rue Fullum propose une série de mesures. Tout d'abord, il souhaite la transformation de la rue en sens unique avec seulement une voie de circulation « *vers le nord ou le sud dans une optique d'apaisement de la circulation de transit*¹¹⁹. » Quant à l'ouverture sur la rue Notre-Dame, ils recommandent qu'elle soit exclusive pour les piétons et les cyclistes. Si toutefois l'ouverture à la circulation automobile s'avère nécessaire, ils demandent que celle-ci ne soit permise vers le nord qu'entre les rues Notre-Dame et Sainte-Catherine.

Le Comité de la rue Fullum préconise également l'implantation d'un sens unique dans la rue Larivière vers l'ouest, entre la rue Fullum et l'avenue De Lorimier, et l'interdiction de camions semi-remorques pour les livraisons locales.

Quelle que soit la solution adoptée, tous s'accordent pour dire qu'il est nécessaire de réaménager cette rue afin d'apaiser la circulation et de donner la priorité à la sécurité et au confort des piétons et des cyclistes¹²⁰. Pour ce faire, les participants demandent à la Ville, notamment d'élargir les trottoirs, de séparer la piste cyclable des espaces de stationnement, d'enfouir les réseaux câblés aériens et d'augmenter massivement la canopée¹²¹.

La tête du pont Jacques-Cartier

En ce qui concerne le réaménagement de la tête du pont Jacques-Cartier, un citoyen s'oppose à la proposition du PPU et affirme qu'une « *intersection en T permet un accès plus sécuritaire et direct au pont en permettant d'aménager des traverses sur feux piétons dans l'axe de ce dernier, menant directement au parc des Faubourgs*¹²². », alors qu'un autre participant propose que « *la bretelle d'accès au pont par la rue Papineau [soit] simplement élevée un petit peu*¹²³ » afin de créer un passage piéton par le raccordement des deux tronçons de la rue Dorion.

¹¹⁶ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 60

¹¹⁷ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 5; Anton Gololobov, doc. 8.1, #3, p. 1; Clara Leurent, doc. 8.2, #7, p. 1; Comité de la rue Fullum, doc. 7.2, p. 12; Manon Massé, doc. 7.13, p. 5; Vicky Beaudette, doc. 8.2, #4, p. 1

¹¹⁸ Manon Massé, doc. 7.13, p. 5

¹¹⁹ Comité de la rue Fullum, doc. 7.2, p. 25

¹²⁰ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 5; Clara Leurent, doc. 8.2, #7, p. 1; Comité de la rue Fullum, doc. 7.2, p. 25; Coalition climat Montréal, doc. 7.7, p. 6

¹²¹ Anton Gololobov, doc. 8.1, #3, p. 1; Comité de la rue Fullum, doc. 7.2, p. 14

¹²² Francis Laforest, doc. 7.56, p. 71

¹²³ Jean de Lavaltrie, doc. 7.76, p. 1

Rayside Labossière juge que les projets de réaménagement de la tête du pont Jacques-Cartier et du boulevard Ville-Marie « *auraient avantage à être connus publiquement*¹²⁴ » vu leur importance pour la mobilité dans le quartier. Par ailleurs, une citoyenne est préoccupée par l'intensification de la circulation automobile dans les rues locales que pourrait occasionner l'aménagement de l'accès au pont¹²⁵.

2.3.2 La circulation véhiculaire

L'ensemble du territoire

Plusieurs intervenants demandent de mesures d'apaisement de la circulation¹²⁶ pour les rues locales afin d'éviter que celles-ci « *deviennent des voies de débordement de l'importante circulation de transit qui traversent le quartier*¹²⁷ ». En ce sens, Atelier Habitation Montréal demande que la Ville dépose un plan de circulation du secteur en accord avec le ministère des Transports du Québec, sans quoi tout développement leur « *semble voué à un certain échec*¹²⁸. » D'autre part, une citoyenne juge que les enjeux de circulation automobile sont convenablement adressés par le PPU¹²⁹.

Alors qu'une citoyenne recommande de réserver les grands axes routiers exclusivement aux automobiles, car la voiture reste un moyen de transport nécessaire, notamment pour les familles et les personnes âgées¹³⁰; un autre participant rêve de « *ne voir aucune voiture sur le site*¹³¹ » et demande le prolongement de l'autoroute Ville-Marie en souterrain afin de faciliter l'accès aux berges.

La rue Ontario

De manière plus spécifique, en ce qui concerne la rue Ontario, un très grand nombre de participants se sont prononcés au sujet de la proposition de la Ville qui « *consiste à rendre la rue à sens unique vers l'ouest entre l'avenue Papineau et la rue Atateken, tout en maintenant la circulation à double sens pour les autobus et à redistribuer l'espace de la rue au profit des mobilités actives*¹³². »

¹²⁴ Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 12

¹²⁵ Anne Wolff, doc. 7.64, p. 1

¹²⁶ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 12; Coalition climat Montréal, doc. 7.7, p. 6; Catherine Hardy, doc. 8.2, #13, p. 1; Alois Fürer, doc. 7.77, p. 1; Prével, doc. 7.17, p. 25; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 12

¹²⁷ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 12

¹²⁸ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 10

¹²⁹ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 35

¹³⁰ Annie Meslay, doc. 8.2, #5, p. 1

¹³¹ Richard Gravel, doc. 8.2, #8, p. 1

¹³² Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 37

Bon nombre d'intervenants¹³³ s'opposent à cette proposition et estiment que la mise en sens unique de la rue Ontario comporte un risque de préjudice pour les commerçants, les résidents et les usagers de la rue. Selon Faubourg Barsalou, « *il ne faut pas couper l'accès du centre-ville vers la rue Ontario Est, ni rendre l'accès à la rue Ontario Est plus difficile et moins convivial*¹³⁴. » Plusieurs intervenants ont aussi souligné les impacts de la période de travaux sur leurs activités¹³⁵.

Dans la même veine, l'association de commerçants Faubourgs Ontario s'oppose à la proposition du PPU et privilégie le premier scénario de l'étude de mobilité présenté par la Ville, soit le maintien du « *statu quo géométrique avec interdiction de virage à droite de l'Ouest vers le Sud de la rue Ontario direction Est (par panneau de signalisation uniquement)*¹³⁶. » Bon nombre d'intervenants¹³⁷ sont du même avis; certains demandent que ce scénario fasse l'objet d'un projet pilote¹³⁸, au terme duquel une évaluation devra être faite avec la participation des acteurs locaux.

Plusieurs participants¹³⁹ demandent que des études d'impacts sur la circulation des rues avoisinantes ainsi que sur la fréquentation des commerces locaux soient faites préalablement à toute intervention sur la configuration de la rue Ontario. Faubourg Barsalou considère que « *la rue Ontario-Est est en train de renaître comme avenue vibrante à échelle humaine*¹⁴⁰ » grâce à l'implantation de commerces de proximité et de destination, et estime que la réalisation de travaux ou de grandes transformations en ce moment pourraient être préjudiciable à cette vitalité. L'Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, à son tour, demande des aménagements temporaires, la mise en place d'un projet pilote de sens unique sur la rue Ontario et ajoute que « *l'extension de ce sens unique pourrait également être réalisée jusqu'à la rue Berri*¹⁴¹. »

À l'opposé, quelques citoyens sont plutôt d'accord¹⁴² avec la proposition du PPU et estiment que la circulation automobile ne doit pas être prioritaire sur la rue Ontario.

¹³³ Jocelyne Cantara Desjardins, doc. 8.2, #6, p. 1; Annie Meslay, doc. 8.2, #5, p. 1; Catherine Hardy, doc. 8.2, #13, p. 1; Anne Wolff, doc. 7.64, p. 1; Annie Daoust, doc. 7.37, p. 1; Bobby Bélanger, doc. 7.38, p. 1; Oursin fleurs, doc. 7.52, p. 1; Restaurant Au Petit Extra et Cabaret Lion d'Or, doc. 7.59, p. 2; Yannick Lavaud, doc. 7.35, p. 1; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 2

¹³⁴ Faubourg Barsalou, doc. 7.31, p. 3

¹³⁵ Faubourg Barsalou, doc. 7.31.1, p. 7; Restaurant Au Petit Extra et Cabaret Lion d'Or, doc. 7.59, p. 1

¹³⁶ Étude de design urbain et de mobilité des secteurs de la « Tête de pont Jacques-Cartier et de la rue Ontario » – Dans le cadre du PPU des Faubourgs, doc. 3.4.4, p. 45

¹³⁷ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 15; Faubourg Barsalou, doc. 7.31.1, p. 21; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 13

¹³⁸ Faubourg Barsalou, doc. 7.31, p. 8; Restaurant Au Petit Extra et Cabaret Lion d'Or, doc. 7.59, p. 2

¹³⁹ CRE-Montréal, doc. 7.29.2, p. 66; Faubourg Barsalou, doc. 7.31.1, p. 20; Yannick Lavaud, doc. 7.35, p. 1

¹⁴⁰ Faubourg Barsalou, doc. 7.31.1, p. 20

¹⁴¹ Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, doc. 7.78, p. 8

¹⁴² Maclean Rouble, doc. 8.3, #13, p. 1; Ludvic Moquin-Beaudry, doc. 8.1, #14, p. 1; Théo Boucher-Depatie, doc. 8.1, #15, p. 1; Gale Pettus, doc. 8.1, #16, p. 1; Grégory Taillon, doc. 8.2, #10, p. 1; Voyagez Futé, doc. 7.58, p. 6

Un citoyen propose d'autres options, comme une mise à sens unique vers l'ouest du tronçon allant uniquement de Champlain à Atateken, la fermeture de la rue Ontario vers l'ouest « *uniquement à partir de 10 h le matin et jusqu'à 5 h le lendemain afin de permettre aux citoyens de se rendre facilement sur la rive sud pour leurs activités professionnelles tout en permettant aux livraisons de s'effectuer*¹⁴³ », ou encore la permission du double sens à la rue Logan, entre Papineau et Champlain pour permettre aux véhicules des citoyens du quartier de tourner à gauche vers le pont.

Dans le même ordre d'idées, Rayside Labossière appuie « *les intentions de la Ville quant à la modification en sens unique de la rue afin d'y améliorer l'ambiance et la fluidité des déplacements*¹⁴⁴ », mais propose qu'à court terme, la Ville interdise le virage à droite en provenance de l'ouest. Station Host, à son tour, ne privilégie aucune des deux solutions et estime que, dans tous les cas, ces solutions permettraient « *aux résidents du quartier de s'approprier la rue Ontario*¹⁴⁵. »

Enfin, le CRE-Montréal rappelle que le succès de la nouvelle répartition spatiale de la rue Ontario et de la cohabitation des différentes catégories d'utilisateurs dépendra des mesures d'apaisement de la circulation¹⁴⁶.

2.3.3 L'accès au fleuve

L'accessibilité au fleuve, autant physique que visuelle est considérée un enjeu majeur pour bon nombre de participants¹⁴⁷.

La passerelle et l'accès aux berges

La construction d'une passerelle au-dessus des voies ferrées dans l'axe de la rue de la Visitation¹⁴⁸ pour accéder aux quais du Vieux-Port reçoit le soutien de bon nombre de participants¹⁴⁹ pour lesquels il s'agit d'une bonne occasion pour rapprocher les citoyens du fleuve.

Pour des questions de sécurité, l'Administration portuaire de Montréal souhaite que la passerelle soit recouverte et rappelle que son accès doit être « *situé sur la section appartenant à la Société du Vieux-Port de Montréal puisqu'il est interdit aux personnes non autorisées de circuler sur les installations portuaires ainsi que le prescrit le Règlement sur la sûreté du transport maritime*¹⁵⁰. »

¹⁴³ Yannick Lavaud, doc. 7.35, p. 1

¹⁴⁴ Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 13

¹⁴⁵ Station Host, doc. 7.83.1, p. 5

¹⁴⁶ CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 6; Théo Boucher-Depatie, doc. 8.1, #15, p. 1

¹⁴⁷ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 11; Karim Blondy, doc. 8.2, #3, p. 1; Caroline Lapointe, doc. 8.4, #7, p. 1; Prével, doc. 7.17, p. 25; Prével, doc. 7.17.1, p. 16; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 29; Clara Leurent, doc. 8.2, #7, p. 1

¹⁴⁸ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 63

¹⁴⁹ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 3; CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 9; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 11; Administration portuaire de Montréal, doc. 7.63, p. 5

¹⁵⁰ Administration portuaire de Montréal, doc. 7.63, p. 5

Certains souhaitent un accès encore plus grand au fleuve et proposent la mise en place d'une « *une passerelle fluviale surélevée qui relierait le parc du [Pied-du-Courant] et le site de la Molson*¹⁵¹ » et d'un belvédère à l'est du pont Jacques-Cartier¹⁵². Dans cet esprit, un groupe d'étudiants de l'Université de Montréal trouve que « *cette passerelle proposée [est] trop timide et utilitaire pour réellement redonner au citoyen l'espace fluvial de qualité*¹⁵³ » et demande la tenue d'un concours pour l'aménagement du site. Selon eux, le prolongement de la rue Monarque dans l'axe de l'avenue Papineau permettrait au quartier un réel accès physique au fleuve.

La promenade riveraine

L'idée d'une promenade linéaire dans le prolongement de la rue de la Commune reçoit également un accueil favorable de la part de nombreux intervenants¹⁵⁴. Selon le projet de PPU, elle permettrait « *d'offrir une vue panoramique sur le fleuve, les îles et le pont Jacques-Cartier depuis la rue Atateken jusqu'à la rue Alexandre-DeSève*¹⁵⁵. »

En ce sens, Au Coup de pouce Centre-Sud considère que la promenade « *s'impose comme un trait d'union naturel et organique*¹⁵⁶ » et demande à la Ville de la prolonger davantage en vue de relier le parc du Pied-du-Courant à la tour de l'Horloge.

Les Amis du Quai de l'Horloge, quant à eux, demandent l'apaisement, voire la piétonnisation de la rue de la Commune. Leur souhait est « *d'avoir une rue réservée aux déplacements actifs (piétons, vélos) avec accès aux véhicules d'urgence seulement, sans automobiles ni autobus*¹⁵⁷. »

L'Administration portuaire de Montréal ne s'oppose pas au projet de prolongement de la rue de la Commune, mais émet certaines réserves. Elle souligne la nécessité d'un « *dégagement à partir des rails d'au moins 28 pieds (8,53 m) pour ne pas nuire aux opérations de transport du Port et de ses partenaires*¹⁵⁸ » et demande plus de précision quant aux travaux nécessaires pour concilier ces opérations et les objectifs du PPU. Il en va de même pour une éventuelle reconstruction du tunnel Beaudry sous les voies de chemin de fer.

Un groupe d'étudiants de l'École d'architecture de l'Université de Montréal estime que la hauteur de la promenade et la présence des voies ferrées « *distancent trop le piéton pour qu'il*

¹⁵¹ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 20

¹⁵² Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 46; Manon Massé, doc. 7.13, p. 6

¹⁵³ Étudiants de l'école d'architecture de l'Université de Montréal - Groupe A, doc. 7.42, p. 3

¹⁵⁴ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 3; Alois Fürer, doc. 7.77, p. 1; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6.1, p. 37; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 6

¹⁵⁵ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 41

¹⁵⁶ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 11

¹⁵⁷ Les Amis du Quai de l'Horloge, doc. 7.57, p. 3

¹⁵⁸ Administration portuaire de Montréal, doc. 7.63, p. 3

*s'agisse réellement d'une ambiance digne d'un bord de l'eau*¹⁵⁹. » Pour pallier cette problématique, des participants proposent de déminéraliser et requalifier les rives du fleuve, afin que les citoyens puissent se les réapproprier¹⁶⁰. Plus précisément, des promoteurs réclament plus de « *flexibilité dans l'aménagement des espaces en front de fleuve, particulièrement dans le cas l'îlot des Voltigeurs*¹⁶¹. »

2.3.4 Le stationnement

Le groupe Montoni indique que « *l'accessibilité des commerces, des bureaux et de l'îlot des Voltigeurs sera un enjeu important, autant pour les clients, les usagers des bureaux et les résidents que pour les véhicules de livraison*¹⁶² » et nécessitera de bien planifier les stationnements. Par ailleurs, selon quelques participants, le projet de PPU ne s'attarde pas assez sur cette question¹⁶³. Pour pallier cette problématique, le CRE-Montréal propose une stratégie comprenant une série d'objectifs, parmi lesquels¹⁶⁴ :

- L'interdiction de tout nouveau grand stationnement de surface;
- La conversion des stationnements de surface existants en d'autres types d'usage;
- La transformation des espaces de stationnement restants en « stationnements écoresponsables » afin de contribuer à la lutte aux îlots de chaleur, à la gestion *in situ* des eaux pluviales et à la biodiversité locale;
- La mutualisation et l'usage optimal des stationnements de surfaces et souterrains;
- La réduction de cases de stationnement sur rue en faveur des mobilités actives et collectives.

D'autres participants appuient ces principes et Voyagez Futé ajoute que « *des places réservées au covoiturage et à des véhicules en autopartage sont également à privilégier*¹⁶⁵. » Dans la même veine, le Comité de la rue Fullum souhaite « *la mise en place d'un stationnement étagé ou souterrain dans la portion nord de l'îlot du Grand QG de la SQ [Sûreté du Québec]*¹⁶⁶ ». Des citoyens proposent également la création de stationnements intérieurs et incitatifs reliés à l'ensemble du quartier par des navettes électriques¹⁶⁷.

Afin d'encourager l'utilisation de modes de transport alternatifs à l'automobile et assurer l'accessibilité aux nouveaux lieux d'emplois par des moyens durables, Voyagez Futé recommande

¹⁵⁹ Étudiants de l'école d'architecture de l'Université de Montréal - Groupe A, doc. 7.42, p. 2

¹⁶⁰ Étudiants de l'école d'architecture de l'Université de Montréal - Groupe A, doc. 7.42, p. 2; Pierre Blouin, doc. 8.4, #1, p. 1; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 4

¹⁶¹ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 17

¹⁶² Montoni, doc. 7.68, p. 11

¹⁶³ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 24; CRE-Montréal, doc. 7.29.2, p. 58

¹⁶⁴ CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 6-7

¹⁶⁵ Voyagez Futé, doc. 7.58, p. 9

¹⁶⁶ Comité de la rue Fullum, doc. 7.2, p. 25

¹⁶⁷ Louis Vincent, doc. 7.34, p. 1; Station Host, doc. 7.83.1, p. 6

que la Ville rende obligatoire l'adoption d'un plan de gestion de déplacements par « *toute nouvelle entreprise ou regroupement d'entreprises comptant 100 employé-es et plus*¹⁶⁸ ».

Enfin, alors qu'une personne souhaite plus de stationnements sur rue¹⁶⁹, une autre estime que ceux-ci devraient être interdits aux abords du fleuve¹⁷⁰.

2.3.5 La mobilité active et collective

Le transport actif

Un très grand nombre de participants¹⁷¹ considère que « *la façon de partager l'espace public devrait être pensée d'une manière qui privilégie le transport actif*¹⁷². » De tous les répondants au questionnaire en ligne, 74,6 % déclarent utiliser des moyens de transport actif pour circuler à l'intérieur du secteur, dont 54,8 % à pied et 19,8 % à vélo. En ce sens, les Voies culturelles des faubourgs suggèrent l'aménagement d'un « *axe vert piétonnier et cyclable vers le fleuve [...] qui part du parc des Faubourgs jusqu'au boulevard Notre-Dame*¹⁷³ », animé par des activités culturelles et des installations d'œuvres d'art. D'autres axes végétalisés, avec une circulation apaisée, sont proposés par l'Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie (AMA-VM), notamment le long des rues Robin et Logan afin de « *créer un véritable corridor de paix d'esprit, d'activité physique et de biodiversité entre le parc Des Faubourgs et le parc Saint-Jacques*¹⁷⁴. »

Ce à quoi fait écho l'opinion du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal qui souligne l'importance de rendre les déplacements plus sécuritaires et encourager le transport actif « *dans la perspective de diminuer les risques de collisions et de blessures, mais également d'augmenter le niveau d'activité physique de la population et ainsi réduire les maladies chroniques*¹⁷⁵. »

Plus spécifiquement, la Société du parc Jean-Drapeau recommande qu'une « *option d'accès universelle au pont Jacques-Cartier soit étudiée*¹⁷⁶ » et rejoint les propos des AmiEs du courant Sainte-Marie, qui propose la mise en place d'un ascenseur consacré aux piétons et aux cyclistes, attenant à la structure du pont¹⁷⁷.

¹⁶⁸ Voyagez Futé, doc. 7.58, p. 9

¹⁶⁹ Caroline Lapointe, doc. 8.1, #12, p. 1

¹⁷⁰ Pierre Blouin, doc. 8.4, #1, p. 1

¹⁷¹ Prével, doc. 7.17.1, p. 16; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 6; Maclean Rouble, doc. 8.3, #13, p. 1; Karim Blondy, doc. 8.2, #3, p. 1; Richard Gravel, doc. 8.4, #6, p. 1; Voyagez Futé, doc. 7.58, p. 8; Phillippe Murphy-Rheaume, doc. 8.2, #12, p. 1; Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, doc. 7.78, p. 19; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 30

¹⁷² Clara Leurent, doc. 8.2, #7, p. 1

¹⁷³ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 15

¹⁷⁴ Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, doc. 7.78, p. 18

¹⁷⁵ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 6

¹⁷⁶ Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 3

¹⁷⁷ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 12

a) Les piétons

Plusieurs participants dénoncent le manque de passages piétons sécuritaires dans le secteur, notamment pour traverser les grands axes routiers¹⁷⁸. Certains proposent la construction de passerelles¹⁷⁹ accessibles et exclusives à la mobilité active, notamment au-dessus de l'autoroute Ville-Marie. À l'opposé, pour d'autres intervenants, les tunnels et les corridors souterrains seraient à proscrire¹⁸⁰.

Pour assurer notamment la sécurité des enfants, l'Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie suggère la mise en place de balises de traverse aux abords des zones scolaires, éventuellement avec la possibilité de fermer certaines rues lors du début et de la fin des classes¹⁸¹. De leur côté, NOS Architectes proposent l'ajout de traverses piétonnes sécuritaires sur la rue De Lorimier suite aux prolongements des rues Tansley et Falardeau¹⁸², sur le site des Portes Sainte-Marie. Ils demandent également que ces deux rues soient aménagées en rues partagées afin de « *limiter la circulation de transit et favoriser les déplacements actifs*¹⁸³. » Par ailleurs, Rayside Labossière plaide pour qu'une « *culture des rues partagées au sein du quartier des Faubourgs*¹⁸⁴ » soit implantée par la Ville.

Bon nombre de participants suggèrent la piétonnisation de plusieurs rues du secteur. Ainsi, un promoteur demande que le tronçon de la rue Panet au sud de la tour de Radio-Canada soit prioritairement consacré aux piétons et cyclistes afin de constituer « *une esplanade ouverte sur l'édifice*¹⁸⁵ ». Les Amis du Quai de l'Horloge demandent la piétonnisation de la rue de la Commune pour accompagner la promenade riveraine et assurer la sécurité des déplacements¹⁸⁶. Pour sa part, l'AMA-VM revendique une piétonnisation permanente ou estivale pour la rue Sainte-Catherine entre la rue Saint-Hubert et l'avenue Papineau. Un citoyen demande que l'avenue Lartigue soit « *fermée à la circulation automobile et transformée en ruelle verte*¹⁸⁷. »

Enfin, un participant propose que l'aménagement de la rue de la Commune soit propice à l'implantation d'une piste de ski de fond¹⁸⁸ et la mise en place de structures adéquates pour accueillir les skieurs.

¹⁷⁸ Clara Leurent, doc. 8.2, #7, p. 1; Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, doc. 7.78, p. 19

¹⁷⁹ Daniel Pelletier, doc. 7.67, p. 1; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 12; Karim Blondy, doc. 8.2, #3, p. 1; Vicky Beaudette, doc. 8.2, #4, p. 1; AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 4

¹⁸⁰ Daniel Pelletier, doc. 7.67, p. 1

¹⁸¹ Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, doc. 7.78, p. 21

¹⁸² NOS Architectes, doc. 7.28, p. 7

¹⁸³ NOS Architectes, doc. 7.28, p. 6

¹⁸⁴ Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 13

¹⁸⁵ MACH, doc. 7.24, p. 21

¹⁸⁶ Les Amis du Quai de l'Horloge, doc. 7.57, p. 3

¹⁸⁷ Sébastien Caron, doc. 8.3, #2, p. 1

¹⁸⁸ Pierre Marcoux, doc. 7.23, p. 4

b) Les cyclistes

Un grand nombre de participants traitent du transport cyclable. La plupart des interventions concernent la création de nouvelles pistes et la consolidation d'un réseau cyclable¹⁸⁹ afin « *d'accroître la sécurité des résidents dans leurs déplacements et faciliter les liens cyclistes interquartiers*¹⁹⁰. » Pour ce faire, Coalition climat Montréal juge impératif de s'assurer de la pertinence des types d'aménagements proposés et de la sécurisation des bandes et chaussées existantes, ceci combiné à des mesures d'apaisement et de déviation de la circulation de transit¹⁹¹.

L'Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie abonde dans le même sens et élabore une série de recommandations¹⁹² très précises quant à la localisation et la configuration des pistes cyclables, des rues partagées et des rues piétonnes, afin de créer un plan local « *incluant un réseau cyclable projeté ainsi qu'un réseau de rues favorables au jeu libre sur rue et aux déplacements scolaires actifs sécuritaires*¹⁹³. » La Société du parc Jean-Drapeau (SPJD), quant à elle, demande la création d'une deuxième voie cyclable partagée sur le pont Jacques-Cartier et en bordure du fleuve depuis le quartier Sainte-Marie jusqu'au parc Jean-Drapeau¹⁹⁴.

Pour des raisons de sécurité, une citoyenne demande que les pistes cyclables soient localisées sur les rues locales plutôt que « *sur les grands axes routiers de la ville*¹⁹⁵. » Dans le même état d'esprit, des promoteurs demandent à l'arrondissement de « *revoir les axes identifiés pour accueillir une piste cyclable et une ligne de bus afin d'assurer la sécurité des utilisateurs*¹⁹⁶ », jugeant dangereuse la cohabitation de ces modes de transport.

Dans le but d'encourager l'utilisation du vélo, Voyagez Futé propose aux entreprises du secteur la mise en place de certains équipements et structures comme des supports à vélo, des douches et vestiaires, ainsi que des cheminements piétonniers et cyclables sur les terrains des entreprises¹⁹⁷.

À l'opposé de la majorité, un participant ne souhaite pas que le vélo soit privilégié au détriment d'autres modes de transport, car il estime que son utilisation en hiver n'est pas assez importante¹⁹⁸.

¹⁸⁹ Caroline Lapointe, doc. 8.1, #12, p. 1; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 12; Coalition climat Montréal, doc. 7.7, p. 8; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 82

¹⁹⁰ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 12

¹⁹¹ Coalition climat Montréal, doc. 7.7, p. 8

¹⁹² Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, doc. 7.78, p. 16-17

¹⁹³ Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, doc. 7.78, p. 23

¹⁹⁴ Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 3

¹⁹⁵ Annie Meslay, doc. 8.2, #5, p. 1

¹⁹⁶ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 12

¹⁹⁷ Voyagez Futé, doc. 7.58, p. 9

¹⁹⁸ Normand Bourque, doc. 8.2, #1, p. 1

Enfin, un organisme recommande que l'ensemble du secteur soit aménagé « *en suivant les meilleurs standards d'accessibilité universelle [...] et encourage également les promoteurs privés à faire de même*¹⁹⁹. » Voyagez Futé souligne que le succès du transport en commun dépend de la qualité du dernier kilomètre à effectuer et demande ainsi une attention particulière à « *la qualité du cadre bâti et l'encadrement de la rue*²⁰⁰ », car ces éléments favorisent l'utilisation de modes de transport alternatifs à l'automobile.

Le transport en commun

Plusieurs participants plaident pour une amélioration de l'offre de transport en commun dans le secteur, notamment dans l'axe est-ouest, avec une attention particulièrement aux personnes âgées ou à mobilité réduite²⁰¹. Au Coup de pouce Centre-Sud fait valoir que l'intense circulation de transit dans le secteur a un impact majeur sur l'efficacité du transport collectif²⁰².

Voyagez Futé souhaite l'aménagement d'un pôle de mobilité regroupant l'ensemble des services de mobilité durable et considère que « *des mesures pour mieux intégrer les mobilités actives et collectives sont nécessaires*²⁰³. » À cet égard, Au Coup de pouce Centre-Sud souhaite que les rues donnant accès aux stations de métro soient réaménagées « *afin de prévoir une circulation piétonne accrue plus harmonieuse et sécuritaire*²⁰⁴. »

Enfin, la SPJD propose que les enjeux de mobilité entre le secteur des Faubourgs et le parc Jean-Drapeau soient intégrés dans le PPU et que la possibilité de mise en place d'une navette fluviale reliant les deux territoires soit étudiée²⁰⁵.

Le PPU prévoit que « *le boulevard René-Lévesque, axe structurant de déplacements dans l'arrondissement, pourra accueillir un transport collectif en site propre, afin de relier le sud-est de l'île et le centre-ville par la rue Notre-Dame*²⁰⁶. »

Ainsi, plusieurs interventions concernent l'implantation d'un moyen de transport structurant dans la partie sud du secteur et son impact sur le développement du territoire. À l'instar d'autres participants²⁰⁷, Rayside Labossière demande alors que la Ville « *annonce son choix de mode [de transport] dans les plus brefs délais*²⁰⁸ ». Le groupe MACH ajoute qu'il est « *important que le plus rapidement possible ce projet devienne un sujet de discussion publique*²⁰⁹. »

¹⁹⁹ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 13

²⁰⁰ Voyagez Futé, doc. 7.58, p. 8

²⁰¹ Louis Vincent, doc. 7.34, p. 2; Natasha McQuaid, doc. 8.2, #11, p. 1; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 1

²⁰² Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 12

²⁰³ Voyagez Futé, doc. 7.58, p. 7

²⁰⁴ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 13

²⁰⁵ Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 3

²⁰⁶ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 69

²⁰⁷ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 13; Manon Massé, doc. 7.13, p. 6

²⁰⁸ Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 13

²⁰⁹ MACH, doc. 7.24.1, p. 27

L'Ordre des urbanistes du Québec rappelle qu'un « *éventuel prolongement du Réseau express métropolitain [REM] est annoncé par le gouvernement du Québec et la Caisse de dépôt et placement du Québec*²¹⁰ » et estime qu'il s'agit d'une opportunité pour implanter plusieurs stations dans le secteur afin de favoriser un transfert modal entre les différents types de transport.

À l'opposé, Rayside Labossière estime que le REM est approprié pour de longues distances, mais considère qu'un « *moyen de transport au sol, avec des arrêts fréquents et intégrés de façon harmonieuse et sécuritaire avec les autres composantes du boulevard serait plus bénéfique au niveau local*²¹¹. » Ce à quoi fait écho l'opinion de Coalition climat Montréal qui est d'avis que la Ville devrait prendre position en faveur d'un tramway, car le REM « *nécessiterait des infrastructures lourdes et serait très peu approprié pour les Faubourgs*²¹² ». Ils s'accordent pour dire que l'ajout d'un moyen de transport aérien dans l'emprise du boulevard René-Lévesque ne ferait que renforcer les fractures urbaines déjà présentes sur le territoire²¹³.

Dans la même veine, le CRE-Montréal présente des critères que tout mode de transport structurant devrait respecter. D'après eux, il est impératif que le mode de transport choisi, « *contribue à maintenir la perméabilité nord-sud et [...] soit inséré au quartier de manière à ne pas dégrader les qualités paysagères, à ne pas dévaloriser les sites patrimoniaux ou d'intérêt architectural, et à ne pas bloquer les vues sur le fleuve et les autres points d'intérêt du quartier*²¹⁴. »

Enfin, une citoyenne s'interroge sur la pertinence d'implanter un mode de transport structurant sur le boulevard René-Lévesque vu la proximité des stations de métro, et favoriserait plutôt l'utilisation de l'avenue Viger²¹⁵.

2.4 Les espaces publics

Pour 30,2 % des répondants au questionnaire en ligne, les principaux enjeux du PPU concernent la qualité des espaces publics. Alors que 15,6 % souhaitent la création et l'aménagement de parcs et d'espaces publics, 14,6 % priorisent le verdissement et la plantation d'arbres. Tous s'entendent pour dire que l'aménagement des espaces publics doit être inclusif²¹⁶ « *afin que toutes les populations (personnes marginalisées entre autres) puissent s'y sentir accueillis et bienvenus*²¹⁷. » Plus particulièrement, un participant demande à la Ville de tenir compte des

²¹⁰ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 15

²¹¹ Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 13

²¹² Coalition climat Montréal, doc. 7.7, p. 7

²¹³ Coalition climat Montréal, doc. 7.7.1, p. 27; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 13

²¹⁴ CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 5

²¹⁵ Catherine Hardy, doc. 8.2, #13, p. 1

²¹⁶ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 11; Karim Blondy, doc. 8.1, #2, p. 1

²¹⁷ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 9

besoins en accessibilité « *pour les personnes âgées (canne, marchette, essoufflement à l'effort à la marche, vitesse de mobilité, handicaps, etc.)*²¹⁸ ».

2.4.1 Les Portes Sainte-Marie

Concernant l'aménagement du site des Portes Sainte-Marie, Prével souhaite que la Ville autorise la création d'un axe public central, depuis la rue Sainte-Catherine jusqu'au boulevard René-Lévesque²¹⁹. Cet axe, composé d'une placette et d'un parc public, permettrait de poursuivre la vocation commerciale de la rue Sainte-Catherine et, selon NOS Architectes, de libérer la vue sur le pont Jacques-Cartier²²⁰. La firme d'investissement et de développement immobilier TGTA appuie cette recommandation et estime que la localisation centrale de cet espace vert, « *bonifie la fluidité des parcours piétonniers à travers le quartier en offrant une connexion supplémentaire de qualité entre les espaces verts de l'axe du Pont Jacques Cartier et ceux de l'axe du fleuve*²²¹. » À l'extrémité sud du site, NOS Architectes proposent également de revoir le tracé du boulevard René-Lévesque afin de créer un espace « *commémorant la présence du square Parthenais*²²². »

2.4.2 Le Village

Quelques participants s'intéressent particulièrement à l'avenir du Village²²³. Afin de le réanimer, la Société de développement commercial du Village demande que la piétonnisation estivale de la rue Sainte-Catherine soit maintenue avec le déploiement « *du mobilier urbain, des installations interactives, ludiques et sécuritaires, ainsi que de l'animation sur tout le territoire*²²⁴. »

Pour sa part, un citoyen souhaite une piétonnisation permanente de la rue Sainte-Catherine afin d'accorder plus d'espace au verdissement, ce qui « *inciterait les gens de partout à venir se balader dans le quartier et augmenterait l'achalandage des commerces du Village*²²⁵. » L'AMA-VM va dans le même sens et propose la mise en place d'un « *nouveau petit parc de quartier au bout Nord de la rue Saint-Christophe, juste après la dernière entrée charretière*²²⁶ ». Elle propose également la création d'une place publique aux abords du métro Beaudry.

2.4.3 L'art public

Plusieurs participants réclament de l'investissement dans l'art public, à l'instar de la Société de développement commercial du Village qui le considère « *un gage d'achalandage, de vitalité*

²¹⁸ Richard Desjardins, doc. 8.1, #11, p. 1

²¹⁹ Prével, doc. 7.17, p. 25

²²⁰ NOS Architectes, doc. 7.28, p. 5

²²¹ TGTA, doc. 7.71, p. 8

²²² NOS Architectes, doc. 7.28, p. 9

²²³ Manon Massé, doc. 7.13, p. 5

²²⁴ Société de développement commercial du Village (Village Montréal), doc. 7.53, p. 7

²²⁵ Sébastien Caron, doc. 8.3, #11, p. 1

²²⁶ Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, doc. 7.78, p. 20

*économique et de rayonnement de Montréal*²²⁷. » Des participants plaident pour la mise en place de murales²²⁸ dans divers endroits du secteur, alors que d'autres souhaitent « *des installations artistiques lumineuses qui renforcent le sentiment de sécurité dans le quartier et le rende plus beau*²²⁹. » Les Voies culturelles des faubourgs réclame également la mise en phase du PPU avec tous les plans de développements culturels existants²³⁰.

2.4.4 Le verdissement et la canopée

L'orientation 12 du PPU consiste à accroître le couvert végétal et la canopée du secteur. Pour ce faire, le document propose de minimalement doubler le nombre d'arbres sur le territoire du PPU, d'intégrer le verdissement et la gestion des eaux de pluie sur le domaine public, et de renforcer les exigences liées au revêtement et à la végétalisation des cours et des toits²³¹.

Un très grand nombre de participants se sont prononcés sur cette orientation et ses stratégies d'intervention. Tout d'abord, l'augmentation de la canopée et la plantation de fleurs, d'arbustes et d'herbacées sur l'ensemble du territoire sont considérées comme des outils essentiels pour la réduction des îlots de chaleur et, plus largement, dans la lutte aux changements climatiques²³².

Ainsi, le CRE-Montréal recommande que le PPU applique une série de principes d'aménagement écologique, tant sur le domaine public que sur le domaine privé, dont notamment l'emploi d'espèces indigènes et naturalisées, l'intégration de l'élément aquatique et la mise en réseau des espaces verts du territoire²³³. Enfin, en ce qui concerne la plantation d'arbres, ils suggèrent l'application du « *principe 'planter le bon arbre au bon endroit'*²³⁴ » afin d'éviter les aménagements monospécifiques vulnérables en cas de menaces écologiques.

Plusieurs participants identifient de manière précise des sites à privilégier pour le verdissement et la plantation d'arbres. L'AMA-VM souhaite créer « *dans le prolongement ouest du parc des Faubourgs, un cœur de quartier vert*²³⁵ ». Elle demande de végétaliser de manière massive le quartier, notamment en construisant des saillies végétalisées sur plusieurs rues et intersections. Les Amis du Quai de l'Horloge recommandent que des arbres soient plantés « *le long de la rue de la Commune Est jusqu'à la limite, soit la rue St-Hubert et au-delà si on vise la continuité entre*

²²⁷ Société de développement commercial du Village (Village Montréal), doc. 7.53, p. 7

²²⁸ Société pour Promouvoir les Arts Gigantesques (Bain Mathieu), doc. 7.55, p. 1; Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie

²²⁹ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 13

²³⁰ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 17

²³¹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 106-109

²³² CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 8; Gilles Castonguay, doc. 8.4, #3, p. 1; Maclean Rouble, doc. 8.3, #13, p. 1; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 6; Les Amis du Quai de l'Horloge, doc. 7.57, p. 2; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 7-8; Christine Lemelin, doc. 7.39, p. 1; Société de développement commercial du Village (Village Montréal), doc. 7.53, p. 7; Sébastien Caron, doc. 8.3, #2, p. 1; Christiane Lévesque, doc. 8.3, #3, p. 1; Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 39; Coopérative Faubourg Québec, doc. 7.33, p. 1; Francis Laforest, doc. 7.56, p. 69

²³³ CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 7-8; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 32

²³⁴ CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 8

²³⁵ Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, doc. 7.78, p. 18

*le secteur de Faubourgs et le Vieux-Montréal*²³⁶. » Pour sa part, un citoyen revendique le verdissement de la rue Atateken au sud de la rue Sainte-Catherine, et de la rue Logan entre de la Visitation et Papineau et d'une partie des rues Robin et Sainte-Catherine²³⁷. D'autres participants recommandent le verdissement de la rue Fullum « *par l'installation d'une rive plantée d'arbres à même les nouveaux trottoirs*²³⁸ » alors que Les AmiEs du courant Sainte-Marie y voient « *une sorte de parc-promenade linéaire bordée d'arbres et d'aires de pique-nique*²³⁹. »

À l'opposé, une citoyenne reste sceptique et ne croit pas « *que 5 000 arbres supplémentaires et du verdissement en hauteur de basiliaires dont on ignore s'ils seront fréquentables par le public seront suffisants*²⁴⁰ » pour assurer le verdissement du secteur.

La préservation d'arbres matures

Au-delà de la plantation de nouveaux arbres, plusieurs participants soulignent l'importance de la préservation de ceux déjà présents sur le territoire du PPU. En ce sens, un participant affirme avoir une pétition de plus de 300 signatures « *pour sauver les arbres sur le site de Radio-Canada*²⁴¹. » Selon lui, les promoteurs devraient incorporer ces arbres autant que possible dans leur projet ou, le cas échéant, les transplanter ailleurs. Un autre intervenant s'inquiète particulièrement du sort des « *pommiers dans le stationnement de Radio-Canada*²⁴². »

Ailleurs sur le territoire, la Coopérative Faubourg Québec plaide pour la « *conservation du peuplier deltoïde*²⁴³ » sur la rue Harmony, tandis que d'autres citoyens demandent qu'aucun arbre ne soit coupé dans l'aménagement des abords du pont Jacques-Cartier et du parc des Faubourgs²⁴⁴. Certains participants demandent aussi des mesures pour protéger le tronc des arbres des équipements de déneigement pendant l'hiver²⁴⁵.

L'agriculture urbaine

Bon nombre d'intervenants souhaitent l'implantation d'espaces consacrés à l'agriculture urbaine²⁴⁶ sur le territoire du PPU, notamment sous la forme de jardins communautaires, ce qui pourrait contribuer à améliorer la sécurité alimentaire des Faubourgs.

²³⁶ Les Amis du Quai de l'Horloge, doc. 7.57, p. 2

²³⁷ Sébastien Caron, doc. 8.3, #2, p. 1

²³⁸ Comité de la rue Fullum, doc. 7.2, p. 25

²³⁹ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 14

²⁴⁰ Pascale Félizat, doc. 8.3, #14, p. 1

²⁴¹ Kenneth Bockus, doc. 8.3, #7, p. 1

²⁴² Xu Cheng, doc. 8.3, #9, p. 1

²⁴³ Coopérative Faubourg Québec, doc. 7.33, p. 2

²⁴⁴ Jean de Lavaltrie, doc. 7.76, p. 1; Daniel Pelletier, doc. 7.67, p. 1

²⁴⁵ Sébastien Caron, doc. 8.3, #2, p. 1; Christiane Lévesque, doc. 8.3, #4, p. 1

²⁴⁶ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 46; Karim Blondy, doc. 8.3, #1, p. 1; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 7-8; Pascale Félizat, doc. 8.3, #14, p. 1

En ce sens, la Table CIGAL demande à la Ville d'aider « à localiser des espaces propices à l'installation d'infrastructures agroalimentaires urbaines²⁴⁷ » et de participer au financement de ces structures agricoles en les intégrant dès les premières étapes de planification.

La gestion des eaux

La stratégie d'intervention 12.2 du PPU stipule que « la végétalisation des rues et la gestion des eaux de pluie pourront être combinées et programmées dans l'aménagement de nouvelles rues et lors de la réfection des rues existantes²⁴⁸. » Ainsi, la gestion locale des eaux fait également partie des préoccupations de certains participants²⁴⁹.

À propos de cette thématique, le CRE demande qu'un plan de gestion durable des eaux pluviales soit élaboré pour l'ensemble du territoire et considère que le secteur « est très propice à la mise en place des projets innovants de gestion mutualisée de l'eau pluviale entre l'administration et les promoteurs privés²⁵⁰. »

Pour sa part, le WWF souhaite que la Ville réintègre la connectivité bleue au sein de son territoire. Pour ce faire, à l'instar d'autres participants, ils demandent le retour des cours d'eau en milieu urbain²⁵¹, notamment les rivières Saint-Martin et Saint-Pierre, cette dernière « emblématique pour les Montréalais.se.s et pour la Première nation Mohawk²⁵². »

2.4.5 Les parcs et les espaces verts

Le PPU propose la création d'une trame verte suivant les axes du pont Jacques-Cartier et du fleuve. L'axe du pont relie le parc des Royaux, le parc des Pompiers, le parc des Faubourgs, le parc des Vétérans, le parc linéaire sous le pont Jacques-Cartier, l'esplanade De Lorimier, l'esplanade de la prison des Patriotes, le parc Craig et le parc du Pied-du-Courant. Alors que l'axe du fleuve comprend : le belvédère du Chemin-qui-marche, la promenade linéaire de la Commune, le parc Sohmer, l'îlot des Voltigeurs et le parc du Pied-du-Courant²⁵³.

Considérés comme des priorités pour bon nombre de participants²⁵⁴, les parcs et espaces verts font l'objet de plusieurs propositions. Des participants demandent que ces espaces soient accueillants pour tous les publics, y compris pour les personnes les plus marginalisées, accessibles à tous et propices à des activités variées²⁵⁵. Une participante rappelle que « la préservation et la

²⁴⁷ Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 20

²⁴⁸ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 108

²⁴⁹ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 46; NOS Architectes, doc. 7.28.1, p. 51

²⁵⁰ CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 9

²⁵¹ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16.1, p. 53

²⁵² WWF - Fonds mondial pour la nature, doc. 7.27, p. 12

²⁵³ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 40-41

²⁵⁴ Caroline Lapointe, doc. 8.1, #12, p. 1; Karim Blondy, doc. 8.3, #1, p. 1; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 6; Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 50; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 34; Yitian Jin, doc. 8.3, #12, p. 1

²⁵⁵ Caroline Lapointe, doc. 8.3, #10, p. 1; Eliya Fainshtein, doc. 8.3, #8, p. 1; CRE-Montréal, doc. 7.29.2, p. 64

*mise en valeur des milieux naturels [...] peuvent aussi avoir des impacts directs sur les conditions de santé*²⁵⁶ » et pour cela, il faut assurer l'accessibilité universelle à ces espaces.

Lemay souhaite que les parcs publics soient réalisés « *en amont des projets immobiliers afin de servir de catalyseurs pour soutenir les développements immobiliers*²⁵⁷ » et pour offrir plus de commodité à la population locale pendant la longue période de travaux. L'IDU, pour sa part, propose que la Ville communique aux promoteurs « *toute intention de développement des espaces verts*²⁵⁸ » afin d'atteindre l'objectif de complémentarité entre les espaces publics et privés.

Quant à la notion de trame verte, un regroupement y demande l'inclusion du secteur du quai de l'Horloge, afin de créer une connexion « *entre le secteur des Faubourgs et le Vieux-Montréal*²⁵⁹ ». À son tour, la SPJD recommande que « *les corridors verts du secteur des Faubourgs soient conçus comme faisant partie d'une trame naturelle d'une autre échelle, englobant le parc Jean-Drapeau et tout le Havre de Montréal*²⁶⁰. » Enfin, Sid Lee Architecture envisage « *une boucle d'espaces verts qui connecte la ville, d'ouest en est et vers le fleuve*²⁶¹. »

La création de nouveaux parcs

La mise en valeur de l'histoire du secteur au moyen des espaces publics fait partie des stratégies d'intervention du PPU²⁶². Pour ce faire, la Ville propose la création ou le réaménagement de plusieurs parcs.

À ce sujet, quelques intervenants se sont manifestés positivement quant à la recréation du parc Sohmer²⁶³. Certains suggèrent la projection du parc au-dessus des voies ferrées et la connexion de celui-ci à trois autres éléments de son entourage, soit la promenade riveraine, le tunnel Beaudry et la passerelle²⁶⁴. D'autres participants proposent que le parc Sohmer soit divisé en deux « *en accentuant la trame orthogonale nord-sud*²⁶⁵. » La portion nord comporterait des activités et équipements collectifs, alors que la section sud serait « *axée sur la détente et le*

²⁵⁶ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 39

²⁵⁷ Lemay, doc. 7.14, p. 9

²⁵⁸ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 23

²⁵⁹ Les Amis du Quai de l'Horloge, doc. 7.57, p. 3

²⁶⁰ Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 5

²⁶¹ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 34

²⁶² Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 44

²⁶³ Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 4; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 38; Étudiants de l'école d'architecture de l'Université de Montréal - Groupe A, doc. 7.42, p. 5; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 7; Pascale Cardin, doc. 7.25, p. 9

²⁶⁴ Étudiants de l'école d'architecture de l'Université de Montréal - Groupe A, doc. 7.42, p. 4-5; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 48

²⁶⁵ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 15

*divertissement*²⁶⁶. » Des promoteurs soutiennent que cette configuration favoriserait l'accessibilité des nouveaux développements ainsi qu'une meilleure connexion vers le fleuve²⁶⁷.

La reconfiguration du boulevard Ville-Marie permettrait également la création d'un parc attenant à la station de pompage Craig. Des promoteurs recommandent que le parc soit planifié de façon linéaire « *en suivant l'alignement du pont Jacques-Cartier*²⁶⁸ » et Sid Lee Architecture estime qu'il « *pourrait accueillir une installation contemporaine reprenant les traces des anciens bâtiments de l'îlot, aujourd'hui disparus*²⁶⁹. »

D'autres parcs et espaces verts sont proposés par d'autres participants. Alors que la Coopérative Faubourg Québec demande la création d'un parc sur la rue Harmony²⁷⁰, un citoyen en propose un « *au lieu du stationnement de Radio-Canada, entre la rue Wolfe et l'ancien édifice de Radio-Canada*²⁷¹. » Finalement, le CRE-Montréal souhaite que « *les cours végétalisées intégrées aux projets immobiliers ne deviennent pas des parcs privés, mais demeurent dans une certaine mesure des espaces accessibles*²⁷². »

Le réaménagement des parcs existants

Au-delà de la création de nouveaux espaces verts, plusieurs participants réclament le réaménagement ou la revitalisation des parcs existants²⁷³. Un citoyen demande d'accorder une plus grande attention à l'entretien du « *parc derrière le métro Beaudry*²⁷⁴ » qui, selon lui, est laissé à l'abandon, alors que la Coopérative d'habitation Val Perché demande que le parc Espace Faubourg Québec fasse l'objet d'une expansion vers le fleuve et qu'il y soit implanté des « *services commerciaux courants (café, dépanneur)*²⁷⁵. »

Plus particulièrement, un participant élabore une série de propositions pour un réaménagement complet du parc des Faubourgs²⁷⁶. Cela comprend principalement l'inclusion d'un bâtiment culturel, la mise en place d'une allée centrale bordée d'espaces verts, d'œuvres d'art public et des espaces prévus pour accueillir des expositions, événements et festivités publics.

Les AmiEs du courant Sainte-Marie sont « *emballés du désir de l'arrondissement de négocier avec le gouvernement provincial*²⁷⁷ » pour l'agrandissement du parc du Pied-du-Courant, alors que le

²⁶⁶ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 39

²⁶⁷ Montoni, doc. 7.68, p. 7; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 15; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 6

²⁶⁸ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 16

²⁶⁹ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 107

²⁷⁰ Coopérative Faubourg Québec, doc. 7.33, p. 1

²⁷¹ Eliya Fainshtein, doc. 8.1, #9, p. 1

²⁷² CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 9

²⁷³ Craig Sklenar, doc. 8.1, #8, p. 1

²⁷⁴ Sébastien Caron, doc. 8.3, #2, p. 1

²⁷⁵ Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 11

²⁷⁶ Francis Laforest, doc. 7.56, p. 77-107

²⁷⁷ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16, p. 3

CRE-Montréal juge qu'il serait « *pertinent de maintenir un maximum d'habitat de friche*²⁷⁸ » à cet endroit dans une perspective de connectivité écologique²⁷⁹ avec le parc des Faubourgs, le parc La Fontaine, et le corridor végétalisé (voie ferrée) reliant le Pied-du-Courant à la grande friche ferroviaire (gare de triage) du CP près de Frontenac.

Par ailleurs, la préservation de la biodiversité est considérée comme prioritaire pour un certain nombre de participants²⁸⁰. Le CRE-Montréal veut ainsi assurer la création « *des oasis fleuries pour les insectes pollinisateurs*²⁸¹ » et s'inquiète du sort des autres espèces présentes dans le secteur. Pour cela, ils recommandent à la Ville de « *mener des inventaires d'oiseaux, de reptiles et amphibiens et de chauves-souris en amont des travaux d'aménagement*²⁸² » afin de prendre en considération leurs besoins et leur protection.

2.5 Le cadre bâti

2.5.1 La densité

Pour la Ville, la consolidation du territoire repose sur une densité d'intensité moyenne similaire aux récents réaménagements dans les quartiers adjacents au centre-ville. Dans l'ensemble, cette aspiration est reçue de manière favorable. Des participants reconnaissent que la densification est souhaitable pour justifier les investissements en transport actif et collectif, rentabiliser les équipements et les espaces publics, ainsi que pour contribuer à l'économie et à la vie culturelle locales. De plus, la densification des quartiers centraux apparaît indispensable afin de freiner l'étalement urbain et contribuer à la lutte aux changements climatiques²⁸³.

La densité autorisée peut aussi, en principe, favoriser la construction d'une offre diversifiée de logements, incluant le logement social et abordable²⁸⁴. Pour la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, afin de préserver la mixité sociale, ce dernier aspect constitue un défi à relever collectivement²⁸⁵.

Pour différentes parties du territoire, le mode de calcul de la densité en coefficient d'occupation du sol (COS) soulève de nombreux commentaires. Pour les promoteurs du redéveloppement du site de la brasserie Molson, la densité proposée est limitée à la fois par son mode de calcul, à

²⁷⁸ CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 8-9

²⁷⁹ WWF - Fonds mondial pour la nature, doc. 7.27.1, p. 4

²⁸⁰ Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie, doc. 7.78, p. 18; CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 7-8; WWF - Fonds mondial pour la nature, doc. 7.27.1, p. 4

²⁸¹ CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 7-8

²⁸² CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 8

²⁸³ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 8; Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 4; Fonds Immobilier de Solidarité FTQ, doc. 7.69, p. 4; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 3 et 6; TGTA, doc. 7.71, p. 7

²⁸⁴ Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 4; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 3; TGTA, doc. 7.71, p. 7

²⁸⁵ Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 4

savoir par lot et par phase, ainsi que par les hauteurs autorisées sur le site²⁸⁶. Pour la firme TGTA, l'offre de transport collectif justifie une densification supérieure à la densité moyenne projetée par le PPU sur le site des Portes Sainte-Marie. De plus, compte tenu des caractéristiques du voisinage du projet, il est recommandé de modifier le mode de calcul de la densité en considérant l'ensemble du projet et ainsi permettre de transférer les densités d'une partie du site vers une autre, particulièrement sur les îlots longeant le boulevard René-Lévesque²⁸⁷.

Finalement, un groupe d'étudiants de l'École d'architecture propose de modifier le mode de calcul de la densité sur l'ensemble du site de Radio-Canada plutôt que sur chacun des lots, offrant ainsi la possibilité d'une gradation des hauteurs de part et d'autre de la tour²⁸⁸.

2.5.2 La hauteur

Le territoire général

Les propositions concernant les limites de hauteurs²⁸⁹ ont interpellé un nombre important d'intervenants du secteur immobilier qui les considèrent comme trop restrictives. Tout d'abord, plusieurs soutiennent que ces limites empêchent la créativité et la qualité architecturale, au moyen, notamment, d'une exploration optimale des volumétries²⁹⁰. La limitation des hauteurs, à densité égale, aurait également pour effet d'augmenter l'emprise au sol des bâtiments, affectant ainsi l'offre en verdissement et espaces publics²⁹¹.

D'autres affirment que pour créer des aménagements confortables ou à l'échelle humaine, la hauteur des bâtiments qui encadrent des voies publiques peut atteindre de 2 à 2,5 fois la largeur de ces dernières. Ainsi, les hauteurs permises au long du boulevard Ville-Marie pourraient aller de 110 à 140 mètres et, sur René-Lévesque, de 84 et 105 mètres²⁹². Ces propos sont appuyés par d'autres participants qui considèrent que les hauteurs ne représentent pas un enjeu pour la population²⁹³, et pour qui au-delà de « 45 m le cadre bâti n'est plus perceptible à l'échelle du piéton²⁹⁴. »

²⁸⁶ Montoni, doc. 7.68, p. 7; Fonds Immobilier de Solidarité FTQ, doc. 7.69, p. 4; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 3

²⁸⁷ TGTA, doc. 7.71, p. 7

²⁸⁸ École d'architecture UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 7-9

²⁸⁹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 126-127

²⁹⁰ Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 5; Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10, p. 9

²⁹¹ Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10, p. 9; Fahey et associés, doc. 7.15, p. 3

²⁹² Fahey et associés, doc. 7.15, p. 7; Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 4

²⁹³ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 17

²⁹⁴ Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 5

Enfin, des promoteurs immobiliers et des cabinets d'architectes demandent que la limite de hauteur soit élevée jusqu'à 80 mètres tout le long du boulevard Ville-Marie, et entre 65 et 80 mètres sur le boulevard René-Lévesque²⁹⁵.

Pour quelques participants, la Ville devrait accorder plus de hauteur de construction afin de compenser les limitations de superficie de plancher au-delà des basilaires²⁹⁶. Pour ces mêmes raisons, Provencher Roy soutient que l'un des effets néfastes de la limitation des hauteurs serait l'impossibilité d'intégrer du logement social et des équipements collectifs²⁹⁷. Ainsi, comme le dit Prével, « *pour assurer l'abordabilité et éviter une occupation massive et monolithique des surfaces, il est essentiel d'offrir aux concepteurs une plus grande flexibilité de hauteur du bâti*²⁹⁸. »

Des citoyens se montrent opposés²⁹⁹ à l'augmentation des limites de hauteur et estiment que si l'intention de la Ville est d'attirer des familles, il faudrait garder des immeubles de 3 ou 4 étages, en harmonie avec les quartiers environnants.

Le site de la brasserie Molson

En ce qui concerne particulièrement les limites de hauteurs sur le site de la brasserie Molson, le Consortium- Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ considère que, vu la proximité du site avec la structure du pont Jacques-Cartier et la tour de Radio-Canada, la construction de bâtiments plus hauts ne nuirait pas à la qualité du paysage ou à l'expérience des résidents. Ainsi, ils demandent le rehaussement de la limite de hauteur de « *45 à 65 mètres pour les îlots en bordure du pont Jacques-Cartier*³⁰⁰. » Ce à quoi fait écho l'IDU qui évoque l'objectif de créer un parcours d'entrée de ville dans cette partie du territoire³⁰¹. Également, les promoteurs souhaitent que le PPU permette « *une modulation de la taille des tours pour dynamiser les façades et créer des jeux de hauteur*³⁰². »

À l'opposé, pour des citoyens, il est impératif de limiter les hauteurs sur le site à un maximum de 45 m afin de conserver les vues sur le fleuve et maintenir l'harmonie avec d'autres constructions sur le front fluvial et le reste du quartier³⁰³.

²⁹⁵ Fahey et associés, doc. 7.15, p. 7; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 14; Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 6; Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 12; Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10.1, p. 18; TGTA, doc. 7.71, p. 9; NOS Architectes, doc. 7.28, p. 10

²⁹⁶ Fahey et associés, doc. 7.15, p. 6; Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10, p. 9

²⁹⁷ Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10, p. 9

²⁹⁸ Prével, doc. 7.17, p. 22

²⁹⁹ Richard Gravel, doc. 8.4. #6, p. 1; Nicole Parent, doc. 7.82, p. 1; Eliane Martin, doc. 8.4, #8, p. 1

³⁰⁰ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 14

³⁰¹ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 12

³⁰² Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 61

³⁰³ Caroline Lapointe, doc. 8.4, #7, p. 1; Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 5; Catherine Hardy, doc. 8.4, #10, p. 1

L'îlot des Voltigeurs

Sur le site de l'îlot des Voltigeurs, le PPU prévoit l'application d'un outil de hauteur conditionnelle pouvant aller jusqu'à 100 m, en contrepartie de la conservation et de l'intégration de la superficie de plancher du bâti d'intérêt patrimonial présent sur le site³⁰⁴.

Des promoteurs considèrent que le mécanisme des hauteurs conditionnelles devrait être repensé pour conserver la densification³⁰⁵ et « *mériterait d'être clarifié, et ce, afin de mieux comprendre les conditions de flexibilité inhérentes au projet*³⁰⁶. » L'IDU va plus loin et demande la suppression de l'aspect normatif dudit mécanisme³⁰⁷.

Plusieurs participants sont d'avis contraire et trouvent « *questionnable la décision d'augmenter la hauteur dans le secteur de l'enseigne Molson*³⁰⁸. » Ils souhaitent le maintien de la hauteur actuelle de la tour afin de préserver des vues vers le mont Royal et le fleuve, et de respecter les hauteurs des quartiers existants³⁰⁹.

Le site de Radio-Canada

Concernant le site de Radio-Canada, des participants ont également plaidé pour une hausse des limites de hauteur³¹⁰. Certains jugent que le découpage entre les secteurs de hauteurs maximales est aléatoire³¹¹ et, à l'instar du groupe MACH, recommandent la « *la possibilité de moduler un peu mieux les hauteurs et les surhauteurs en demandant qu'une hauteur de 80 mètres soit permise*³¹² » sur l'ensemble des lots qui composent le site.

Finalement, alors que certains estiment que la hauteur en bordure du boulevard René-Lévesque et du parc de la Visitation gagnerait à être augmentée à 65 m³¹³, Lemay ne voit pas d'obstacle à garder le secteur autour de la rue de la Gauchetière à 45 m³¹⁴.

Le site des Portes Sainte-Marie

Pour ce qui est du site des Portes Sainte-Marie, NOS architectes soutiennent qu'une croissance graduelle de la densité et des hauteurs vers le sud assure « *une insertion harmonieuse du projet*

³⁰⁴ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 127-128

³⁰⁵ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 10

³⁰⁶ Montoni, doc. 7.68, p. 7

³⁰⁷ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 22

³⁰⁸ École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 3

³⁰⁹ Association républicaine conservatrice du Québec, doc. 7.36, p. 1; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 3; Pascale Félizat, doc. 8.3, #14, p. 1; Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 5; Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 4

³¹⁰ Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10.1, p. 18; Fahey et associés, doc. 7.15, p. 7

³¹¹ MACH, doc. 7.24, p. 20; Lemay, doc. 7.14, p. 11

³¹² MACH, doc. 7.24, p. 20

³¹³ Fahey et associés, doc. 7.15, p. 7; Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 6

³¹⁴ Lemay, doc. 7.14.1, p. 31

*dans son milieu*³¹⁵ » et demande ainsi qu'une hauteur supérieure à 65 m soit autorisée le long du boulevard René-Lévesque. D'autres intervenants³¹⁶ abondent dans le même sens et proposent des hauteurs de 80 mètres afin de « *souligner le statut du secteur comme véritable porte d'entrée sur la métropole*³¹⁷ », tout en conservant les vues axiales sur le fleuve et la structure du pont Jacques-Cartier.

L'ancienne savonnerie Barsalou

Au sujet du site de l'ancienne savonnerie Barsalou, la Société de développement Bertone argumente que, étant donné les restrictions et la forme bâtie introduites par le PPU, il faudrait une grande hauteur de construction pour rendre le projet financièrement viable. D'après le promoteur, « *pouvoir atteindre la densité de 4 sur la superficie du terrain actuel, en concentrant uniquement le développement dans sa portion sud-est, une hauteur de 91 mètres est nécessaire*³¹⁸. »

2.5.3 L'îlot périmétrique

La proposition de forme construite, identifiée au PPU comme îlot périmétrique contemporain et dont les principales composantes sont un basilaire de 30 mètres et une superficie moins importante et en retrait des étages supérieurs³¹⁹, est reçue avec réserve par plusieurs acteurs du monde immobilier. Selon eux, une telle proposition apparaît inflexible, contraignante et contraire à l'objectif de densification³²⁰.

Pour un groupe d'élèves de l'École d'architecture de l'UdeM, il convient donc d'approfondir la réflexion en tenant compte des différentes échelles d'insertion, de l'expérience du piéton à l'insertion harmonieuse dans le milieu bâti environnant³²¹. Le Groupe Lemay estime que cette approche volumétrique ne correspond pas aux nouvelles tendances de planification de grands sites³²².

À son tour, le Groupe BC2 s'étonne « *de voir une proposition volumétrique dans un document de planification*³²³ », figeant ainsi l'évolution architecturale à un seul modèle pendant la longue période d'application du PPU. Pour quelques participants, l'application généralisée d'une même

³¹⁵ NOS Architectes, doc. 7.28, p. 10

³¹⁶ Prével, doc. 7.17, p. 25; TGTA, doc. 7.71, p. 9

³¹⁷ TGTA, doc. 7.71, p. 9

³¹⁸ Société de développement Bertone, doc. 7.54, p. 8

³¹⁹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 96

³²⁰ Société de développement Bertone, doc. 7.54, p. 14; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 12

³²¹ École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 5

³²² Lemay, doc. 7.14, p. 5, p. 13; MACH, doc. 7.24.1, p. 28; MACH, doc. 7.24, p. 19

³²³ BC2, doc. 7.70, p. 11

forme urbaine est contre-indiquée, compte tenu des particularités de chaque site, des formes et des dimensions différentes des lots et, plus généralement, des conditions de réalisation³²⁴.

Dans ce contexte, plusieurs acteurs du monde immobilier recommandent de modifier la proposition pour obtenir une plus grande flexibilité en matière de modulation et de gradation des volumes, notamment en remplaçant les normes prescrites par des lignes directrices. Ainsi, en ce qui concerne spécifiquement le basilaire, alors que Fahey et associés manifeste son accord à la proposition, le groupe de l'École d'architecture de l'UdeM est cependant d'avis que la limite de hauteur de 30 mètres « *ne semble pas concorder avec l'idée de créer un recul pour éviter un front bâti massif*³²⁵. »

Pour le Groupe MACH, la proposition de basilaire ne respecte pas l'« *échelle des habitats urbains*³²⁶ » et peut avoir un effet oppressant sur le piéton. D'autres intervenants jugent que l'essentiel de la densité étant concentré aux étages du basilaire, la proposition limite les dégagements au sol propices à des aménagements de qualité³²⁷. Certains redoutent également le caractère dense et massif des constructions, ce qui créerait un effet de « *corridor* ou de *mini canyon*³²⁸. » Dans la foulée, ces participants soulignent les effets du modèle en regard du rapport entre cadre bâti et dimensions des artères et des impacts sur l'ensoleillement³²⁹. Ainsi, l'IDU et le Groupe MACH recommandent de supprimer toutes prescriptions relatives à la hauteur des basiliaires³³⁰.

Deuxième importante composante de l'îlot périmétrique, les limites de superficie des étages surplombant le basilaire sont fortement discutées à l'égard de ses impacts sur la forme des différents projets et, plus généralement, sur le plan de la composition urbaine. On craint que les superficies autorisées entravent la qualité architecturale du cadre bâti avec des volumes uniformes et répétitifs et provoquent un paysage et une silhouette homogène et monotone³³¹.

Si, selon certains promoteurs, la limite des superficies nuit à la rentabilité fonctionnelle des plans d'étages, particulièrement en ce qui a trait à l'efficacité énergétique, c'est toutefois sur le plan de la rentabilité économique que la mesure est le plus souvent remise en question. Le nombre réduit d'unités par étages, amortissement limité de l'enveloppe et des équipements techniques

³²⁴ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 13; MACH, doc. 7.24.1, p. 28; Fahey et associés, doc. 7.15.1, p. 19

³²⁵ École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 5

³²⁶ MACH, doc. 7.24.1, p. 25

³²⁷ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 13-14

³²⁸ MACH, doc. 7.24.1, p. 25; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 62;

Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 13-14

³²⁹ MACH, doc. 7.24.1, p. 25; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 13-14

³³⁰ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 17; MACH, doc. 7.24, p. 19

³³¹ Devimco Immobilier, doc. 7.19.1, p.7 et 39; Fahey et associés, doc. 7.15.1, p. 19; Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11.1, p. 15; Prével, doc. 7.17, p. 16, p. 25

et, par conséquent, augmentation relative du prix de construction au pied carré, sont au nombre des impacts les plus souvent déplorés³³².

Pour ces participants, une telle mesure serait susceptible d'instaurer dans chaque bâtiment une ségrégation verticale, ou entraînerait en une augmentation des prix de vente incompatible avec la mixité recherchée, se rapprochant davantage des projets luxueux³³³. Dans ce contexte, pour plusieurs, la limite des superficies de plancher pourrait causer un important impact sur l'offre de logements abordables³³⁴. Plusieurs participants jugeant en définitive la mesure restrictive ou contraignante, recommandent de ne pas imposer de limites aux superficies des étages surplombant les basiliaires³³⁵.

Par ailleurs, l'inclusion des balcons dans le calcul des superficies autorisées est reçue négativement par un bon nombre de participants. S'ajoutant aux autres paramètres d'intégration, la mesure constituerait un handicap supplémentaire à la densité souhaitée et ferait obstacle à la qualité recherchée des unités. Selon certains, la proposition pourrait même amener les constructeurs à proposer des unités sans cet équipement³³⁶.

Globalement, les promoteurs immobiliers demandent d'obtenir plus de souplesse dans l'élaboration et dans l'application des paramètres d'aménagement et de construction et, dans cette perspective, recommandent que l'approche d'encadrement des projets soit plus de nature qualitative que normative³³⁷. À cet effet, les mécanismes d'évaluation de nature discrétionnaire – analyse par le comité consultatif d'urbanisme, la procédure des PIIA et ses critères d'évaluation – apparaissent, selon eux, davantage performants que les différentes normes et prescriptions du cadre réglementaire pour s'assurer une plus grande qualité et garantir la souplesse requise pour les grands projets dont la construction, par phase, peut s'étaler sur une longue période.

Au nombre des modifications souhaitées au cadre réglementaire, BC2 recommande, d'une part, de modifier les pratiques d'élaboration et d'évaluation des projets de construction pour

³³² Prével, doc. 7.17.1, p. 16; Montoni, doc. 7.68, p. 13; Fahey et associés, doc. 7.15, p. 5; Fahey et associés, doc. 7.15.1, p. 19; Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10, p. 9

³³³ Devimco Immobilier, doc. 7.19.1, p. 38; Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 6; Lemay, doc. 7.14, p. 13; MACH, doc. 7.24.1, p. 25; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 13; Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 16; Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10, p. 9; Prével, doc. 7.17.1, p. 16; MACH, doc. 7.24.1, p. 25; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 13 et 14; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 62; Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 6; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 6; MACH, doc. 7.24.1, p. 25

³³⁴ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 13; Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 6; Fahey et associés, doc. 7.15, p. 5; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23.1, p. 48; MACH, doc. 7.24.1, p. 20 et 25; Prével, doc. 7.17, p. 16, 25

³³⁵ Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 8; Fahey et associés, doc. 7.15, p. 6; Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 17, 22; Lemay, doc. 7.14, p. 10

³³⁶ Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 7; Fahey et associés, doc. 7.15.1, p. 19; Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10.1, p. 12; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 13

³³⁷ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 25, Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 71; Devimco Immobilier, doc. 7.19, p. 7; Fahey et associés, doc. 7.15, p. 6, p. 8; Provencher Roy Associés Architectes, doc. 7.10.1, p. 8-9 et 17; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 14

considérer une approche qualitative de type « *form-based code* » et, d'autre part, de considérer la longue durée du cadre bâti en introduisant dans la réglementation la notion de mutabilité des espaces afin d'en assurer la pérennité³³⁸. Pour une participante, afin « *de conserver l'harmonie architecturale du secteur*³³⁹ » et de favoriser une vision moderne des nouveaux développements, il convient de mettre les citoyens à contribution et d'envisager la mise sur pied de concours d'architecture.

2.5.4 Les perspectives visuelles

Au chapitre des perspectives visuelles, le PPU propose trois pistes d'intervention. La première concerne le prolongement des axes nord-sud au sud du boulevard René-Lévesque, afin de compléter la trame orthogonale caractéristique du territoire et d'offrir ainsi le dégagement requis pour des vues vers les lieux d'intérêt. La deuxième piste a trait à la négociation d'entente de servitude de passage public et de non-construction entre la Ville et les propriétaires. Enfin, des « *points de vue exceptionnels*³⁴⁰ » sont dégagés vers certains sites, bâtiments et infrastructures.

Les mesures envisagées pour la préservation des points de vue sont accueillies favorablement par de nombreux participants : il en est ainsi en ce concerne la tour de l'Horloge³⁴¹, la tour de Radio-Canada³⁴², la Biosphère³⁴³ et le pont Jacques-Cartier³⁴⁴.

Les commentaires recueillis ont cependant permis d'approfondir et d'élargir le questionnement sur les perspectives visuelles à conserver et à mettre en valeur. Ainsi, la protection des vues vers les différentes composantes du paysage fluvial a fait l'objet de très nombreux commentaires. Sont ainsi soulignées aux fins de préservation, les vues vers la bande riveraine et la rive sud, vers différentes composantes du paysage urbain du territoire et vers les sites d'intérêt patrimonial³⁴⁵. À cet égard, Les Amis du Quai de l'Horloge redoutent que les projets immobiliers prévus par le Plan directeur de la Société du Vieux-Port (2017) ne viennent altérer les perspectives visuelles. C'est pourquoi ceux-ci recommandent une démarche concertée de planification entre la Ville et la Société immobilière du Canada qui serait suivie d'une consultation publique³⁴⁶. Alors que des

³³⁸ BC2, doc. 7.70, p. 11

³³⁹ Caroline Lapointe, doc. 8.4, #7, p. 1

³⁴⁰ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 98

³⁴¹ Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 5; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 4; Les Amis du Quai de l'Horloge, doc. 7.57, p. 1, p.3

³⁴² Anne Wolff, doc. 7.64, p. 1; Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 5; MACH, doc. 7.24, p. 9, 21; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 4, 16

³⁴³ Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 4, 16; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 2

³⁴⁴ Anne Wolff, doc. 7.64, p. 1; Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 5; Eliane Martin, doc. 8.4, #8, p. 1; NOS Architectes, doc. 7.28, p. 10; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 4

³⁴⁵ Association républicaine conservatrice du Québec, doc. 7.36, p. 1; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 3, p.9; Eliane Martin, doc. 8.4, #8, p. 1; Les Amis du Quai de l'Horloge, doc. 7.57, p. 3; NOS Architectes, doc. 7.28, p. 10; Pierre Blouin, doc. 8.2, #2, p. 1; Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 45; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 4, Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62.1, p. 16; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 2

³⁴⁶ Les Amis du Quai de l'Horloge, doc. 7.57, p. 1, p. 2

participants déplorent un traitement insatisfaisant des perspectives visuelles offertes par la proximité des îles³⁴⁷, la Société du parc Jean-Drapeau tient à souligner la nécessité de veiller à l'encadrement des projets immobiliers en bordure du fleuve afin de préserver la qualité des paysages urbains perçus à partir de son site³⁴⁸.

De manière générale, certains participants redoutent que les hauteurs proposées des nouvelles constructions fassent obstacle à la préservation de ces perspectives visuelles³⁴⁹. Pour sa part, le groupe de l'École d'architecture de l'UdeM remet en question la volonté de densifier directement sur les berges les constructions projetées, allant à l'encontre à la fois de la préservation des vues et du patrimoine. Pour ces participants, « *si la ville décide d'aller de l'avant avec le projet planifié, on se demande si on regrettera d'avoir manqué cette opportunité dans 50 ans*³⁵⁰. »

Des participants évoquent la nécessité de protéger la silhouette générale de la ville³⁵¹ et, plus particulièrement, d'assurer le rôle dominant du mont Royal dans le paysage urbain³⁵². En ce sens, l'Ordre des urbanistes du Québec demande de porter une attention particulière aux paramètres de hauteurs et à la densité du nouveau cadre réglementaire afin d'éviter « *qu'un mur ne se dresse entre le fleuve et le reste de la ville*³⁵³. » À ce sujet, l'organisme recommande de moduler ces paramètres pour assurer, sans rupture, une meilleure harmonisation avec le cadre bâti existant. Une citoyenne redoute qu'une telle volumétrie dans la majeure partie des secteurs de requalification ne finisse par modifier significativement la physionomie générale du territoire, coupant définitivement le cœur du quartier de la bande riveraine et créant par le fait même une cuvette entre le point haut du territoire et les nouvelles constructions³⁵⁴. Pour sa part, l'Association des résidents du Vieux-Montréal est d'avis que la forme urbaine ainsi proposée ne s'inscrit pas en complémentarité avec le tissu urbain du centre historique³⁵⁵.

Alors que des promoteurs remettent en question la valeur patrimoniale accordée à la cafétéria de Molson Coors, car le bâtiment l'abritant bloque la vue sur le fleuve, et exigent ainsi plus de flexibilité afin de créer les ouvertures pertinentes³⁵⁶. D'autres participants mettent l'accent sur l'impact visuel du projet immobilier prévu sur le site de l'ancienne brasserie. Pour ces derniers, les constructions projetées devraient être de dimensions variables et limitées en hauteur³⁵⁷. Dans le même ordre d'idées, l'École d'architecture de l'UdeM (A2020) recommande

³⁴⁷ École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 3

³⁴⁸ Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 4

³⁴⁹ Eliane Martin, doc. 8.4, #8, p. 1; Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 5; Association républicaine conservatrice du Québec, doc. 7.36, p. 1; Catherine Hardy, doc. 8.4, #10, p. 1

³⁵⁰ École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 9

³⁵¹ NOS Architectes, doc. 7.28, p. 10; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 18; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 4, Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62.1, p. 16

³⁵² Association républicaine conservatrice du Québec, doc. 7.36, p. 1; École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 3

³⁵³ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 18

³⁵⁴ Anne Wolff, doc. 7.64, p. 2

³⁵⁵ Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 2

³⁵⁶ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 17; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 63

³⁵⁷ Caroline Lapointe, doc. 8.4, #7, p. 1; Catherine Hardy, doc. 8.4, #10, p. 1

de déplacer la densité prévue sur le site Molson vers le site de Radio-Canada afin, d'une part, de « *diminuer l'impact de la densité sur le front bâti riverain et la silhouette de la ville*³⁵⁸ », d'assurer la conservation de l'îlot des Voltigeurs et, d'autre part, d'atténuer l'impact visuel de la tour au centre d'une distribution graduée des hauteurs sur le site.

Finalement, certains participants demandent le retrait des panneaux publicitaires qui constituent un obstacle visuel vers le fleuve ou nuisent à la mise en valeur des paysages urbains (patrimoine, espaces verts, entrée du pont)³⁵⁹. Pour ce faire, les AmiEs du Courant recommandent de s'inspirer de l'exemple du Plateau-Mont-Royal. Propriétaire d'un site abritant les panneaux publicitaires en bordure du pont, la Société de développement Bertone, se disant ouverte à discuter de leur démantèlement, tient cependant à souligner que plusieurs enseignes de ce type « *font partie des icônes montréalaises (Farines Five Roses, pinte de lait, etc.) et du paysage des Faubourgs*³⁶⁰. »

2.5.5 Les usages

Le PPU constate que « *le secteur des Faubourgs est caractérisé par une mixité très serrée des usages dans le tissu urbain*³⁶¹ » et affirme que cette mixité sera autorisée et favorisée dans le secteur à redévelopper.

Plusieurs participants se disent favorables³⁶² à cette proposition et formulent des demandes spécifiques. La Société de développement Bertone souhaite que la mixité d'usage soit permise sur le site de l'ancienne Savonnerie Barsalou « *pour consolider la redynamisation de l'axe De Lorimier et assurer une surveillance naturelle des espaces publics à proximité du site*³⁶³. » Il en va de même pour le Centre St-Pierre concernant leur projet³⁶⁴. Pour sa part, Montoni estime que des discussions entre Ville et promoteurs pourraient « *favoriser l'implantation d'activités communautaires, comme des espaces de travail collaboratif, dans les bâtiments de l'îlot des Voltigeurs*³⁶⁵. »

L'obligation de l'usage commercial sur la rue De La Gauchetière, entre les rues de la Visitation et Alexandre-DeSève, est remise en question par l'IDU, vu que cet axe se termine « *sur la façade arrière de la nouvelle maison de Radio-Canada*³⁶⁶. » Pour sa part, la Coopérative Faubourg Québec s'oppose à la nouvelle mouture d'un projet immobilier sur la rue Harmony³⁶⁷.

³⁵⁸ École d'architecture de l'UdeM (A2020), doc. 7.41, p. 8

³⁵⁹ AmiEs du courant Sainte-Marie, doc. 7.16.1, p. 56; Karim Kammah, doc. 8.4, #9, p. 1

³⁶⁰ Société de développement Bertone, doc. 7.54, p. 8

³⁶¹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 48

³⁶² Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 44

³⁶³ Société de développement Bertone, doc. 7.54, p. 9

³⁶⁴ Centre St-Pierre, doc. 7.5, p. 12

³⁶⁵ Montoni, doc. 7.68, p. 11

³⁶⁶ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 7

³⁶⁷ Coopérative Faubourg Québec, doc. 7.33, p. 1

En complément, on recommande que la Ville accorde une plus grande flexibilité sur le plan des usages³⁶⁸ pour offrir aux développeurs la possibilité de s'adapter à un contexte d'incertitude sociale et économique. Selon quelques intervenants, en plus des habitations, des bureaux et des commerces, la mixité devrait permettre également des usages liés aux arts et à la culture³⁶⁹.

L'animation des rez-de-chaussée

De nombreux participants sont en défaveur de l'implantation obligatoire de commerces en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles et réclament plus de flexibilité en ce qui concerne l'usage et les possibilités d'animations de ces espaces en cas de vacance³⁷⁰. À cet égard, des promoteurs sont d'avis qu'il est préférable de « *mettre en place des espaces équilibrés entre les lieux de socialisation, de commerces, les services à la communauté et les unités résidentielles privées*³⁷¹. »

L'animation des rez-de-chaussée est également considérée comme un élément important dans l'encadrement des nouveaux espaces publics et vue comme un facteur qui contribue à la sécurité du quartier, permettant une surveillance naturelle des lieux³⁷².

Le PPU apporte également l'obligation à tout local commercial situé au rez-de-chaussée ou à un niveau inférieur à celui-ci d'offrir une entrée principale directement accessible depuis la rue³⁷³. Des promoteurs jugent cette obligation trop restrictive et demandent le remplacement du terme « entrée principale » par « accès » pouvant desservir plusieurs établissements localisés en sous-sol³⁷⁴.

2.6 L'habitation

2.6.1 Le maintien dans les lieux et l'abordabilité

C'est dans la perspective d'un milieu mixte, diversifié et inclusif, « *à l'image des faubourgs*³⁷⁵ », que plusieurs participants introduisent la question de l'habitation. Les répondants au questionnaire en ligne, à la hauteur de 12,4 %, estiment que « préserver les logements abordables et assurer la mixité sociale » est l'un des principaux enjeux du PPU. En fait, pour Interloge, deux paramètres doivent guider le concept de mixité : d'une part, dans le contexte d'une augmentation importante de la densité, la mixité sociale repose une offre significative de logement social sur un même site et, d'autre part, elle doit être envisagée avec nuance selon les

³⁶⁸ BC2, doc. 7.70, p. 14; Montoni, doc. 7.68, p. 8

³⁶⁹ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 9; Culture Montréal, doc. 7.21.1, p. 53

³⁷⁰ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 10; Prével, doc. 7.17, p. 25; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 11; Montoni, doc. 7.68, p. 10; MACH, doc. 7.24, p. 18

³⁷¹ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 11

³⁷² Prével, doc. 7.17, p. 25; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 9; Société de développement Bertone, doc. 7.54, p. 19

³⁷³ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 129

³⁷⁴ Lemay, doc. 7.14, p. 8; MACH, doc. 7.24, p. 20

³⁷⁵ (La) Maison du savoir et de la littérature, doc. 7.43, p. 10

différentes échelles d'intervention du PPU³⁷⁶. Ces plaidoyers en faveur d'un milieu inclusif visent donc autant les secteurs existants³⁷⁷ que les secteurs destinés à un redéveloppement³⁷⁸.

Pour plusieurs intervenants, la priorité doit être accordée au maintien dans les lieux des populations actuelles dans les secteurs existants³⁷⁹. Il s'agit donc, dans un premier temps, de répondre adéquatement aux « *besoins des résidents en place*³⁸⁰. » Pour ces intervenants, si la rétention des locataires actuels va de pair avec conservation d'un parc suffisant de logements abordables, notamment par des mesures destinées à sa rénovation, c'est que les menaces planant sur le droit au maintien dans les lieux sont nombreuses et prennent les formes les plus diverses, avec des impacts importants sur la capacité de payer des résidents. Pour l'Écomusée du fier monde, il s'agit ici, compte tenu de la capacité de payer des résidents actuels, d'un « *des enjeux majeurs de ce vaste programme*³⁸¹ ».

L'abordabilité du parc actuel de logements, au cœur de la question du maintien dans les lieux, est mentionnée par de nombreux intervenants³⁸². L'accessibilité à un logement abordable serait entravée par la hausse des loyers, par la spéculation, par la conversion d'unités locatives en copropriétés, aux fins d'hébergement touristique ou de logement étudiant, ou encore par des rénovations, provoquant des déplacements involontaires et des évictions³⁸³. De plus, les participants mentionnent nombre d'éléments susceptibles de réduire le nombre d'unités de logement actuellement disponibles : l'entretien déficient, l'insalubrité, l'abandon, la démolition, ou encore la fusion d'unités locatives³⁸⁴.

³⁷⁶ Interloge, doc. 7.22.1, p. 54

³⁷⁷ Au coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 8; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 6

³⁷⁸ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc; Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 6; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 3; (La) Maison du savoir et de la littérature, doc. 7.43, p. 10

³⁷⁹ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 7; Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 6; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 9; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12, p. 5, p. 7; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 2; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 24; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 6 et 18; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62.1, p. 18

³⁸⁰ Groupe CDH, doc. 7.18, p. 2

³⁸¹ Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 6

³⁸² Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 5 et 6; Centre St-Pierre, doc. 7.5, p. 6, 14 et 28; Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 43; Christine Lemelin, doc. 7.39, p. 1; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 8, 9; Coalition climat Montréal, doc. 7.7, p. 5; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12, p. 5; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6.1, p. 34; Coopérative d'habitation Testan, doc. 7.4, p. 2; Coopérative Faubourg Québec, doc. 7.33.2, p. 30, 37; Gilles Castonguay, doc. 8.4, #3, p. 1; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 3, p. 61; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 14, 18, 23, 24; Groupe CDH, doc. 7.18.1, p. 59; Interloge, doc. 7.22, p. 3; Interloge, doc. 7.22.1, p. 52; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 4; (La) Maison du savoir et de la littérature, doc. 7.43, p. 10; MACH, doc. 7.24, p. 17; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 19; Prével, doc. 7.17.1, p. 18; Richard Desjardins, doc. 8.1, #11, p. 1; UTILE, doc. 7.60.1, p. 3, 40

³⁸³ André Lienhard, doc. 7.47, p. 1; Centre St-Pierre, doc. 7.5, p. 6; Coopérative Faubourg Québec, doc. 7.33.2, p. 37; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 3; Interloge, doc. 7.22.1, p. 61; Ron Rayside, doc. 7.32.1, p. 10; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6.1, p. 35; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12, p. 10; Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 43; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 14

³⁸⁴ Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12, p. 6, 14; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 9; Coopérative Faubourg Québec, doc. 7.33.2, p. 37; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12, p. 7, 10 et 14; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12.1, p. 10, 14 et 29; Groupe CDH, doc. 7.18.1, p. 68; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 24

De manière générale, de nombreuses opinions craignent l'embourgeoisement³⁸⁵ et la « *gentrification*³⁸⁶ » des Faubourgs. Ainsi, une citoyenne craint les tensions sociales occasionnées par la cohabitation entre les nouveaux arrivants et les personnes défavorisées et marginalisées présentes sur le territoire³⁸⁷. Pour l'Ordre des urbanistes du Québec, le redéveloppement d'une partie importante du territoire pose, à cet égard, un défi important de planification.

« Il est donc important que leur requalification se réalise sans créer une fracture avec les quartiers avoisinants et sans exacerber la gentrification en cours dans ces anciens faubourgs ouvriers. »

Au fond, la question suivante se pose : est-il possible de faire émerger un quartier écologique et innovant, tout en veillant à son abordabilité et à son accessibilité à toutes et à tous ? [...]

Il serait dommage qu'encore une fois, à l'image de ce qu'on a déjà vu dans d'autres exercices de requalification, la mixité sociale recule. Sur ce point, le Quartier des spectacles est d'ailleurs un exemple décevant³⁸⁸. »

Dans ce contexte, le Groupe CDH croit nécessaire d'« *envisager des actions concrètes pour limiter les effets néfastes de la gentrification inévitable du secteur*³⁸⁹ », phénomène souvent observé autour des projets de redéveloppement.

2.6.2 Les clientèles

Un grand nombre de participants sont venus réaffirmer les besoins en matière de logement familial³⁹⁰. La Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud souligne ainsi la priorité devant être accordée aux besoins de cette clientèle susceptible, selon eux, d'assurer à la fois la mixité sociale et le maintien des services de proximité : « *Depuis plus de quinze ans, la majorité de groupes communautaires du quartier endosse la priorité de favoriser la construction*

³⁸⁵ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 43; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 11

³⁸⁶ André Lienhard, doc. 7.47, p. 1; Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 37; Christiane Lévesque, doc. 8.1, #7, p. 1; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 9; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12, p. 10; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 6; Coopérative d'habitation Testan, doc. 7.4, p. 2; Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 4; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 2-3; Groupe CDH, doc. 7.18.1, p. 59; Interloge, doc. 7.22.1, p. 54; Manon Massé, doc. 7.13, p. 1; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 19; Richard Gravel, doc. 8.1, #10, p. 1; Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 6

³⁸⁷ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 37

³⁸⁸ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 19

³⁸⁹ Groupe CDH, doc. 7.18, p. 2

³⁹⁰ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 7; Centre St-Pierre, doc. 7.5, p. 6; Centre St-Pierre, doc. 7.5.1, p. 28; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 8; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 6 (monoparentales); Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 4; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 3; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23.1, p. 42; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 4; Karim Blondy, doc. 8.1, #2, p. 1; Manon Massé, doc. 7.13, p. 1; Ron Rayside, doc. 7.32.1, p. 10; (La) Maison du savoir et de la littérature, doc. 7.43, p. 10; Manon Massé, doc. 7.13, p. 1; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 13

*de logement famille dans le quartier. [...] et la présence de familles assure une certaine mixité sociale en plus de préserver différents services publics*³⁹¹ ».

Si la demande de logement familial vise d'abord à offrir un nombre suffisant de logements de grande taille (plus de trois chambres à coucher), elle a aussi trait à la pérennité de ce type de logement pour les clientèles concernées³⁹². À cet égard, malgré les difficultés de réalisation de ce type de projet³⁹³, une participante est d'avis que le logement social est la seule façon d'assurer à long terme l'occupation par la clientèle familiale³⁹⁴. Pour plusieurs intervenants, l'accès à un logement abordable pour les personnes âgées doit aussi être considéré de manière prioritaire.

Enfin, des participants saluent l'intention du PPU de destiner un des projets de logement abordable à la population étudiante, plusieurs facteurs militant pour ce type de logements, en raison particulièrement de la concentration de lieux d'enseignement et l'offre de transport collectif³⁹⁵. Les intervenants ont cependant tenu à souligner les difficultés de réalisation de ce type de projet : absence de programme spécifique, exclusion du programme AccèsLogis et du règlement pour une métropole mixte, réglementation inadaptée, disponibilité de sites, etc.³⁹⁶. Dans ce contexte difficile, les solutions avancées par les participants visent à assurer la disponibilité des terrains. Craignant que les mesures proposées (construction neuve, conversion ou rénovation) s'avèrent inappropriées, l'organisme UTILE avance deux pistes de solution : la réserve de terrains sur les propriétés publiques, notamment sur les sites de l'îlot Voyageur sud et du Quadrilatère de la Miséricorde, ou encore la réserve d'espaces locatifs au sein des projets de construction neuve³⁹⁷. Enfin, compte tenu du caractère exceptionnel du logement étudiant, Habiter Montréal appelle la Ville à entreprendre la coordination des acteurs concernés, notamment le gouvernement du Québec, les institutions d'enseignement supérieur et les organismes spécialisés³⁹⁸.

Finalement, la consultation a permis d'identifier bon nombre de clientèles éprouvant des difficultés particulières à se loger : familles monoparentales, sans-abris ou occupants des maisons de chambre, minorités visibles, nouveaux arrivants, membre de la communauté LBGTQ+ et écrivains³⁹⁹.

Compte tenu de l'ampleur et de la diversité des besoins, l'Ordre des urbanistes du Québec recommande de procéder « à l'évaluation précise des besoins en logements dans le secteur⁴⁰⁰ »;

³⁹¹ Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 4

³⁹² Groupe CDH, doc. 7.18, p. 3; Groupe CDH, doc. 7.18.1, p. 59

³⁹³ Ron Rayside, doc. 7.32.1, p. 10

³⁹⁴ Manon Massé, doc. 7.13, p. 1

³⁹⁵ Voyagez Futé, doc. 7.58, p. 4; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 8

³⁹⁶ UTILE, doc. 7.60, p. 3

³⁹⁷ UTILE, doc. 7.60, p. 4; UTILE, doc. 7.60.1, p. 40-41

³⁹⁸ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 14, 23

³⁹⁹ Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 6; Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 7; Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 40; (La) Maison du savoir et de la littérature, doc. 7.43, p. 10

⁴⁰⁰ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 19

selon le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, cette démarche d'estimation, s'inscrivant « *dans une perspective de mixité sociale*⁴⁰¹ », doit impliquer les « *acteurs du milieu*⁴⁰² ».

2.6.3 Les objectifs

Alors que l'organisme Habiter Ville-Marie se dit heureux de constater l'estimation du potentiel de construction des nouvelles unités de logement social, il souhaite cependant, comme le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal et la Coopérative d'habitation Val Perché, que cette estimation du potentiel soit remplacée par la formulation d'objectifs de construction⁴⁰³. Pour ces organisations, ces objectifs généraux doivent être assortis de cibles pour chaque grand site à redévelopper et pour chaque type de projet - familles, personnes âgées, besoins particuliers- et faire l'objet d'une évaluation quinquennale⁴⁰⁴. Dans cette perspective, Habiter Ville-Marie propose la répartition suivante des 1500 unités : « *Sur les 1500 logements sociaux projetés sur le territoire des Faubourgs, nous proposons donc que 850 logements sociaux soient destinés au volet 1 du programme AccèsLogis (familles et personnes seules), dont 50 % au logement familial (3 chambres à coucher et plus), 400 au volet 2 du programme (personnes âgées en légère perte d'autonomie) et 250 logements sociaux au volet 3 du programme (besoins particuliers)*⁴⁰⁵. »

Cependant, pour quelques intervenants, les estimations du PPU semblent insuffisantes. Pour le Centre St-Pierre, ce sont les objectifs de logement familial qui doivent être revus à la hausse⁴⁰⁶. Pour la Coopérative d'habitation Val Perché, ce sont plutôt les prévisions d'unités coopératives qu'il convient d'accroître⁴⁰⁷. Alors qu'Atelier Habitation recommande d'envisager une augmentation générale de l'offre de logement social⁴⁰⁸, une citoyenne établit, pour sa part, à 25 %, voire 30 %, la proportion souhaitable de logements sociaux⁴⁰⁹. En ce qui a trait spécifiquement aux propriétés publiques, certains participants ont proposé de rehausser significativement les objectifs⁴¹⁰, voire de les destiner exclusivement au logement social⁴¹¹.

2.6.4 Les politiques et programmes

Parmi les nombreuses mesures avancées par les participants, ce sont le Règlement de la Ville pour une métropole mixte et le programme provincial AccèsLogis qui ont recueilli le plus grand nombre de commentaires. Ainsi, à propos de la politique municipale d'inclusion, alors que

⁴⁰¹ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 9

⁴⁰² *Ibid.*

⁴⁰³ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23.1, p. 42; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 9; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6.1, p. 34

⁴⁰⁴ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 13; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23.1, p. 42

⁴⁰⁵ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 13

⁴⁰⁶ Centre St-Pierre, doc. 7.5, p. 6

⁴⁰⁷ Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 11

⁴⁰⁸ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 5

⁴⁰⁹ Nicole Parent, doc. 7.82, p. 1

⁴¹⁰ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 8; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 14; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 15

⁴¹¹ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 14, 23

certaines reconnaissent l'utilité du règlement⁴¹² et recommandent de l'appliquer avec rigueur⁴¹³, d'autres en contestent le mode de calcul de l'abordabilité⁴¹⁴ ou demandent de revoir le mécanisme de contrepartie/compensation afin de favoriser la construction *in situ* des projets de logement social⁴¹⁵. En ce qui a trait au programme provincial de financement qui « *a l'avantage d'offrir une abordabilité perpétuelle*⁴¹⁶ », les commentaires et recommandations portent essentiellement sur la nécessité de réinvestir rapidement dans le programme⁴¹⁷. Une citoyenne recommande, par ailleurs, d'étudier la possibilité de modifier les règles du programme afin d'autoriser différents modes de tenure au sein du même ensemble⁴¹⁸.

2.6.5 La préservation du parc locatif

Compte tenu de l'importance du parc locatif des Faubourgs et de son abordabilité, la préservation de ce type d'habitation a retenu, sous plusieurs aspects, l'attention de nombreux participants. C'est ainsi que des participants s'adressent à la Ville pour qu'elle assure un suivi rigoureux des interventions municipales en matière de rénovation⁴¹⁹ et y consente les investissements suffisants⁴²⁰. D'autres souhaitent un meilleur encadrement de l'émission des permis de rénovation⁴²¹, une meilleure gestion des plaintes⁴²², ou d'étendre l'application du programme de Rénovation de logements abordables aux ensembles de cinq logements et moins⁴²³. Dans le même ordre d'idées, quelques organismes recommandent d'adopter un règlement visant à restreindre les transformations des unités résidentielles – par agrandissement, fusion ou conversion de tenure – afin de contrer les évictions abusives et les activités spéculatives⁴²⁴. Aussi, des mesures fiscales visant l'inoccupation et les transactions de nature spéculative⁴²⁵, ou encore les investissements étrangers dans le domaine immobilier⁴²⁶ sont mises de l'avant par quelques intervenants. Finalement, parmi les mesures souhaitées, Atelier Habitation recommande de prioriser les projets de logements sociaux dans le cadre du programme de décontamination de la Ville⁴²⁷.

⁴¹² Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 7; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 65

⁴¹³ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 5

⁴¹⁴ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 8

⁴¹⁵ Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 7; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 11

⁴¹⁶ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 5

⁴¹⁷ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 7; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6.1, p. 35; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 3

⁴¹⁸ Maude Landreville, doc. 8.1, #1, p. 1

⁴¹⁹ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 19

⁴²⁰ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 9

⁴²¹ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 43

⁴²² Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12, p. 6

⁴²³ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 6

⁴²⁴ Groupe CDH, doc. 7.18.1, p. 68; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 24; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12, p. 10, 14

⁴²⁵ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 43

⁴²⁶ Groupe CDH, doc. 7.18.1, p. 68

⁴²⁷ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 7

Compte tenu des difficultés d'acquisition de sites par les promoteurs de l'habitation communautaire, des participants accueillent favorablement la volonté exprimée par la Ville de procéder à des acquisitions, notamment en se prévalant du droit de préemption⁴²⁸. Pour la Coopérative d'habitation Val Perché, il s'agit en effet de « *procéder à l'acquisition en plus grand nombre de sites en développement et de propriétés publiques et institutionnelles*⁴²⁹ ». Pour d'autres, les différents pouvoirs d'acquisition de la Ville sont particulièrement pertinents, tant pour les promoteurs du logement étudiant⁴³⁰ que pour ceux du site de l'hôpital de la Miséricorde⁴³¹.

Pour certains participants, la signature récente d'une entente sur le développement du logement entre les gouvernements provincial et fédéral est de bon augure, fournissant à la Ville une partie des moyens financiers pour mettre en place les interventions requises et atteindre les objectifs poursuivis⁴³².

2.6.6 La réalisation des projets de logement social

À propos des modalités de réalisation des projets de logement social, il est d'abord question du rôle et des responsabilités des différents acteurs impliqués dans le développement du logement social. Ainsi, pour certains, il importe que la Ville reconnaisse que seul le secteur communautaire peut assurer la réalisation de logement social abordable à perpétuité, le contexte du marché immobilier et les logiques financières du secteur privé ne pouvant garantir la pérennité de l'abordabilité⁴³³. Dans ce contexte, le processus de sélection des projets et des groupes porteurs demeure, pour un certain nombre d'intervenants, une préoccupation importante⁴³⁴.

La compétition entre les organismes responsables de la réalisation, le nombre restreint de projets accordés et la capacité des acteurs à mener à terme les projets dont ils ont la responsabilité sont les facteurs militant pour améliorer le mode de sélection et de suivi des projets⁴³⁵. C'est pourquoi Interloge demande à la Ville de modifier ses pratiques de sélection, notamment en : diffusant en toute transparence les informations relatives aux besoins, aux clientèles visées et l'octroi de subventions; précisant « *les critères de sélection et d'évaluation des projets et des groupes porteurs*⁴³⁶ »; et en révisant la composition du comité de sélection pour y inclure des

⁴²⁸ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 7; Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 43; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 8; Coalition climat Montréal, doc. 7.7, p. 5

⁴²⁹ Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 11

⁴³⁰ UTILE, doc. 7.60, p. 3

⁴³¹ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 43; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 10; Quadrilatère de la Miséricorde, doc. 7.44, p. 14

⁴³² Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 7; Interloge, doc. 7.22, p. 2; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 19;

⁴³³ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 18; Interloge, doc. 7.22, p. 3, p. 52

⁴³⁴ Interloge, doc. 7.22.1, p. 58

⁴³⁵ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 7; Interloge, doc. 7.22.1, p. 53

⁴³⁶ Interloge, doc. 7.22, p. 6

représentants du milieu. Par ailleurs, un organisme recommande d'impliquer la SHDM, à titre de soutien financier dans la réalisation des projets⁴³⁷.

Finalement, il est recommandé par le Comité logement Ville-Marie de créer un comité multidisciplinaire d'intervenants, tel que le proposait le Plan de développement social de l'arrondissement⁴³⁸.

2.6.7 Les sites en développement

À propos des secteurs en voie de redéveloppement, la consultation a permis aux promoteurs de trois principaux projets privés d'exposer leurs stratégies respectives pour la livraison de logements sociaux ou abordables. Ainsi, sur le site Radio-Canada, le groupe MACH entend faciliter la construction de 500 unités de logement communautaires, en plus des unités dites abordables⁴³⁹. À cet égard, des discussions sont en cours avec un groupe de ressources techniques et un organisme sans but lucratif en vue d'une entente. Pour sa part, le groupe Prével, soulignant ses expériences passées avec une offre de plus de 50 % de logements abordables, entend déployer sur le site des Portes Sainte-Marie une stratégie visant le premier acheteur du logement abordable par laquelle celui-ci s'engage à ne pas procéder à la location ou à la vente de son unité⁴⁴⁰. Finalement, sur le site de la brasserie Molson, le groupe de promoteurs fait valoir son expertise en matière de logement locatif⁴⁴¹.

Plusieurs acteurs du milieu recommandent que le site de l'hôpital de la Miséricorde soit rapidement réservé à des fins communautaires, avec une importante partie consacrée au logement social et abordable, soulignant que le site, « *rare propriété publique disponible*⁴⁴² », doit conserver sa vocation sociale⁴⁴³. Le site de l'îlot Voyageur est aussi envisagé par la Maison du savoir et de la littérature afin d'y accueillir du logement social destiné aux familles, au sein d'un ensemble inclusif⁴⁴⁴.

2.7 Les équipements collectifs

2.7.1 L'offre et les besoins

Plusieurs participants demandent à la Ville de produire une analyse mieux documentée⁴⁴⁵ et en concertation avec le milieu, d'élaborer une planification générale des besoins et de l'offre des

⁴³⁷ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 7

⁴³⁸ Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12.1, p. 30

⁴³⁹ Groupe Mach, doc. 7.24, p. 17

⁴⁴⁰ Prével, doc. 7.17.1, p. 18

⁴⁴¹ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 67

⁴⁴² Coopérative d'habitation Testan, doc. 7.4, p. 2

⁴⁴³ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 9; Groupe CDH, doc. 7.18.1, p. 61; Manon Massé, doc. 7.13, p. 2; Quadrilatère de la Miséricorde, doc. 7.44, p. 15

⁴⁴⁴ Maison du savoir et de la littérature, doc. 7.43, p. 10

⁴⁴⁵ Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 1

services sur le territoire des Faubourgs, autant pour les services publics – au premier chef, les écoles - et les services de proximité, que pour les usages communautaires⁴⁴⁶.

En effet, pour l'IDU, l'implantation de ces équipements constitue « *une priorité dans la mise en œuvre du PPU*⁴⁴⁷. » Dans cette perspective, l'organisme Au coup de pouce Centre-Sud recommande de planifier la densification envisagée, afin d'assurer « *le développement d'une offre de service de proximité de qualité et des équipements publics*⁴⁴⁸. » Entre autres, l'exercice de planification devrait, selon des participants, faciliter la mise en réserve des sites ou des bâtiments susceptibles d'accueillir, au moment opportun, de nouveaux équipements collectifs⁴⁴⁹, tout en assurant une localisation optimale⁴⁵⁰.

Au chapitre des services, la demande couvre un vaste champ d'équipement. Alors que certains émettent le souhait d'offrir de manière générale l'ensemble de services de proximité nécessaires à la vie du quartier⁴⁵¹, plusieurs formulent des demandes spécifiques. Parmi ces propositions, on retrouve notamment les équipements suivants : bibliothèque, centre de la petite enfance, équipement sportif, terrain de jeu, piscine, camp de jour, potager communautaire, café ou salle culturelle à usage multiple et parc à chiens⁴⁵².

Pour sa part, la Table CIGAL estime que l'accès à une alimentation abordable et de qualité nécessite une attention particulière. Pour cette organisation, il apparaît toutefois que « *la sécurité et la justice alimentaire sont un angle mort du PPU tel que proposé*⁴⁵³. » Pour l'organisme, il importe que le PPU reconnaisse ce problème existant depuis plusieurs années et que la Ville apporte le soutien nécessaire aux problèmes de locaux pour les acteurs œuvrant dans ce domaine. Parmi les solutions envisagées, mentionnons l'aménagement d'espaces communautaires consacrés à la sécurité alimentaire au sein des projets de logements sociaux et communautaires, la mutualisation des ressources et la création d'un pôle de services en soutien alimentaire⁴⁵⁴.

L'accessibilité aux équipements du réseau scolaire a fait l'objet de nombreuses interventions⁴⁵⁵. Selon Héritage Montréal, il faut dès maintenant proposer des « *initiatives claires et identifier des*

⁴⁴⁶ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 10

⁴⁴⁷ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 27

⁴⁴⁸ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 8

⁴⁴⁹ Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 10; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 8

⁴⁵⁰ Voyagez Futé, doc. 7.58, p. 4; Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 7; Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 19; Richard Gravel, doc. 8.1, #10, p. 1

⁴⁵¹ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 10; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 11; Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2

⁴⁵² Mathieu Nadeau Seguin, doc. 8.1, #5, p. 1; Alois Fürer, doc. 7.77, p. 1; Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 10; Ron Rayside, doc. 7.32.1, p. 11; Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 4; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 1; Pascale Cardin, doc. 7.25, p. 7, 10; Sébastien Caron, doc. 8.1, #13, p. 1; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 16

⁴⁵³ Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 4

⁴⁵⁴ Manon Massé, doc. 7.13, p. 3; Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 17

⁴⁵⁵ Groupe CDH, doc. 7.18, p. 3; Richard Gravel, doc. 8.1, #10, p. 1; Prével, doc. 7.17.1, p. 13

*terrains pour des établissements scolaires*⁴⁵⁶. » Cependant, il appert que la question de l'offre actuelle et future demeure sujette à discussion. Ainsi, alors que certains acteurs du développement immobilier se proposaient de doter leur site d'équipements scolaires⁴⁵⁷, leurs démarches auprès des autorités n'auraient pas, à ce jour, porté fruit. Le Groupe Prével témoigne ainsi de la conclusion de ses pourparlers avec le Centre de services scolaires de Montréal :

« [...] on nous a répondu que [...] il n'y avait pas de besoin actuel pour une école, que les écoles actuelles n'étaient pas pleines.

*Donc, il n'y avait pas lieu de réserver un espace ou de commencer à travailler un projet de nouvelle école sur notre site. Donc, on n'a pas planifié le projet en conséquence*⁴⁵⁸. »

En effet, tenant compte des projections démographiques des cinq prochaines années, des emplacements indiqués au PPU pour la construction de deux nouvelles écoles et de la réserve observée de ses classes inutilisées, le Centre de services scolaires de Montréal est d'avis que la demande actuelle peut aisément être assouvie. L'organisme croit que *« aux termes du développement, malgré sa densité et sa proximité au centre-ville, le secteur sera fort bien desservi par les établissements scolaires faisant un milieu de vie durable pour de nombreuses années*⁴⁵⁹ », tout en reconnaissant toutefois que l'addition de 7 500 nouvelles unités d'habitations exige de *« poursuivre les démarches afin de planifier au moins une école dans le secteur des faubourgs*⁴⁶⁰. »

La brasserie Molson

Diverses propositions sont élaborées pour le site de la brasserie Molson. Une citoyenne avance l'idée d'un centre communautaire multifonctionnel à vocation environnementale, inspiré d'un projet torontois – centre d'événements, camp de jour, centre de recyclage, etc.⁴⁶¹. Pour sa part, la Coopérative d'habitation Val Perché propose qu'un complexe multifonctionnel - école et centre communautaire – puisse voir le jour sur le même site⁴⁶². Enfin, Culture Montréal déplore que la vision proposée du redéveloppement du site Molson ne soit pas clairement définie, craignant que le site soit destiné à une vocation strictement résidentielle, au détriment de la mise en valeur de l'histoire industrielle du lieu⁴⁶³.

⁴⁵⁶ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2

⁴⁵⁷ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 66

⁴⁵⁸ Prével, doc. 7.17.1, p. 21

⁴⁵⁹ Centre de services scolaires de Montréal, doc. 7.61, p. 4

⁴⁶⁰ *Ibid.*

⁴⁶¹ Pascale Cardin, doc. 7.25.1, p. 9

⁴⁶² Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 11

⁴⁶³ Culture Montréal, doc. 7.21.1, p. 57

2.7.2 La vie communautaire

L'accès à des locaux à des fins communautaires, conformes à la capacité de payer des organismes, a fait l'objet d'interventions par de nombreux participants⁴⁶⁴. La capacité de payer étant entravée par la hausse du marché foncier, ces organismes évoquent les risques d'éviction ou l'obligation de relocalisation, éventuellement à l'extérieur de leur zone d'influence⁴⁶⁵. En conséquence, ils craignent de ne pouvoir accomplir adéquatement leur mission, au détriment de la population du quartier⁴⁶⁶. Dans ce contexte, ces participants souhaitent que l'offre de locaux communautaires soit considérée autant dans les projets de développement des grands sites que dans l'ensemble du secteur.

Alors qu'un organisme propose que la Ville élabore une stratégie spécifique à cet effet⁴⁶⁷, une citoyenne suggère qu'on édicte un objectif précis à cet égard sous la forme d'un « *pourcentage d'espaces dédiés aux entreprises ou organismes à vocation sociale*⁴⁶⁸. » Ainsi, quelques participants proposent explicitement la mise sur pied d'un centre communautaire, regroupant organismes communautaires et institutions publiques, culturelles ou sportives⁴⁶⁹. D'autres suggèrent une révision de la « *politique de reconnaissance et de soutien aux organismes communautaires de l'arrondissement Ville-Marie*⁴⁷⁰ » afin d'intégrer des mesures financières de soutien aux ressources locales à vocation communautaire et sociale⁴⁷¹.

L'organisme Espace LGBTQ+ plaide pour la création d'un centre communautaire spécifiquement consacré à la communauté LGBTQ+, en gestation depuis plusieurs années. C'est ainsi que l'organisme et la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud⁴⁷² recommandent que la Ville et l'arrondissement « *apportent un soutien technique, financier et logistique à la réalisation du premier projet de complexe communautaire dans le Village*⁴⁷³. » Un projet similaire est avancé par un participant qui suggère la création, pour la communauté LGBTQ+, d'un « *bureau multi-services*⁴⁷⁴ » comprenant, entre autres, un bureau Accès, un poste du SPVM, des services gouvernementaux et un bureau de poste. Appuyant la proposition d'un Centre communautaire LGBTQ+, une participante souhaite que la Ville entreprenne les mesures

⁴⁶⁴ Centre St-Pierre, doc. 7.5, p. 14; Centre St-Pierre, doc. 7.5.1, p. 28; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 3; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 10, 11; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 17; Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 9

⁴⁶⁵ Centre St-Pierre, doc. 7.5.1, p. 28

⁴⁶⁶ Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 9; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 17

⁴⁶⁷ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 7

⁴⁶⁸ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 45

⁴⁶⁹ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 10; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 10; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 11; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 3; Prével, doc. 7.17.1, p. 13, 21; Pascale Cardin, doc. 7.25, p. 10; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 16

⁴⁷⁰ Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 12

⁴⁷¹ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 45

⁴⁷² Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 7

⁴⁷³ Espace LGBTQ+, doc. 7.50, p. 4

⁴⁷⁴ Richard Desjardins, doc. 8.1, #11, p. 1

nécessaires pour « *reconnaitre et préserver le statut particulier du Village pour l'ensemble des communautés 2SLGBTQIA+ du Québec*⁴⁷⁵. »

Dans le voisinage immédiat des sites de requalification, le projet de réaménagement du Centre St-Pierre souhaite « *répondre concrètement aux besoins de certains organismes communautaires*⁴⁷⁶ » et sollicite l'appui formel de la Ville de Montréal à cet égard.

Un exercice de planification visant spécifiquement les locaux communautaires afin d'élaborer une stratégie municipale est recommandé par quelques participants, et ce, particulièrement pour les espaces de ce type sous la responsabilité de la Ville et de l'arrondissement⁴⁷⁷.

2.7.3 L'itinérance

La Société de développement commercial du Village se montre préoccupée par le sentiment d'insécurité que peut engendrer la cohabitation avec des populations marginalisées dans le Village. Pour pallier cette problématique, cet organisme exige « *que la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec déploient des ressources spécialisées abondantes préventives et promptes à agir dès maintenant*⁴⁷⁸ », et qu'il y ait une coordination efficace entre les autorités et les acteurs locaux, dont les organismes communautaires et le SPVM. Ces mêmes enjeux sont présents aux abords du pont Jacques-Cartier, « *conséquence d'une absence de fréquentation et de surveillance naturelle [...] en dehors des heures d'ouverture des bureaux*⁴⁷⁹. »

2.7.4 La culture

Quelques intervenants ont tenu à souligner la contribution du secteur culturel au développement des Faubourgs, autant sur le plan social que sur le plan économique⁴⁸⁰. Rappelant que le territoire est depuis 2009 « *reconnu officiellement comme pôle de création artistique*⁴⁸¹ », l'organisme Voies culturelles des faubourgs déplore que la question culturelle, réduite à la seule question du patrimoine, ne soit pas adéquatement abordée dans le cadre des discussions sur le PPU. Pour ce participant, soulignant l'apport social et économique des acteurs culturels, la culture est une composante essentielle de l'identité des Faubourgs et devrait, par conséquent, « *se retrouver au cœur de la réflexion de cette consultation publique*⁴⁸². »

⁴⁷⁵ Manon Massé, doc. 7.13, p. 4

⁴⁷⁶ Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 6

⁴⁷⁷ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 7; Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 6; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 17

⁴⁷⁸ Société de développement commercial du Village (Village Montréal), doc. 7.53, p. 5

⁴⁷⁹ Société de développement Bertone, doc. 7.54, p. 9

⁴⁸⁰ Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 7; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 9

⁴⁸¹ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 13

⁴⁸² Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 5

Dans cette perspective, selon Au Coup de pouce Centre-Sud, afin d'en assurer le succès, il importe d'arrimer la stratégie de développement des Faubourgs aux différentes politiques et stratégies de la Ville touchant le secteur culturel : l'Agenda 21 de la culture, plan de Tourisme Montréal, politique de développement culturel de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Ville-Marie. De plus, le même organisme propose de renforcer l'identité culturelle des Faubourgs par une signature visuelle issue d'un concours d'idées et une signalétique des lieux de création et de diffusion⁴⁸³.

Élément important de l'écosystème culturel montréalais, la dynamique culturelle du territoire des Faubourgs serait cependant fragilisée par la hausse des valeurs foncières, la spéculation et par un financement insuffisant⁴⁸⁴. Dans ce contexte, la disponibilité et le maintien des lieux de création et de diffusion constituent un enjeu devant être abordé par le PPU⁴⁸⁵ et doivent faire l'objet de mesures particulières. Ainsi, pour assurer le maintien dans les lieux, l'organisme Voies culturelles des faubourgs propose que la Ville soutienne les compagnies de création par la réglementation d'urbanisme interdisant le changement de vocation, par « *la sécurisation des baux des lieux de création et de diffusion*⁴⁸⁶ » ou par l'implantation de centres incubateurs. Pour sa part, Culture Montréal suggère d'instaurer « *un taux de taxes foncières réduit pour les concentrations artistiques*⁴⁸⁷. »

Par ailleurs, le même organisme souhaite que la Ville soutienne les acteurs culturels qui doivent se relocaliser par un programme de soutien à l'acquisition des lieux culturels⁴⁸⁸. L'utilisation des bâtiments excédentaires et l'intégration de locaux culturels dans des ensembles résidentiels⁴⁸⁹ figurent aussi parmi les mesures envisagées pour augmenter l'offre de locaux.

L'organisme Voies culturelles des faubourgs propose de mettre en valeur de la vie culturelle des Faubourgs par les moyens les plus divers : parcours culturel est-ouest balisé et consacré aux arts de la scène, parcours nord-sud consacré aux arts visuels, art public et animation et programmation culturelle dans les lieux publics, parcs, artères commerciales ou sur la rue Parthenais, « *cœur du pôle de création des Faubourgs*⁴⁹⁰. »

Les usages culturels proposés par les participants visent essentiellement à améliorer l'offre d'équipements culturels, jugée insatisfaisante en raison de leur disponibilité, de l'accessibilité et de la variété : bibliothèques, musées, salles de cinéma, salles d'exposition, guichet culturel⁴⁹¹.

⁴⁸³ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 9

⁴⁸⁴ Culture Montréal, doc. 7.21, p. 9; Ron Rayside, doc. 7.32.1, p. 15; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 12, 18; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 11

⁴⁸⁵ Culture Montréal, doc. 7.21.1, p. 50

⁴⁸⁶ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 12

⁴⁸⁷ Culture Montréal, doc. 7.21.1, p. 53

⁴⁸⁸ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 8

⁴⁸⁹ Culture Montréal, doc. 7.21.1, p. 53; Ron Rayside, doc. 7.32.1, p. 14

⁴⁹⁰ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 9, p. 13-16

⁴⁹¹ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 9; Francis Laforest, doc. 7.56, p. 46; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 16; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 16

Dans cette perspective, le redéveloppement de la partie sud du territoire - les sites de l'ancienne brasserie Molson, de Radio-Canada et des Portes Sainte-Marie - constituerait, en complémentarité avec l'offre actuelle, une opportunité de doter les Faubourgs des nouveaux équipements culturels requis, par des mesures incitatives, notamment dans le cadre de la négociation des accords de développement. À titre d'exemple, on propose la récupération de la salle Molson dans le complexe brassicole pour en faire un haut lieu culturel et artistique⁴⁹².

En ce qui concerne l'îlot Voyageur, dans l'attente d'une composante culturelle permanente intégrée au sein du complexe immobilier prévu, il conviendrait d'y autoriser une occupation transitoire de nature culturelle⁴⁹³. Pour la Maison du savoir et de la littérature, ce sont les activités issues du milieu de la littérature qui devraient compléter l'ensemble composé des équipements du savoir déjà présents dans le voisinage de l'îlot⁴⁹⁴.

D'autres lieux spécifiques - terrains, bâtiments ou ensemble d'intérêt - font aussi l'objet de recommandations : la conversion des lieux de culte en déclin⁴⁹⁵, particulièrement le site de l'église Saint-Eusèbe, l'aménagement de la rue Parthenais, ou encore l'ensemble patrimonial composé de la Maison Marie-Marguerite, du tunnel Beaudry et de la Caserne 7,⁴⁹⁶ doivent être considérés comme lieux de création de promotion ou de diffusion de la culture.

2.8 L'économie locale

D'après le PPU des Faubourgs, l'augmentation de la population et de lieux d'emplois au sud du territoire à l'étude entraînera de nouveaux besoins en termes de commerces de proximité. La stratégie d'intervention 3.1 du PPU vise à « *assurer une répartition et une complémentarité de l'offre commerciale*⁴⁹⁷ ».

2.8.1 L'offre et les besoins

Quelques participants estiment que le PPU constitue une opportunité de s'attaquer à la problématique des locaux commerciaux vacants et recommandent une mise à jour des données à ce sujet sur les principales artères commerciales du secteur⁴⁹⁸. De son côté, l'IDU met en garde contre l'implantation forcée de certains types de commerce, à certaines localisations « *qui ne permettraient pas leur survie, au risque de voir se multiplier les locaux vacants*⁴⁹⁹. »

⁴⁹² Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 4, 9 et 16

⁴⁹³ Culture Montréal, doc. 7.21, p. 11

⁴⁹⁴ (La) Maison du savoir et de la littérature, doc. 7.43, p. 10

⁴⁹⁵ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 11

⁴⁹⁶ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 11; Culture Montréal, doc. 7.21.1, p. 54

⁴⁹⁷ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 34

⁴⁹⁸ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 10; Société de développement commercial du Village (Village Montréal), doc. 7.53, p. 8; Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 44; Sébastien Caron, doc. 8.4, #4, p. 1; Rayside Labossière, doc. 7.32.1, p. 15

⁴⁹⁹ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 8

Le phénomène de gentrification ou d'embourgeoisement est appréhendé par quelques participants. Pour certains, l'arrivée d'une nouvelle population mieux nantie forcerait les commerces à s'adapter aux demandes de cette clientèle⁵⁰⁰. D'autres intervenants sont préoccupés par le prix des loyers des nouveaux espaces commerciaux et craignent que la répercussion de ces coûts dans le prix des produits ne fasse en sorte « *que les gens qui habitent dans le quartier de classe moyenne ou pauvre ne pourront pas se payer ce genre de commerce*⁵⁰¹. »

Des intervenants souhaitent que l'arrondissement reconnaisse l'importance de l'économie sociale et solidaire⁵⁰² pour le quartier. De manière plus précise, Au Coup de pouce Centre-Sud demande la mise en valeur du pôle localisé sur le boulevard De Maisonneuve, entre les rues De Lorimier et Fullum⁵⁰³. Dans la même veine, la Table CIGAL constate que « *l'accès à des aliments sains et frais dans le Centre-Sud demeure une problématique majeure*⁵⁰⁴ »; plusieurs intervenants qualifient le secteur de désert alimentaire⁵⁰⁵.

Outre les besoins en commerces alimentaires⁵⁰⁶ (épiceries, fruiteries, boucheries, etc.), des citoyens demandent l'implantation d'une série de commerces et services de proximité : bars, restaurants, pharmacies, magasins de vêtements, librairies, salons de coiffure, quincailleries, SAQ, banques⁵⁰⁷. La Société de développement commercial du Village, quant à elle, souhaite la mise en place de locaux incubateurs pour accueillir de nouveaux entrepreneurs. D'après eux il faut « *favoriser un entrepreneuriat novateur et audacieux [car] l'offre commerciale du Village se tient sur un dangereux seuil d'homogénéité*⁵⁰⁸. »

Pour pallier la problématique de la complémentarité de l'offre commerciale⁵⁰⁹, des intervenants proposent une concertation entre les acteurs locaux qui, d'après certains, pourrait aboutir dans la « *création d'une Société de développement commerciale (SDC) des Faubourgs*⁵¹⁰ ».

⁵⁰⁰ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 37; Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 8

⁵⁰¹ Station Host, doc. 7.83.1, p. 4

⁵⁰² Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 19; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 10

⁵⁰³ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 10

⁵⁰⁴ Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 8

⁵⁰⁵ Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 8;

Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 1; Clara Leurent, doc. 8.1, #6, p. 1; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6.1, p. 38

⁵⁰⁶ Clara Leurent, doc. 8.1, #6, p. 1; Christiane Lévesque, doc. 8.1, #7, p. 1

⁵⁰⁷ Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 4; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 1; Richard Desjardins, doc. 8.1, #11, p. 1; Caroline Lapointe, doc. 8.1, #12, p. 1

⁵⁰⁸ Société de développement commercial du Village (Village Montréal), doc. 7.53, p. 8

⁵⁰⁹ BC2, doc. 7.70, p. 11; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 11; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 9; Manon Massé, doc. 7.13, p. 5; Lemay, doc. 7.14, p. 7; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 14

⁵¹⁰ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 44

2.8.2 La stratégie économique et commerciale

D'après le projet de PPU, « *la requalification des sites de Radio-Canada et de Molson offre la possibilité de créer deux nouvelles rues commerciales, soit la rue de La Gauchetière, entre les rues de la Visitation et Alexandre-DeSève, et l'axe rue de la Commune/rue Notre-Dame, entre la rue Atateken et l'avenue Papineau. À l'est du pont Jacques-Cartier, le redéveloppement du site des Portes Sainte-Marie offre la possibilité de poursuivre la vocation commerciale de la rue Sainte-Catherine*⁵¹¹. »

Plusieurs intervenants souhaitent que les rues Ontario et Sainte-Catherine maintiennent leurs statuts de principales artères commerciales du secteur⁵¹². Pour ce faire, Rayside Labossière demande la mise en place de « *mesures de protection et de valorisation des artères commerciales*⁵¹³ » existantes. Un intervenant souhaite que les investissements faits par la Ville dans le tronçon de la rue Sainte-Catherine localisé au centre-ville soient étendus au territoire des Faubourgs⁵¹⁴.

Quelques participants sont préoccupés par l'ampleur la nouvelle offre commerciale prévue au projet de PPU et estiment que les nouvelles « *rues commerçantes pourraient entrer en compétition avec les rues Ontario et Sainte-Catherine Est, ce qui entre en contradiction directe avec les objectifs de consolidation de ces axes*⁵¹⁵. » Une citoyenne abonde dans le même sens et considère que « *les espaces commerciaux prévus dans les zones en requalification peuvent donc représenter une menace pour le maintien d'une diversité de l'offre*⁵¹⁶. »

Afin d'assurer un plus grand dynamisme économique du secteur, plusieurs participants demandent plus de souplesse ou de flexibilité quant aux usages permis dans les sites en développement⁵¹⁷. Ainsi, Lemay appuie la proposition du PPU de consolider la vocation commerciale de la rue De La Gauchetière sur le site de Radio-Canada, mais, à l'instar d'autres participants⁵¹⁸, l'estime trop restrictive en favorisant une offre de biens courants et semi-courants sur de petites et moyennes surfaces⁵¹⁹. Le groupe MACH abonde dans le même sens et est d'avis que l'offre commerciale doit pouvoir y « *être développée progressivement et sans être régie par des limites de superficie de plancher*⁵²⁰. »

⁵¹¹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 34

⁵¹² Craig Sklenar, doc. 8.1, #8, p. 1 ; Faubourgs Ontario, doc. 7.1, p. 5; Faubourg Barsalou, doc. 7.31, p. 2; Théo Boucher-Depatie, doc. 8.1, #15, p. 1

⁵¹³ Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 11

⁵¹⁴ Craig Sklenar, doc. 8.1, #8, p. 1

⁵¹⁵ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 10-11

⁵¹⁶ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 37

⁵¹⁷ BC2, doc. 7.70, p. 10; Montoni, doc. 7.68, p. 9; Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 7; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 6

⁵¹⁸ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 7

⁵¹⁹ Lemay, doc. 7.14, p. 7-8

⁵²⁰ MACH, doc. 7.24, p. 18

De manière plus précise, des promoteurs immobiliers planifient la création d'un pôle d'emploi dans la partie est du site de la brasserie Molson, accompagné d'un pôle d'innovation « *en matière de haute technologie, dans le domaine des communications*⁵²¹ », ainsi que des commerces de proximité complémentaires à ceux des quartiers environnants. Une citoyenne souhaite voir s'y installer les fins de semaine « *un marché de fermiers et/ou d'artisans et/ou botanique [...] dans un pavillon prévu à cet effet*⁵²² ».

Au total, le PPU annonce un potentiel constructible de 320 000 m² de bureaux, commerces et équipements collectifs⁵²³. Une participante considère cette estimation « *utopique et paradoxal(e) au moment où tout le marché des tours à bureau envisage la reconversion de leurs espaces de travail et où toutes les grandes entreprises et institutions se tourne vers le télétravail*⁵²⁴ ». Allant dans le même sens, le groupe Montoni indique que depuis 20 ans des parts de marché des espaces à bureaux du centre-ville diminuent « *au profit des centralités secondaires métropolitaines*⁵²⁵ », et, selon cet intervenant, le contexte actuel lié à la COVID-19 n'a fait que confirmer cette tendance qui devrait s'accroître avec la mise en service du REM.

2.9 La mise en œuvre

2.9.1 Le phasage

Le document de la Ville contient des tableaux concernant les étapes majeures de réalisation du PPU. Ces tableaux présentent notamment l'échéance des grands projets publics et privés, ainsi que le phasage à court, moyen et long terme⁵²⁶.

Quelques participants estiment que l'échéancier proposé est vague et les objectifs de phasage ne sont pas assez détaillés⁵²⁷, ne permettant pas d'estimer avec précision l'articulation entre le développement des différents chantiers selon l'état d'avancement du PPU. Rayside Labossière propose « *que la Ville rende publique une planification plus détaillée des interventions prévues et de leurs échéanciers*⁵²⁸ », alors qu'Héritage Montréal considère que le projet présenté devrait faire l'objet de révisions et mises à jour « *en fonction de l'évolution et de l'avancement des grands projets structurants et des grands projets de requalification*⁵²⁹. »

Dans le même ordre d'idées, bon nombre de participants demandent que les équipements scolaires, les infrastructures de santé, les équipements communautaires et les espaces verts

⁵²¹ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30.1, p. 64

⁵²² Pascale Cardin, doc. 7.25, p. 10

⁵²³ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 110

⁵²⁴ Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 1

⁵²⁵ Montoni, doc. 7.68, p. 9

⁵²⁶ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 114-115

⁵²⁷ Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 17; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 2; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 22; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 20

⁵²⁸ Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 13

⁵²⁹ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2

soient réalisés avant ou en simultané avec les grands projets afin d'assurer la qualité de vie des résidents dès les premières phases de mise en œuvre du PPU⁵³⁰. Des intervenants soulignent ainsi l'importance d'une concertation pour assurer « *un arrimage entre la réalisation des travaux d'aménagement du domaine public et ceux associés aux investissements privés*⁵³¹. »

Plusieurs intervenants élaborent des demandes précises concernant la réalisation de certains projets du PPU. Pour ce qui est du réaménagement du boulevard Ville-Marie, l'Association des résidents du Vieux-Montréal recommande qu'il ne soit pas initié « *avant qu'une décision ne soit prise sur le système de transport en commun structurant (SRB ou tramway) devant desservir l'est de Montréal*⁵³². » Quant à la rue Ontario, une association de commerçants du quartier ne souhaite pas de travaux majeurs pendant au moins deux ans afin de limiter les « *externalités négatives, tels qu'un appauvrissement ou une baisse structurelle de l'achalandage, ou une dégradation des conditions sécuritaire de mobilité pour tous*⁵³³. »

L'Ordre des urbanistes du Québec s'intéresse tout particulièrement au financement des nouveaux projets et propose ce qu'ils appellent des « *moyens d'innover*⁵³⁴ ». Ils suggèrent alors un montage financier mettant à contribution autant le public que le privé. La Ville pourrait aussi avoir recours à des mécanismes de captation de la valeur foncière et à l'imposition d'une « *taxe locale sur les nouvelles constructions pour assurer la préservation des rues et des bâtiments plus anciens, ou encore de favoriser l'investissement privé dans des projets de mise en valeur et de revitalisation des secteurs patrimoniaux*⁵³⁵. » Enfin, ils demandent une allocation efficace des « *sommes recueillies via le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal*⁵³⁶. » Quoiqu'il en soit, Culture Montréal estime qu'une longue période de transition attend les habitants du quartier et il faut trouver des moyens de « *garder le secteur vivant*⁵³⁷. »

2.9.2 La stratégie foncière

Nombreux sont ceux qui proposent à la Ville d'adopter une stratégie foncière pour assurer le développement des équipements collectifs, des espaces verts et des logements sociaux et communautaires dans le secteur⁵³⁸. Cette stratégie peut prendre plusieurs formes, dont

⁵³⁰ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 18; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 17; Interloge, doc. 7.22.1, p. 54; MACH, doc. 7.24.1, p. 27; BC2, doc. 7.70, p. 13

⁵³¹ Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 23

⁵³² Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 4

⁵³³ Faubourgs Ontario, doc. 7.1, p. 16

⁵³⁴ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 12

⁵³⁵ *Ibid.*, p. 18

⁵³⁶ *Ibid.*, p. 12

⁵³⁷ Culture Montréal, doc. 7.21.1, p. 52

⁵³⁸ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 7 et 11; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 7; Coopérative Faubourg Québec, doc. 7.33, p. 2; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 23; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 10

l'acquisition directe d'immeubles et de terrains. Dans le même esprit, certains encouragent la Ville à exercer son droit de préemption⁵³⁹.

En ce sens, plusieurs participants ont manifesté le souhait que la Ville se porte acquéreur du site de l'hôpital de la Miséricorde. Tous les participants s'accordent pour dire que le site doit conserver sa vocation communautaire et sociale, soit pour le développement de logements sociaux et d'équipements collectifs, soit pour la réalisation de projets communautaires⁵⁴⁰.

D'autres terrains sont mentionnés par des participants, pouvant faire l'objet d'acquisition de la part de la Ville. Au coup de pouce Centre-Sud, parle d'un « *lot de terrains bordant les berges (MTQ à l'Est et à l'Ouest du Village et le terrain de Molson-Coors*⁵⁴¹ » pour l'aménagement d'un grand parc. En ce qui concerne l'îlot Voyageur, alors que la Maison du savoir et de la littérature suggère que la Ville réserve « *une part du redéveloppement de l'Îlot Voyageur à la réalisation de logement social [...] afin de consolider le pôle littéraire qu'incarne la Grande Bibliothèque*⁵⁴² », Culture Montréal recommande plutôt « *d'intégrer au projet une fonction culturelle*⁵⁴³. »

Habiter Ville-Marie identifie d'autres sites sur le territoire du PPU pouvant accueillir des projets de logements sociaux, comme « *le terrain au coin des rues Atateken et de la Commune (appartenant tous deux à la SHDM), ainsi que les terrains et bâtiments excédentaires de l'Hôpital Notre-Dame inclus dans l'îlot communautaire Alexandre-DeSève*⁵⁴⁴. » Dans la même veine, ils jugent que l'arrondissement devrait détailler « *quels programmes municipaux seront mis à profit, pour quels terrains et à quel moment*⁵⁴⁵. »

Enfin, de l'avis de la Coopérative Faubourg Québec, la Ville devrait « *exproprier, après un certain temps d'inoccupation, les propriétaires qui entretiennent mal les bâtiments dont ils ont la charge ou qui les laissent se dégrader*⁵⁴⁶. »

2.9.3 La gestion des nuisances

La pollution sonore, atmosphérique et visuelle

Quelques participants ont émis des inquiétudes quant à la construction d'immeubles d'habitation « *dans le secteur adjacent aux voies ferrées, à proximité de l'ancien entrepôt frigorifique et jusqu'à la Molson*⁵⁴⁷ », à cause des nuisances générées par les activités nocturnes

⁵³⁹ Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 43; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 14

⁵⁴⁰ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 10; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23.1, p. 43; Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 9; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 5; Quadrilatère de la Miséricorde, doc. 7.44, p. 14

⁵⁴¹ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 11

⁵⁴² (La) Maison du savoir et de la littérature, doc. 7.43, p. 10

⁵⁴³ Culture Montréal, doc. 7.21.1, p. 50

⁵⁴⁴ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 14

⁵⁴⁵ *Ibid.*, p. 22

⁵⁴⁶ Coopérative Faubourg Québec, doc. 7.33, p. 1

⁵⁴⁷ Marc Baron, doc. 8.1, #17, p. 1

du Port de Montréal et de la gare de triage ferroviaire⁵⁴⁸. Pour pallier cette problématique, ils prônent l'adoption de mesures pour limiter les impacts sonores comme l'installation d'écrans acoustiques ou l'insonorisation des bâtiments⁵⁴⁹.

À long terme, l'Association des résidents du Vieux-Montréal souhaite que « *des discussions soient entamées entre la ville de Montréal, Transport Canada, l'Autorité du Port de Montréal, le CN et le CP afin que les trains du CN puissent utiliser l'entrée est pour desservir le port libérant ainsi l'emprise ferroviaire actuelle pour des activités communautaires*⁵⁵⁰. » À son tour, l'Administration portuaire de Montréal se déclare ouverte pour aller plus loin dans ses efforts de mitigation des nuisances, tout en mettant en garde les promoteurs et les futurs résidents sur le niveau d'activités engendrées par le port. Ainsi, ils recommandent à la Ville de respecter les normes établies dans un document intitulé « *Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires* », préparé par la Fédération canadienne des municipalités et l'Association des chemins de fer du Canada⁵⁵¹.

L'atténuation des nuisances liées au trafic automobile fait également l'objet de quelques interventions. Le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal s'inquiète des impacts du bruit et de la mauvaise qualité de l'air sur la santé de la population⁵⁵², alors que d'autres intervenants réclament des mesures de mitigation tels des murs végétaux et des terre-pleins, notamment sur l'axe du boulevard Ville-Marie⁵⁵³.

Le WWF, quant à lui, demande à la Ville « *d'adresser les problèmes d'inondation*⁵⁵⁴ » que connaissent certains résidents du secteur.

La gestion de chantiers

Selon le tableau de phasage du PPU, les interventions sur le territoire pourraient s'échelonner jusqu'à l'horizon 2030⁵⁵⁵. La durée des travaux interpelle un nombre important de participants qui demandent à l'arrondissement d'être « *attentif aux effets indésirables (bruit, poussière, manque de sécurité des piétons et des cyclistes) qui pourront être provoqués par la réalisation des travaux à venir*⁵⁵⁶ ». En ce sens, ils réclament la mise en place de mesures de mitigation pour réduire l'impact des chantiers sur les populations avoisinantes⁵⁵⁷.

⁵⁴⁸ Caroline Lapointe, doc. 8.2, #9, p. 1; Administration portuaire de Montréal, doc. 7.63, p. 6; Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 6

⁵⁴⁹ Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 6; Caroline Lapointe, doc. 8.2, #9, p. 1

⁵⁵⁰ Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.66, p. 6

⁵⁵¹ Administration portuaire de Montréal, doc. 7.63, p. 6

⁵⁵² CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 6

⁵⁵³ Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 10 et 12; CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 5; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 6

⁵⁵⁴ WWF - Fonds mondial pour la nature, doc. 7.27.1, p. 4

⁵⁵⁵ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 115

⁵⁵⁶ Centre St-Pierre, doc. 7.5, p. 7

⁵⁵⁷ Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 13

Quelques intervenants plaident pour un suivi rapproché des nuisances, dont les GES⁵⁵⁸, qui pourrait prendre la forme d'une « *évaluation d'impact sur la santé (EIS)*⁵⁵⁹ », ce qui consisterait en une combinaison d'outils pour mesurer les effets potentiels d'une politique, d'un programme ou d'un projet sur la santé.

Dans le même esprit, une citoyenne est préoccupée par la gestion des sols contaminés, « *des eaux, de l'énergie et des déchets, ainsi que les matériaux contenant de l'amiante et le plomb*⁵⁶⁰ » lors des démolitions qui seront effectuées sur les sites en développement.

2.9.4 La gouvernance

Comité(s) de suivi

Nombreux intervenants souhaitent la mise en place de démarches participatives et inclusives tout au long des différentes étapes de mise en œuvre du PPU afin de répondre aux besoins des résidents actuels et futurs⁵⁶¹. Plusieurs réclament une instance de dialogue et de concertation entre les acteurs du milieu, les autorités municipales et les promoteurs immobiliers⁵⁶² « *qui aborde les enjeux de mixité, de pérennité, de renouvellement et de consolidation d'une offre commerciale et culturelle locale sur l'ensemble du territoire*⁵⁶³. »

De l'avis de la majorité des participants, il est primordial de mettre en place des mécanismes de suivi pour assurer le respect des différentes recommandations, orientations et stratégies d'intervention du PPU. Ces mécanismes pourraient prendre la forme d'un comité de suivi représentatif de la population, regroupant des résidents, des organismes et d'autres acteurs du milieu⁵⁶⁴. Selon l'Ordre des urbanistes du Québec, « *il en va de l'acceptabilité sociale du projet*⁵⁶⁵ », et ajoute que les avis du comité consultatif d'urbanisme pourraient également être utiles à toutes les étapes.

⁵⁵⁸ Coalition climat Montréal, doc. 7.7.1, p. 25

⁵⁵⁹ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 12; Chloé Zerini-Le Reste, doc. 7.65, p. 1

⁵⁶⁰ Caroline Lapointe, doc. 8.3, #10, p. 1

⁵⁶¹ Centre St-Pierre, doc. 7.5, p. 15; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 2; Coalition climat Montréal, doc. 7.7.1, p. 25; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 9; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 20

⁵⁶² Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 21; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 12; Interloge, doc. 7.22, p. 3; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 14; Manon Massé, doc. 7.13, p. 6; Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 7; Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 7; Faubourgs Ontario, doc. 7.1, p. 2

⁵⁶³ Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 11

⁵⁶⁴ Voies culturelles des faubourgs, doc. 7.45, p. 7; Interloge, doc. 7.22, p. 3; Coalition climat Montréal, doc. 7.7, p. 4; Manon Massé, doc. 7.13, p. 6; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 21; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 16; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 20

⁵⁶⁵ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 20

Certains demandent que l'arrondissement reconnaisse des interlocuteurs déjà existants⁵⁶⁶ comme le Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud (CAGPCS), dont le rôle serait de mobiliser les acteurs concernés afin de « *faciliter l'insertion des projets de développement social et communautaire dans les grands projets et dans les autres projets de requalification limitrophes*⁵⁶⁷. » De leur côté, des promoteurs préconisent la création d'un bureau de projet pour la gestion des grands chantiers à venir, comme la transformation de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain, la création de nouveaux parcs et l'ouverture de nouvelles rues⁵⁶⁸.

Enfin, Héritage Montréal considère que les grands sites en voie de requalification, comme la brasserie Molson, l'ancienne Maison de Radio-Canada et les grands ensembles hospitaliers « *auront des impacts majeurs sur leur entourage et devraient même faire l'objet de consultations spécifiques*⁵⁶⁹. »

L'habitation

Plus particulièrement, en ce qui concerne les projets d'habitation, de nombreux participants proposent la mise en place de mécanismes de concertation et la création de comités de suivi composés de citoyens et acteurs du milieu⁵⁷⁰, afin de favoriser le maintien des locataires dans leur logement et « *d'établir les besoins prioritaires en matière de logements sociaux sur le territoire*⁵⁷¹. »

Quelques recommandations s'adressent particulièrement au Service de l'habitation de la Ville de Montréal. D'après la Corporation de développement communautaire Centre-Sud le service devrait se doter d'un « *mécanisme de rétroaction avec les milieux qui portent et soutiennent des projets de logements sociaux et communautaires, pour expliquer ses décisions*⁵⁷². » Le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal abonde dans le même sens et souhaite la mise en place d'un « *mécanisme ou une instance, comprenant des interlocuteurs locaux œuvrant dans le processus de sélection et de suivi des projets en logement*⁵⁷³ ».

De son côté, Habiter Ville-Marie incite la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) à « *collaborer avec les représentants du milieu afin de concevoir des projets qui répondent*

⁵⁶⁶ Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 7; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 21; Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 8; Au Coup de pouce Centre-Sud, doc. 7.48, p. 14; Rayside Labossière, doc. 7.32, p. 16; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 12

⁵⁶⁷ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 21

⁵⁶⁸ Groupe Sélection, doc. 7.79, p. 7; Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 21

⁵⁶⁹ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2

⁵⁷⁰ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23.1, p. 44; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.12, p. 14; Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 12

⁵⁷¹ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23.1, p. 44

⁵⁷² Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.46, p. 5

⁵⁷³ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 12

aux besoins de la communauté sur les terrains qui lui appartiennent (îlot Voyageur, Atateken/de la Commune)⁵⁷⁴. » Dans le même ordre d'idées, Atelier Habitation Montréal souhaite l'organisation d'une démarche participative, avec la participation des Groupes de ressources techniques (GRT) pour le développement des sites de la brasserie Molson et de l'îlot Voyageur⁵⁷⁵. Dans le cas de l'ancienne savonnerie Barsalou, la Société de développement Bertone se déclare ouverte à amorcer des discussions en vue d'un accord de développement avec la Ville⁵⁷⁶.

D'autres paliers de gouvernement

Héritage Montréal fait remarquer que la réalisation d'un PPU peut s'avérer problématique lorsque les changements proposés *« relèvent de plusieurs juridictions⁵⁷⁷. »* Ce à quoi fait écho l'opinion de l'Ordre des urbanistes du Québec, pour qui la réussite du projet *« tel qu'il est envisagé par l'administration municipale dépendra largement d'un éventuel consensus entre les trois principaux paliers décisionnels représentés sur le territoire, la Ville n'ayant pas le contrôle sur l'ensemble des dossiers et des secteurs⁵⁷⁸. »*

En ce sens, quelques participants demandent que les promoteurs immobiliers soient impliqués dans les différents comités formés par les instances responsables du réaménagement des boulevards Ville-Marie et René-Lévesque⁵⁷⁹, afin de mieux s'ajuster à l'avancement des projets. La Coopérative d'habitation Val Perché encourage à son tour la Ville à engager des discussions avec le gouvernement provincial afin de *« bonifier le programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec⁵⁸⁰. »*

⁵⁷⁴ Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 23

⁵⁷⁵ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 12-14

⁵⁷⁶ Société de développement Bertone, doc. 7.54, p. 6

⁵⁷⁷ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 2

⁵⁷⁸ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 9

⁵⁷⁹ Consortium - Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier de solidarité FTQ, doc. 7.30, p. 18; Institut de développement urbain - IDU, doc. 7.11, p. 24; MACH, doc. 7.24, p. 13

⁵⁸⁰ Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 11



3. Les constats et l'analyse de la commission

3.1 Le contexte et le cadre d'analyse

3.1.1 La mise en contexte

L'OCPM a été mandaté par le conseil municipal pour mener la consultation sur le projet de PPU des Faubourgs le 15 juin 2020⁵⁸¹. Inscrite à l'ordre du jour des assemblées du conseil du mois de mars 2020⁵⁸², l'adoption de ce mandat a été retardée par la crise sanitaire de la COVID-19. L'état d'urgence décrété par le gouvernement du Québec a eu des impacts sur le calendrier de cette consultation et sur les façons de faire de l'OCPM. En respect des directives gouvernementales de distanciation sociale, l'Office a dû suspendre toutes ses activités publiques à partir du 16 mars 2020. Il a donc fallu repenser le design et le déroulement habituel d'une consultation publique.

Dans ce contexte, une démarche de consultation adaptée a été retenue afin de mener l'exercice sans freiner la participation : une séance d'information virtuelle a été tenue au début du mois de septembre, suivie des séances de questions et de réponses en distanciel à la fin du mois. Tout au long de cette consultation, les groupes et les personnes désirant poser des questions ou exprimer une opinion ont pu le faire en ligne, mais aussi par la poste ou par téléphone. Les séances d'audition des opinions tenues en ligne se sont terminées au début de novembre. Le design de cette consultation, entièrement réalisée en distanciel, a néanmoins permis l'expression d'un grand nombre d'opinions, comme en témoigne le chapitre 2 de ce rapport.

La commission remercie les citoyens et les groupes pour leur participation active. Elle s'appuiera sur ces contributions pour formuler son analyse et ses recommandations. Il est toutefois important de souligner que plusieurs éléments se sont aussi ajoutés depuis la conception du projet de PPU. La commission estime que ces éléments ont sensiblement changé le cadre d'analyse de cette consultation et seront déterminants pour l'élaboration de la version finale du PPU.

3.1.2 Le cadre d'analyse

L'analyse et les recommandations de la commission développées dans les sections suivantes sont guidées par plusieurs éléments qui incluent les enjeux posés par la pandémie, mais pas seulement ceux-ci. Ici résumés, ces points sont repris dans les sections suivantes :

- Un des grands objectifs du projet de PPU, énoncé clairement dans la vision qui le structure, est de corriger les grandes ruptures du territoire, ruptures laissées par les opérations de rénovation urbaine et les aménagements autoroutiers des années 1950

⁵⁸¹ PPU des Faubourgs CM20 0590, doc. 1.5.5

⁵⁸² PPU des Faubourgs CE20 0415, doc. 1.5.1; PPU des Faubourgs CM20 0312, doc. 1.5.2

- à 1980. Le projet du REM de l'est, annoncé publiquement le 15 décembre 2020 après la fin de la période d'audition des opinions, a le potentiel de créer une nouvelle rupture importante entre le nord et le sud du quartier dont il faut tenir compte.
- En septembre 2020, la Ville a publié le *Plan climat 2020-2030*⁵⁸³, un plan stratégique pour une ville plus verte et plus inclusive. L'objectif est de rehausser la résilience économique, sociale et écologique de Montréal afin d'accroître la qualité de vie de l'ensemble de la population.
 - La crise sanitaire a exacerbé le problème de l'habitation à Montréal. Les besoins de logements sociaux et de logements abordables sont plus criants que jamais.
 - Deux nouveaux plans de relance économique ont été produits par la Ville pour faire face à la crise causée par la COVID-19, *Plan de relance économique de Montréal, une impulsion pour la métropole*⁵⁸⁴, publié en juin 2020 et *Plan de relance phase 2, Agir Maintenant pour soutenir la relance, mesures de soutien économique pour 2021*⁵⁸⁵ publié en décembre 2020.
 - Le rapport intitulé *Consultation publique sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales*⁵⁸⁶, réalisé par la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, rapport déposé au conseil municipal en mai 2020.
 - À tous ces éléments ci-haut mentionnés s'ajoutent les opinions exprimées lors de la consultation précédente. Réalisée en amont, cette consultation s'est tenue en 2019 pour guider le travail de conception de ce PPU. Indépendante de l'actuelle, cette précédente consultation avait généré un grand nombre d'opinions, dont l'analyse ici présentée doit aussi tenir compte.

En novembre 2018, la Ville de Montréal annonçait son adhésion à l'approche d'analyse différenciée selon les sexes (ADS+)⁵⁸⁷ afin d'améliorer les conditions d'inclusion sociale dans le cadre de ses activités. Les autorités municipales manifestaient ainsi l'intention de procéder à l'analyse des potentiels de discrimination générés par ses politiques et ses programmes.

⁵⁸³ Plan climat 2020-2030, Ville de Montréal,

res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608692024/portail/paqbtuqcmqgdwxrvfb5j.pdf

⁵⁸⁴ Plan de relance économique de Montréal - Une impulsion pour la métropole : agir maintenant (Juin 2020), Ville de Montréal, p. 7, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1592420847/portail/dtfrt3lazoc3oyvplcpu.pdf

⁵⁸⁵ Plan de relance phase 2 - Agir maintenant pour préparer la relance – Mesures de soutien économique 2021, Ville de Montréal, p. 26, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608074322/portail/ieubhezcyllwgfisqdg.pdf

⁵⁸⁶ Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal, Consultation publique sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales (Mai 2020), ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RECOMMANDATIONADPT_VACANT_20200507.PDF

⁵⁸⁷ L'analyse différenciée selon les sexes et plus (ADS+) permet l'analyse de l'effet des politiques et programmes publics sur la qualité de vie et l'inclusion, selon qu'on soit un homme ou une femme, mais englobe également la notion d'intersectionnalité, en prenant en considération toutes les personnes qui peuvent subir d'autres formes de discrimination, selon leur sexe, leur âge, leur condition socioéconomique, leur origine ethnoculturelle, leur handicap ou encore leur orientation sexuelle. Cette approche vise à reconnaître et à agir sur des exclusions qui peuvent se superposer dans une situation donnée. Source : Projet pilote de l'intégration de l'ADS+ : La Ville de Montréal revoit son processus décisionnel pour prévenir les discriminations systémiques, 15 novembre 2018, ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,42657625&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=30963

Dans cette perspective, la Ville proposait d'expérimenter l'approche au sein des services municipaux directement concernés par le projet de PPU à l'étude, notamment l'arrondissement de Ville-Marie et le service de l'urbanisme et de la mobilité. La commission estime que, compte tenu de la composition sociale diversifiée du territoire des Faubourgs, le PPU constitue une occasion privilégiée d'appliquer systématiquement l'approche à toutes les étapes de la démarche de planification et de la concrétisation du projet.

3.1.3 La prise en compte de nouveaux éléments

Dans le contexte d'une nécessaire relance économique consécutive à la crise sanitaire actuelle, les préoccupations suivantes ont guidé les travaux de la commission dans son analyse :

- le retissage de la trame d'urbaine dans le respect des caractéristiques identitaires, paysagères, architecturales et patrimoniales des Faubourgs afin de recomposer un milieu de vie complet;
- la réponse adéquate aux besoins de la communauté pour un habitat de qualité, abordable et pérenne, de services de proximité, d'équipements de loisirs et d'activités culturelles;
- l'ambition d'une ville verte durablement engagée dans la transition écologique.

Comme le dit l'Organisation mondiale de la Santé (OMS) dans son guide pour un urbanisme centré sur les habitants⁵⁸⁸, la santé publique est l'affaire de tous et la planification urbaine joue un rôle fondamental dans l'établissement d'un environnement favorable à la santé. Un urbanisme pour la santé, c'est un urbanisme pour les habitants. Il met en valeur l'idée que la ville, c'est autre chose que des constructions, des rues et des espaces publics. C'est un organisme qui vit, qui respire; son état de santé est étroitement lié à celui de ses habitants. La qualité du quartier, la qualité des immeubles, des espaces verts, la sécurité des transports, l'accès à la nourriture variée et abordable, la gestion du bruit et de la pollution, la lutte aux îlots de chaleur, l'accès au logement, etc. sont tous des éléments qui contribuent à la santé publique.

Avant l'adoption du texte réglementaire du PPU des Faubourgs par les élus de Montréal, la commission est d'avis que des modifications importantes devraient y être apportées. Ceci permettrait d'intégrer plusieurs éléments de documents publiés récemment, mais aussi de tenir compte du nouveau contexte engendré par la crise sanitaire, de s'ajuster à l'éventualité du passage du REM, et de prendre en compte les opinions des participants à la consultation.

Dans cette perspective, la commission présentera, dans les pages qui suivent, ses recommandations, en traitant dans l'ordre suivant : la vision du projet de PPU, les paramètres

⁵⁸⁸ Urbanisme et santé - Un guide de l'OMS pour un urbanisme centré sur les habitants, Hugh Barton et Catherine Tsourou, 2004, clic-bc.ca/Documents/E_CtreDoc/Cadre-de-vie/Amenagement/Urbanisme%20et%20sante-Guide%20de%20l%20OMS%202000.pdf

d'aménagement et de construction, l'habitation, la trame urbaine et la mobilité, les activités économiques et culturelles, l'identité, la transition écologique et la mise en œuvre.

3.2 La vision

La vision du PPU propose la reconnaissance et le renforcement des caractéristiques urbaines et sociales du territoire et a pour objectif de corriger les grandes ruptures du passé, dont les aménagements autoroutiers⁵⁸⁹.

La commission note que les interventions sont principalement prévues pour la portion sud du territoire, là où se trouvent les grands sites à requalifier. Les grandes étapes de réalisation résumées aux pages 114 et 115 du PPU en sont une indication; la majorité des étapes concernent l'aménagement des voies de circulation autour des sites à redévelopper. L'aménagement des nouvelles rues, du boulevard Ville-Marie et des accès au pont Jacques-Cartier est intéressant, certes, mais ne doit pas se faire au détriment de l'aménagement, de la mise en valeur et du développement du nord du territoire. Dans le tissu urbain existant plus au nord, majoritairement résidentiel, des intentions d'intervention sont mentionnées (augmentation de la canopée, intégration architecturale et paysagère, etc.) sans toutefois aborder leurs détails ou leur mise en œuvre.

3.3 Les paramètres de hauteur

Le projet de PPU a pour objectif de corriger les grandes ruptures laissées par les aménagements passés et de retisser le territoire des Faubourgs. Sa vision s'appuie sur la reconnaissance et le renforcement des caractéristiques urbaines et sociales du territoire. On entend considérer tous les projets en interrelation avec le milieu existant et assurer la continuité et la complémentarité avec les quartiers environnants⁵⁹⁰. Pour ce faire, les paramètres de hauteur et la préservation de la silhouette de Montréal sont des éléments essentiels.

L'objectif de retisser le territoire est bien accueilli par les participants à la consultation. La commission est d'avis qu'il faudra ajuster certains paramètres du projet à l'étude pour y parvenir, parmi lesquels les nouvelles grandes hauteurs permises au sud du territoire, tel qu'illustré à la page 127 du projet de PPU. Les paramètres de hauteurs au nord, majoritairement limités à 16 mètres, sont bien accueillis et doivent être maintenus.

Le rehaussement des hauteurs, tel que proposé dans la portion sud du territoire, atteignant maintenant 65 mètres sur plusieurs îlots et même 80 mètres pour quelques terrains, n'évoque cependant ni la continuité, ni la complémentarité souhaitée avec la partie nord du territoire.

⁵⁸⁹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p.18

⁵⁹⁰ *Ibid.*

3.3.1 La silhouette de la ville

Un avis du comité mixte, composé des membres du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, rappelle un élément important à considérer dans ce PPU : la silhouette de la ville de Montréal, telle qu'inscrite au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. Depuis le Plan d'urbanisme de 1992, la logique des hauteurs au centre-ville vise une progression graduelle similaire à celle du mont Royal⁵⁹¹. Le Plan d'urbanisme ainsi que le Schéma d'aménagement sont clairs, non seulement certaines vues sont à protéger depuis et vers le mont Royal, mais également la silhouette de la ville qui épouse les courbes de la montagne.

Cette silhouette et ces vues seraient grandement impactées par l'érection d'immeubles de 80 mètres sur le boulevard Ville-Marie à l'est de la rue Panet ou de 65 mètres sur le front fluvial ainsi qu'à l'est du pont Jacques-Cartier, comme l'ont souligné plusieurs participants. Il en va de même pour la possibilité d'accorder une surhauteur de 100 mètres pour un immeuble sur le site de la brasserie Molson. Les hauteurs prescrites au projet de PPU des Faubourgs auront des impacts majeurs sur la silhouette de la ville, ce qui est en contradiction avec le Plan d'urbanisme de Montréal.

De plus, à l'instar de ce qu'écrivait l'Ordre des architectes du Québec (OAQ) en 2016, la commission rappelle aussi « *qu'il est anachronique de voir se construire des immeubles de grande hauteur où tous les appartements sont dotés d'un balcon. On sait en effet qu'au-delà du huitième étage, peu de résidents s'en servent, car le vent, notamment, les rend inconfortables. Il est donc important d'éliminer ces typologies inadéquates que l'on reproduit par habitude*⁵⁹². » La commission est d'avis que les paramètres de hauteur de la partie sud du territoire sont à revoir.

Au fil des ans, de nombreux organismes et citoyens se sont exprimés lors des consultations de l'OCPM pour demander de limiter les grandes hauteurs, particulièrement pour des immeubles destinés à l'habitation. Lors de la consultation précédente, ce thème a été abordé par de nombreuses personnes et des hauteurs plus limitées étaient demandées; l'OAQ écrivait alors « *L'Ordre recommande d'éviter la construction de hautes tours qui provoquent la formation de couloirs de vent et posent des problèmes d'ensoleillement aux résidences avoisinantes. Nous croyons préférable que la hauteur des nouveaux immeubles se situe entre trois et six étages, ce qui convient notamment aux jeunes familles [...] Six étages, c'est également la limite de hauteur à laquelle un bâtiment est performant sur les plans de l'efficacité énergétique et de la lutte contre les îlots de chaleur ; elle permet en outre de créer suffisamment de densité tout en étant à échelle humaine*⁵⁹³. »

⁵⁹¹ Avis du comité mixte – 13 décembre 2019, doc. 1.4.2, p. 4

⁵⁹² Consultation publique sur la Stratégie centre-ville (2016-2017) - Ordre des architectes du Québec, ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P-83/7.13_ordre_pdf, p. 20

⁵⁹³ Consultation publique sur le Secteur des Faubourgs (2018-2019) - Ordre des architectes du Québec, ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P97/8.61_ordre_des_architectes_du_quebec.pdf, p. 4

Lors des consultations publiques menées par l'OCPM pour la Stratégie centre-ville en 2016, l'OAQ expliquait aussi sa position en faveur d'une densité douce et conviviale pour créer un centre-ville agréable, ce qui correspond à la volonté exprimée par de nombreux citoyens pour le territoire des Faubourgs et précisait : « *[l'Ordre] n'est pas en faveur, bien que cela puisse augmenter la densité, de multiplier la construction de tours, une typologie de bâtiment qui ne se justifie pas au Québec, car elle est peu conviviale, mal adaptée au climat local, énergivore et aggrave plusieurs des problèmes liés aux changements climatiques*⁵⁹⁴. »

Rappelons que la densification douce et conviviale contribue à la transition écologique. La densification est souhaitable pour contrer l'étalement urbain, mais « *une densification trop forte contribue au réchauffement de l'air ambiant. La Ville devrait donc revoir sa volonté de développer des gratte-ciels, tout en essayant de contrer les impacts de ceux qui existent ou sont en chantier*⁵⁹⁵. »

3.3.2 Le Havre

À l'échelle de la ville, d'autres documents de la Ville de Montréal désignent le territoire du PPU des Faubourgs comme faisant partie du « Havre de Montréal⁵⁹⁶ ». Le PPU à l'étude n'en fait aucune mention.

Le Havre s'étend du pont Champlain au pont Jacques-Cartier et inclut les territoires du PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs et de celui des Faubourgs. La commission s'interroge sur la cohérence des approches en matière de hauteurs entre l'est et l'ouest de ce territoire : de grandes hauteurs (100 m, 80 m, 65 m) sont maintenant proposées à l'est, sur une grande partie des îlots à requalifier, incluant le site de la brasserie Molson, de Radio-Canada, des Portes Sainte-Marie et sur le front fluvial, en bordure des rues de la Commune et Notre-Dame Est.

À l'ouest du Havre, dans le PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs, près de la nouvelle gare du REM, la Ville vient d'adopter des paramètres de hauteurs variants de 39 à 57 mètres sur la majorité des îlots à redévelopper⁵⁹⁷. Pour ce PPU, en réponse aux recommandations de l'OCPM, la Ville écrivait : « *du point de vue de la forme urbaine, la Ville souhaite préserver la silhouette de Montréal et éviter de créer un deuxième "massif du centre-ville"*⁵⁹⁸. » En toute cohérence, cette logique devrait s'appliquer aussi à l'est du territoire du Havre pour respecter la silhouette de la ville.

⁵⁹⁴ Consultation publique sur la Stratégie centre-ville (2016-2017) - Ordre des architectes du Québec, doc. 7.13, p. 20

⁵⁹⁵ Consultation publique sur la Stratégie centre-ville (2016-2017) - Ordre des architectes du Québec, doc. 7.13, p. 23

⁵⁹⁶ Plan de relance phase 2 - Agir maintenant pour préparer la relance – Mesures de soutien économique 2021, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608074322/portail/ieubhezcyllwgwifisqdq.pdf, p. 26

⁵⁹⁷ Consultation publique sur le PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs (2019-2020) - Annexe B, Carte des limites de hauteurs, ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P105/9-2-2-3_annexe_b_-_les_limites_de_hauteur.pdf

⁵⁹⁸ Consultation publique sur le PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs (2019-2020) - Réponses aux recommandations du rapport de l'OCPM, ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P105/9-1_suivi_recomppu_ids_nord.pdf, p. 3

Rappelons également que dans le PPU du quartier Sainte-Marie adopté en 2012, qui recoupe une partie du territoire des Faubourgs, aucune hauteur n'était rehaussée au-delà de 35 mètres⁵⁹⁹. De plus, les grandes hauteurs, maintenant proposées au sud du boulevard René-Lévesque dans le projet de PPU des Faubourgs, pourraient créer une nouvelle fracture visuelle avec la partie nord du territoire, comme l'ont aussi évoqué des participants à la consultation.

Ces grandes hauteurs sur le boulevard Ville-Marie, la rue Notre-Dame et la rue de la Commune risquent aussi de créer un effet de cuvette pour les quartiers existants entre le front fluvial et la montagne.

Finalement, la commission rappelle que des dérogations aux paramètres de hauteur restent possibles. La commission est d'avis que toute dérogation devrait apporter une contrepartie pour la communauté afin d'intégrer, par exemple, des projets d'équipement culturel, de locaux communautaires, d'écoles, d'ateliers d'artistes, ou d'autres services destinés à la vie de quartier. Citons à l'appui une initiative récente dans l'arrondissement de Rosemont–La-Petite-Patrie qui a permis une dérogation et la construction d'ateliers d'artistes, abordables et pérennes, à l'intérieur d'un projet immobilier mixte et privé⁶⁰⁰.

Recommandation #1

Afin de respecter la silhouette de Montréal, d'éviter un effet de cuvette entre le front fluvial et la montagne et pour créer une densité douce et conviviale, la commission recommande de revoir les paramètres de hauteurs pour toute la partie sud du territoire et de ne pas les rehausser au-delà de 45 mètres.

3.4 L'habitation

3.4.1 Les besoins

Les besoins en termes de logement, surtout de logement social et de logement abordable, sont immenses à Montréal et en particulier dans les quartiers des Faubourgs. Le PPU reconnaît aussi que, depuis vingt ans, les coûts de l'habitation sur le territoire ont connu une augmentation importante : « *les logements, qui sont demeurés bon marché jusqu'aux années 2000, ont vu leur valeur augmenter de façon considérable*⁶⁰¹ » et que « *la hausse du coût des logements a été plus importante dans le secteur des Faubourgs que dans l'ensemble de l'agglomération de*

⁵⁹⁹ PPU quartier Sainte-Marie (2012), Ville de Montréal, ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/PPU_Quartier_Sainte-Marie.pdf, p. 60-61

⁶⁰⁰ Un projet modèle d'ateliers d'artistes dans Marconi-Alexandra, 2 décembre 2020, newswire.ca/news-releases/un-projet-modele-d-ateliers-d-artistes-dans-marconi-alexandra-858260412.html

⁶⁰¹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 17

*Montréal*⁶⁰² ». Ainsi, le PPU précise : « *L'un des premiers enjeux est de préserver, à court, moyen et long terme, une part de logements et de locaux abordables*⁶⁰³. »

En 2019, dans l'ensemble des quartiers des Faubourgs, les logements sociaux et communautaires ne représentaient que 20 % du parc de logements. Les nouvelles constructions résidentielles se sont surtout réalisées en copropriété⁶⁰⁴. Les représentants de l'arrondissement ont aussi confirmé qu'aucun projet soutenu par les fonds provenant de la Stratégie d'inclusion n'était prévu sur le territoire du PPU⁶⁰⁵.

Les préoccupations quant aux besoins en habitation sont connues et les citoyens se sont prononcés à ce sujet à maintes reprises. En 2011, lors des consultations portant sur le PPU du quartier Sainte-Marie dont le territoire chevauche une partie de celui du PPU des Faubourgs, les gens ont identifié le maintien du parc de logements abordables et les besoins de nouveaux logements sociaux comme des enjeux majeurs. Lors de la consultation d'amont pour le secteur des Faubourgs tenue en 2019, l'habitation était l'un des thèmes les plus populaires, surtout en lien avec la capacité des populations moins nanties à pouvoir rester dans le quartier, vu la pression sur les prix dans le parc existant. Ces préoccupations, incluant l'impact des hausses de loyers, les évictions et la spéculation, ont été répétées lors de la consultation actuelle. Selon l'Écomusée du fier monde, ceci est « *un des enjeux majeurs de ce vaste programme*⁶⁰⁶. »

Comme l'ont témoigné les participants, ces besoins se font sentir par un large éventail de ménages : familles, étudiants, personnes âgées, artistes, écrivains et personnes sans abri, pour n'en nommer que quelques-uns. Ce besoin est noté dans le Plan de relance économique 2020 qui souligne que Montréal est confrontée à « *une pénurie de logements très fortement ressentie dans le segment abordable du marché, afin de répondre aux besoins des personnes à faible revenu, mais aussi aux travailleurs et aux familles à revenu modeste*⁶⁰⁷. »

Deux grandes thématiques ressortent de l'analyse des opinions recueillies. D'une part, les besoins des groupes sociaux à faible revenu, maintes fois exprimés, militent en faveur d'un important accroissement du parc de logement social. D'autre part, pour les ménages éprouvant des difficultés à satisfaire leurs besoins sur le marché privé, l'une des solutions serait l'augmentation d'un parc pérenne réellement abordable.

⁶⁰² Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 26

⁶⁰³ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 25

⁶⁰⁴ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 26

⁶⁰⁵ Transcription de la séance de questions et réponses du 29 septembre 2020, doc. 5.4, p. 9

⁶⁰⁶ Écomusée du fier monde, doc. 7.49, p. 6

⁶⁰⁷ Plan de relance économique de Montréal - Une impulsion pour la métropole : agir maintenant (Juin 2020), Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1592420847/portail/dtfrt3lazoc3oyvplcpu.pdf, p. 29

3.4.2 L'habitation et la santé publique

Il est important de rappeler que le logement est un déterminant de la santé publique, comme l'a réitéré le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal : l'accès à un logement salubre, adapté et abordable a un impact majeur sur l'état de santé de la population. Les coûts du logement modulent grandement la capacité des ménages à se nourrir adéquatement et à subvenir à leurs besoins de base. La précarité résidentielle a des impacts sur la croissance et le développement des enfants, dont la réussite scolaire. Le vieillissement de la population et l'accueil de nouveaux immigrants exigent aussi une réponse sociale adaptée en termes de logement⁶⁰⁸.

La crise du logement, amplifiée par la crise sanitaire, est bien réelle « *la croissance drastique des coûts liés à l'habitation ainsi que la spéculation foncière ont eu des impacts néfastes sur la capacité des personnes à accéder à un logement abordable, décent et adapté à leurs besoins. Le territoire n'échappe pas à cette réalité*⁶⁰⁹. »

3.4.3 De nouvelles initiatives inspirantes

La commission note que, depuis le dépôt du projet de PPU des Faubourgs, des orientations municipales ont réaffirmé l'importance de construire des logements abordables. En décembre 2020, la Ville a présenté son Plan de relance économique 2021, qui reconnaît que « *Montréal est confrontée à une pénurie de logements très fortement ressentie dans le segment abordable du marché.* » Le Plan propose ainsi d'augmenter « *la cadence de manière importante dans les prochaines années* » et la Ville « *cherchera à créer de nouveaux modèles de développement urbain et immobilier, en partenariat avec des institutions publiques, privées et avec le milieu de l'économie sociale, afin de démarrer un grand chantier habitation*⁶¹⁰. » Ce même mois, le Plan Climat a été déposé et reconnaît également l'importance du parc de logements existant et propose d'intensifier « *ses efforts pour maintenir cette offre résidentielle, tout en la gardant abordable pour la population montréalaise*⁶¹¹. »

3.4.4 L'habitation dans les quartiers existants

Dans la partie nord du territoire, la transformation des logements (conversion, agrandissement, fusion, etc.), l'entretien souvent déficient, la multiplication des lieux d'hébergement touristique et l'occupation de logements de type familial par les étudiants sont autant de facteurs connus qui contribuent à l'érosion du parc de logements abordables. À ces préoccupations s'ajoute la crainte d'un embourgeoisement des quartiers existants qui peut éventuellement être aggravé par la proximité des nouveaux projets immobiliers situés dans le sud du territoire. Dans ce

⁶⁰⁸ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc 7.74, p. 5

⁶⁰⁹ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc 7.74, p. 6

⁶¹⁰ Plan de relance phase 2 - Agir maintenant pour préparer la relance – Mesures de soutien économique 2021, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608074322/portail/ieubhezcyllwgfisqdg.pdf, p. 24

⁶¹¹ Plan climat 2020-2030, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608692024/portail/paqbtuqcmygdwxrvfb5j.pdf, p. 84

contexte, la commission considère que le maintien dans les lieux des populations actuelles devrait constituer un des objectifs importants du PPU en matière d'habitation.

L'orientation 1 du PPU vise à maintenir un parc de logements diversifié et inclusif. Pour ce faire, deux stratégies d'interventions sont proposées, dont une porte spécifiquement sur le parc locatif existant pour lequel l'arrondissement dit vouloir introduire de nouvelles mesures afin d'en freiner l'érosion⁶¹². Les moyens identifiés s'appuient principalement sur la refonte des programmes de rénovation et l'encadrement des plateformes d'hébergement touristique. Au moment d'écrire ces lignes, la commission prend acte qu'une mesure annoncée au PPU, le Règlement sur la transformation des logements existants interdisant la subdivision ou la fusion de logements, vient d'être adoptée par le conseil d'arrondissement.

Toutefois, les problèmes de salubrité demeurent importants selon plusieurs personnes. Ainsi, ils ont témoigné d'un entretien souvent déficient des logements existants, qui génère de graves problèmes d'insalubrité pouvant mener à un éventuel abandon et à la démolition d'unités résidentielles.

Recommandation #2

Afin d'assurer la conservation du parc de logements actuel, la commission recommande d'augmenter les ressources pour réaliser davantage d'inspections et pour remédier aux problèmes d'insalubrité.

L'acquisition, la rénovation ou la transformation d'unités au sein même du parc existant méritent aussi d'être envisagées par la Ville. Le droit de préemption offre la possibilité d'intervenir directement sur le marché et d'acquérir des propriétés pour les transformer à des fins sociales. Le PPU stipule : « *Dans les secteurs établis — Faubourg Québec, Centre-Sud, Sainte-Marie —, le potentiel de nouvelles constructions sur des terrains vacants ou sous-utilisés est restreint. Par contre, les projets de transformation d'immeubles existants ou de démolition-reconstruction peuvent être plus nombreux*⁶¹³. » La commission est ainsi d'avis que, compte tenu de la rareté de terrains pour la construction de logements, le droit de préemption pourrait aussi servir à acquérir des immeubles aux fins de logement social dans le parc actuel, à l'instar de ce qui s'est fait dans l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension qui a procédé à l'acquisition d'un immeuble existant afin d'y aménager des logements sociaux⁶¹⁴.

Recommandation #3

La commission recommande que le droit de préemption soit utilisé pour acquérir des propriétés dans les quartiers existants afin d'accroître le parc de logement social et abordable et de réaliser des projets immobiliers à vocation sociale.

⁶¹² Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 29

⁶¹³ *Ibid.*

⁶¹⁴ Des logements sociaux verront le jour dans la Plaza Hutchison - Journal Metro, 10 septembre 2020 :

journalmetro.com/actualites/montreal/2511755/des-logements-sociaux-verront-le-jour-dans-la-plaza-hutchison/

3.4.5 Le potentiel des sites publics

Les sites potentiels pour des projets mixtes identifiés dans le PPU incluent celui de l'ancien hôpital de la Miséricorde, une propriété du gouvernement du Québec vacante depuis 2013. Selon le PPU, « *Le site de l'hôpital de la Miséricorde pourrait être redéveloppé dans les prochaines années et contribuer ainsi à l'offre de logement social, abordable et familial*⁶¹⁵. » Le potentiel de ce site pour répondre à une gamme de besoins a été présenté lors la consultation, notamment par des acteurs du secteur communautaire qui y travaillent depuis plusieurs années déjà.

Dans le Plan de relance économique 2020, la Ville est plus explicite que dans le projet de PPU : « *[...] le Bureau des projets et programmes d'immobilisations de la Ville de Montréal est prêt à lancer un appel d'intérêt pour déterminer un promoteur et démarrer la réalisation de deux projets immobiliers mixtes dans des immeubles vacants du gouvernement du Québec. Les travaux dans l'hôpital de la Miséricorde et dans l'Institut des sourdes-muettes pourraient débuter en 2021*⁶¹⁶. »

La commission note que ni le PPU ni le Plan de relance économique ne font mention de projet social ou collectif ni d'appel aux promoteurs issus de l'économie sociale. En séance de questions et de réponses, le 29 septembre 2020, les représentants de l'arrondissement ont précisé que les acteurs invités à soumettre un projet n'étaient pas limités au secteur communautaire⁶¹⁷; « *... la Ville serait intéressée à faire un projet en collaboration avec le gouvernement du Québec [...] Donc, l'idée, ça serait de lancer un appel d'intérêt pour la réalisation d'un projet mixte avec le gouvernement du Québec. Donc, projet mixte ça veut dire qui pourrait intégrer du logement social, du logement privé, du bureau, des ateliers d'artiste, et cetera, avec des espaces verts*⁶¹⁸. »

Outre le projet de l'hôpital de la Miséricorde, le PPU mentionne que certains pavillons de l'Hôpital Notre-Dame deviendront excédentaires dans les prochaines années et qu'il est envisageable de travailler avec le CIUSSS pour y développer des projets, sans préciser davantage⁶¹⁹.

Considérant la rareté des sites disponibles pour des fins de construction de logements sociaux ou abordables, la commission est d'avis que les propriétés publiques, excédentaires ou en voie de l'être, représentent des opportunités à saisir afin d'accroître l'offre de logements sociaux sur le territoire. Dans ce contexte, le site de l'hôpital de la Miséricorde devrait être consacré entièrement à des fins sociales, et particulièrement à de l'habitation sociale et communautaire.

⁶¹⁵ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 28

⁶¹⁶ Plan de relance économique de Montréal - Une impulsion pour la métropole : agir maintenant (Juin 2020), Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1592420847/portail/dtfrt3lazoc3oyvplcpu.pdf, p. 30

⁶¹⁷ Transcription de la séance de questions et réponses du 29 septembre 2020, doc. 5.4, p. 19, L. 617-618

⁶¹⁸ Transcription de la séance de questions et réponses du 29 septembre 2020, doc. 5.4, p. 19, L. 630

⁶¹⁹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 32

Recommandation #4

La commission recommande que tout bâtiment ou terrain public excédentaire sur le territoire du PPU des Faubourgs demeure de nature publique et soit réservé exclusivement à des fins sociales pour y développer en priorité des projets d'habitation.

3.4.6 L'habitation dans les sites à requalifier

Au sud du secteur, les 53 hectares à requalifier représentent le plus vaste territoire à redévelopper au cœur de la ville. Pour la commission, il s'agit ici d'une opportunité exceptionnelle d'accroître significativement la part de logement social et abordable sur le territoire. À cet effet, le PPU identifie un potentiel de 1 500 nouveaux logements sociaux ou abordables sur tout ce territoire pour un potentiel total de 7 500 nouvelles unités⁶²⁰. Le PPU estime donc un potentiel de construction de 6 000 unités pour des ménages plus nantis. La commission est d'avis que ces proportions doivent être revues afin de créer plus de logements pour les clientèles moins favorisées : familles, personnes seules, personnes âgées, nouveaux immigrants, etc. La commission tient à rappeler que le réaménagement des grands sites à requalifier constitue la dernière occasion de combler, à proximité du centre-ville, les importants besoins en matière d'habitation. En conséquence, la commission recommande de hausser significativement la part de logement social et abordable.

La commission prend acte de l'adoption du nouveau Règlement pour une métropole mixte qui devrait permettre la construction de logements sociaux et abordables dans les projets privés à but lucratif. Toutefois, les mesures prévues semblent insatisfaisantes pour combler les besoins de la population. Des questions demeurent quant à la définition et la pérennité du logement abordable. L'Ordre des urbanistes résume ainsi la situation : « [...] *Les organismes impliqués dans les quartiers ciblés ont déjà sonné l'alarme en mars dernier en s'inquiétant de l'insuffisance projetée de logements "réellement abordables" dans le secteur. L'OUQ partage leurs inquiétudes*⁶²¹. »

Au moment de la consultation, beaucoup d'incertitudes ont été soulevées quant à la définition du logement abordable et à son caractère pérenne. En effet, l'expérience passée de la Stratégie d'inclusion démontre que les conditions exigées n'étaient pas suffisantes pour garantir l'abordabilité de façon pérenne⁶²². Un promoteur qui participait à la consultation déclarait qu'il lui revenait d'articuler l'abordabilité : « *On a quand même un grand souci de favoriser le premier acheteur. Donc, dans les unités dites abordables, ce qui n'est pas demandé par la Ville de Montréal actuellement, nous on qualifie d'une certaine façon notre acheteur pour ces unités-là en lui demandant de ne pas louer et de ne pas le revendre à court terme. Donc, c'est notre contribution qu'on fait de façon volontaire pour essayer de favoriser que les unités abordables*

⁶²⁰ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 18

⁶²¹ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 7.73, p. 19

⁶²² Prével, doc. 7.17.1, p. 18; Groupe CDH, doc. 7.18, p. 2; Atelier Habitation Montréal, doc. 7.20, p. 5

*rejoignent la clientèle qui en a réellement besoin*⁶²³. » D'autres intervenants ont plutôt indiqué qu'en vertu des programmes disponibles et du mode de propriété, seul le secteur sans but lucratif pourrait garantir l'abordabilité pérenne.

Selon la commission, le PPU et les sites à requalifier sont une opportunité pour l'innovation sur cette question d'abordabilité pérenne. C'est pourquoi la commission estime nécessaire d'élargir l'éventail des outils susceptibles d'assurer l'abordabilité et la pérennité des nouveaux logements à vocation communautaire et collective. La constitution de réserves foncières sous l'égide de la Ville ou par des fiducies foncières, un usage accru de baux emphytéotiques, un support important des organismes publics tels que la SHDM et l'OMHM, et une collaboration soutenue entre la Ville et les acteurs de l'économie sociale afin d'explorer de nouveaux modes d'acquisition ou de construction, sont autant de pistes d'intervention susceptibles d'augmenter la part de logement social et abordable.

De plus, avec la confirmation de l'entente fédérale-provinciale sur le logement en octobre 2020⁶²⁴, un investissement de 3,7 milliards de dollars sur 10 ans est maintenant disponible pour soutenir les projets d'habitations et fournit l'occasion d'améliorer significativement les programmes, les stratégies et les investissements publics destinés à la construction de logement social et abordable.

Recommandation #5

La commission recommande qu'en plus de l'offre de logement social développée par le secteur à but lucratif, le PPU soutienne l'émergence de projets et de modèles collectifs et communautaires d'habitation.

Recommandation #6

La commission recommande que les logements abordables dans les nouveaux projets d'habitation soient soumis à des exigences garantissant une abordabilité pérenne et que se poursuive, notamment en collaboration avec les organismes à but non lucratif, l'exploration de nouveaux modèles de logements abordables.

3.4.7 Les objectifs et la gouvernance

Pour plusieurs personnes⁶²⁵, il ne suffit pas d'indiquer des potentiels au PPU, la planification devant plutôt prescrire des objectifs chiffrés pour la construction d'habitation sociale et abordable. La commission est d'avis que le suivi et l'évaluation des différentes mesures exigent

⁶²³ Prével, doc. 7.17.1, p. 18

⁶²⁴ Canada et Québec signent une entente sur le logement – Société canadienne d'hypothèques et de logements, 6 octobre 2020 : cmhc-schl.gc.ca/fr/media-newsroom/news-releases/2020/canada-quebec-sign-housing-agreement

⁶²⁵ Coopérative d'habitation Val Perché, doc. 7.6, p. 7; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.74, p. 9; Habiter Ville-Marie, doc. 7.23, p. 25

la formulation d'objectifs précis et détaillés à l'égard notamment des clientèles et des types de logements.

Recommandation #7

La commission recommande que le PPU fixe des objectifs chiffrés de nouveaux logements sociaux et abordables pour tout le territoire.

Par ailleurs, d'importantes lacunes ont été rapportées à la commission quant au processus administratif de sélection des projets de logement social. Par exemple, un intervenant, qui développe et gère des logements sociaux et abordables depuis plus de 40 ans, s'exprimait ainsi : « [...] comment se fait la sélection? Bien, ce n'est pas clair. Il y a un comité qui s'appellerait Comité de liaison ; qui compose le comité, quels sont les critères de sélection? Personne n'est en mesure de répondre clairement à cette réponse-là⁶²⁶. » Les propos de la Coopérative du Faubourg à M'lasse qui cherche à développer un projet sur le site de Radio-Canada vont dans le même sens : « le processus lui-même des projets n'est pas très clair pour aucun des intervenants impliqués dans tout ça[...] on ne sait pas exactement comment les décisions sont prises⁶²⁷. »

Recommandation #8

La commission recommande que le processus administratif de sélection des projets de logements sociaux soit clarifié afin de rendre transparentes les informations relatives aux priorités de la Ville, aux critères de sélection des projets et des promoteurs, au suivi et à l'évaluation des projets.

3.5 La trame urbaine et la mobilité

3.5.1 Le retissage

La trame urbaine et la mobilité occupent une place prépondérante dans le PPU à l'étude. Les aménagements sur le domaine public seront importants⁶²⁸. Ces interventions sont concentrées au sud du territoire pour reconstruire la trame de rue et ouvrir des vues sur le fleuve.

Le territoire du PPU des Faubourgs se distingue par la présence d'une importante circulation de transit, empruntant des axes routiers comme l'autoroute Ville-Marie et le pont Jacques-Cartier, mal intégrés à la trame des rues environnantes. Cette situation engendre divers problèmes qui n'ont fait que s'amplifier en raison de l'importance grandissante de l'automobile : pollution, congestion, qualité des transports en commun, sécurité, santé, etc.). La conciliation des besoins de fluidité aux enjeux de sécurité et de santé publique représente un défi auquel le PPU est appelé à répondre.

⁶²⁶ Interloge Centre-Sud, doc. 7.22.1, p. 58

⁶²⁷ Coop du Faubourg à M'lasse, doc. 7.8.1, p. 6-7

⁶²⁸ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 116

Pour ce faire, le projet de PPU propose un grand chantier de nouvelle trame de rues. Des travaux d'envergure sont prévus, dont l'aménagement de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain dès cette année, la reconstruction de l'entrée du pont Jacques-Cartier, l'ouverture de plusieurs nouvelles rues, ainsi que la création de nouveaux passages piétonniers⁶²⁹. Il s'agit de chantiers ambitieux, plutôt bien accueillis par les promoteurs, les groupes et les citoyens qui ont participé à la consultation. Certaines propositions ont toutefois soulevé des interrogations et des préoccupations, parmi lesquelles la nécessité de prolonger autant de rues à la circulation automobile.

La commission est d'avis que la proposition générale de nouvelle trame de rues et la création de nouveaux passages piétonniers sont intéressantes et contribueront à retisser le territoire. Toutefois, des mesures d'apaisement de la circulation et une réflexion sur la place de l'automobile devraient y être ajoutées.

Le prolongement de la trame de rues

Le PPU propose de prolonger plusieurs rues existantes vers le sud et vers l'est, en recréant en quelque sorte la trame de rues disparue au fil du temps au sud du boulevard René-Lévesque pour la construction de la Maison Radio-Canada et de l'autoroute Ville-Marie. Deux nouvelles rues sont aussi percées sur le site des Portes Sainte-Marie⁶³⁰, les rues Tansley et Falardeau. La commission est d'avis que ces rues devraient être des rues partagées pour limiter la circulation de transit et favoriser les déplacements actifs.

La principale qualité de la trame proposée plus au sud est l'ouverture visuelle vers le fleuve et le parc Jean-Drapeau. À cet égard, la commission note que plusieurs personnes ont exprimé le souhait que le prolongement de la promenade de la rue de la Commune vers l'est soit réalisé en hauteur afin de conserver l'ouverture visuelle vers le fleuve. Cette promenade pourrait être aménagée pour favoriser le transport actif et non l'usage de la voiture.

Reconnecter les quartiers, relier le nord et le sud du territoire est important. Sur cette nouvelle trame, prioriser l'apaisement de la circulation et intégrer davantage de mesures et de balises pour sécuriser les piétons et les cyclistes constituent des objectifs pour réaliser un milieu de vie sécuritaire.

3.5.2 L'aménagement des rues et l'apaisement de la circulation

Comme le rappelle le site de la Ville de Montréal: « *Le transport routier constitue à ce jour la plus importante source d'émissions de gaz à effet de serre (GES) à Montréal, soit environ 30 % de ses émissions totales. La transition écologique est une occasion sans précédent de redonner l'espace public à la population. Elle offre la possibilité de doter Montréal de rues conviviales et sécuritaires,*

⁶²⁹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 60

⁶³⁰ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 60

où tous auront leur place, qu'ils se déplacent à vélo, à pied, en transport collectif ou en voiture⁶³¹. »

La commission endosse ces propos et souligne que l'important nombre de voitures qui traversent tous les jours les quartiers habités du territoire à l'étude engendre de nombreux inconvénients pour la population locale. Plusieurs personnes se sont exprimées sur cet enjeu, soutenant que les impacts de cette circulation sont de plus en plus importants et demandent en conséquence des mesures d'apaisement de la circulation.

Reconnaissant que le « *trafic routier demeurera important⁶³²* », le PPU propose de mettre en œuvre les quelques mesures d'apaisement de la circulation prévue au Plan local de déplacement (PLD) de l'arrondissement⁶³³ en réaménageant notamment l'emprise des rues au profit des mobilités actives et collectives. Pour la commission, l'intention est louable, mais les actions inscrites au PPU pour y parvenir sont insuffisantes. L'emprise des nouvelles rues permettra des vues sur le fleuve et intégrera des traverses piétonnes plus sécuritaires. Cependant, le PPU n'aborde pas la question de la place de la voiture sur le territoire. Il n'y a pas de stratégie visant à en réduire l'usage. C'est une question importante pour la qualité de vie des résidents actuels et futurs, et pour la transition écologique dans son ensemble.

Compte tenu de l'ampleur des travaux proposés sur la trame urbaine et de l'arrivée de milliers de nouveaux résidents et travailleurs, la commission est d'avis qu'il faut repenser la place de la voiture sur le territoire, apaiser la circulation sur les nouvelles rues et ne pas créer d'aménagement pouvant induire plus de circulation de transit. Les aménagements pour piétons et cyclistes devraient être priorités sur des rues partagées, apaisées ou piétonnes, et le stationnement localisé hors rues afin de concrétiser les objectifs de mobilité active.

Recommandation #9

La commission recommande d'apaiser la circulation sur tout le territoire du PPU, de repenser la place de la voiture et d'aménager plusieurs rues piétonnes et rues partagées.

L'apaisement de la circulation sur la rue Ontario

C'est dans la section portant sur l'offre commerciale que le PPU aborde l'enjeu spécifique de la circulation sur la rue Ontario⁶³⁴. Dans l'objectif d'appuyer la vocation commerciale de la rue, le PPU propose de rendre la rue à sens unique vers l'ouest entre l'avenue Papineau et la rue Atateken, tout en maintenant la circulation à double sens pour les autobus. La Ville soutient que cette mesure aura aussi pour effet d'améliorer les mobilités actives et collectives.

⁶³¹ Mieux se déplacer pour moins polluer, 10 décembre 2020, montreal.ca/articles/mieux-se-deplacer-pour-moins-polluer

⁶³² Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 54

⁶³³ Ville-Marie en mouvement, Plan local de déplacement de l'arrondissement 2020-2030, ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN%20LOCAL%20DE%20D%C9PLACEMENT%20DE%20VILLE-MARIE%202020-2030.PDF

⁶³⁴ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 34

Apaiser la circulation sur la rue Ontario reçoit un fort appui, mais il n'y a pas consensus sur la solution à mettre en place. Quelques personnes ont proposé d'opter plutôt pour une interdiction de virage vers le pont, afin d'éviter le trafic de transit vers le pont Jacques-Cartier en fin de journée. Cette idée pourrait faire l'objet d'un projet pilote, tel que l'ont demandé plusieurs commerçants de la rue Ontario.

3.5.3 La rue Fullum

Parmi les propositions de nouvelle trame de rues, celle portant sur la rue Fullum pose problème. La majorité des participants s'oppose à l'ouverture de la rue sur le boulevard Notre-Dame. Selon eux, ce projet viendrait accroître davantage la circulation de transit présente sur cette rue. La commission partage cette inquiétude.

La Ville explique qu'il s'agit de la meilleure solution pour assurer la sécurité de traverse piétonnière vers le parc du Pied-du-Courant, en bordure du fleuve. En ouvrant la rue Fullum, cela permettrait d'ajouter un feu de circulation⁶³⁵. La commission n'a pas été convaincue par cet argument, d'autant plus que celui-ci va à l'encontre de ce qui est proposé pour la rue Ontario, c'est-à-dire bloquer la circulation de transit. La même logique devrait s'appliquer ici.

Rappelons que la rue Fullum abrite, malgré un aménagement déficient, un milieu de vie très fréquenté avec une concentration importante de résidents, d'institutions et de services de proximité tels que des écoles, des CPE, etc.

En plus de s'opposer à l'ouverture de la rue, les citoyens du quartier demandent à la Ville de concevoir un réaménagement qui permettrait d'apaiser la circulation, afin de donner la priorité aux piétons et aux cyclistes et empêcher la circulation de transit.

Recommandation #10

La commission recommande de revoir l'aménagement de la rue Fullum afin d'y apaiser la circulation et d'empêcher toute circulation de transit automobile.

3.5.4 Les abords du pont Jacques-Cartier

Le PPU des Faubourgs aborde la reconstruction de la tête du pont Jacques-Cartier sous le thème : « Concilier le pont et les milieux de vie⁶³⁶ ». Pour y parvenir, le projet reprend la proposition formulée dans le PPU du quartier Sainte-Marie, c'est-à-dire rehausser la tête de pont et construire une nouvelle structure pensée pour permettre des passages pour piétons et cyclistes sous les voies du pont. Ces passages sous le pont permettraient de relier le parc des Faubourgs

⁶³⁵ Transcription de la séance de questions et réponses du 29 septembre 2020, doc. 5.4, p. 23, L. 780-785

⁶³⁶ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 64.

au parc des Vétérans au sud. Un nouveau tunnel sous les voies du pont serait également créé dans l'axe de la rue Logan⁶³⁷.

Il y a lieu de s'interroger sur la pertinence de créer une structure surélevée, alors que l'on a récemment démoli les étagements à l'intersection des avenues du Parc et des Pins et celles de l'autoroute Bonaventure. Ces nouveaux aménagements ont opté pour la fin des structures en hauteur, l'ajout d'intersections, de feux de circulation, une circulation apaisée, etc. C'est une approche totalement inverse que le PPU retient pour l'entrée de ville au pont Jacques-Cartier.

Les participants à la consultation se sont peu prononcés sur la reconstruction de la tête de pont proposée. Ils ont plutôt insisté sur la nécessité d'aménager cette entrée de ville pour en faire un lieu beaucoup plus sécuritaire et convivial. Un participant a insisté sur la nécessité de prendre parti pour une entrée verte où les sens uniques seraient abandonnés; les bretelles d'accès seraient converties en intersections en « T » avec des feux de circulation, comme à la hauteur de la rue Sherbrooke, par exemple⁶³⁸. Afin d'éviter de rehausser les voies, cette proposition mériterait d'être étudiée.

La commission reconnaît la nécessité d'apporter des correctifs au réseau routier entourant la tête du pont Jacques-Cartier, tout en n'appuyant pas l'idée d'une construction en hauteur. À l'instar de la consultation précédente tenue en 2019, la commission réitère : « *Le parti de l'arrondissement d'axer toute intervention dans le secteur des Faubourgs vers la mobilité durable et le transport actif vient se poser en contradiction avec la proposition qui vise la construction d'une structure étagée à cet endroit*⁶³⁹. »

Malgré la réponse de l'arrondissement à la recommandation de la consultation précédente, la commission rappelle qu'il faut prendre en considération d'autres scénarios qui pourraient permettre d'éviter la création de passages sous les structures du pont.

Dans la proposition actuelle du PPU, la sécurité des personnes qui emprunteraient les passages sous le pont en dehors des heures de grande fréquentation n'est pas assurée. Ici encore, une analyse différenciée selon les sexes (ADS+) trouve tout son sens, ce type d'aménagement pouvant être utilisé différemment par les hommes ou par les femmes, par exemple.

Recommandation #11

La commission recommande de revoir le projet de la tête de pont et de privilégier une configuration au sol, sans structure en hauteur pour éviter la construction de passages sous les voies du pont.

⁶³⁷ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 64-66

⁶³⁸ Francis Laforest, doc. 7.56, p. 72

⁶³⁹ Rapport de l'OCPM – Secteur des Faubourgs – 26 juillet 2019, doc. 1.4.5, p. 84

3.5.5 Les nouveaux passages piétonniers

À l'intérieur des grands terrains à redévelopper au sud, sur les sites de la brasserie Molson et de Radio-Canada, le PPU envisage l'ouverture de passages piétonniers larges d'au minimum 9 mètres. Le PPU suggère que « *la vie de quartier pourra s'y dérouler comme dans une ruelle⁶⁴⁰* », avec une relation ouverte, « *connexion physique ou visuelle⁶⁴¹* », entre les cours et ces passages piétonniers. On y lit aussi « *Enfin, pour assurer une animation des passages à l'intérieur de l'îlot, les activités commerciales ou communautaires sont favorisées au rez-de-chaussée⁶⁴²*. »

Ces passages, qui s'apparentent aux ruelles de Montréal, ont suscité beaucoup de questions de la part des promoteurs. Pour la commission, l'objectif de perméabilité du quartier poursuivi par l'aménagement de ces nouvelles ruelles est intéressant. Il faudra préciser leur aménagement, surtout qu'ils traversent des propriétés privées et que leur statut juridique n'est pas clair. En effet, la proposition actuelle laisse présager diverses difficultés de mise en œuvre, notamment en termes de sécurité, de responsabilité civile et d'entretien.

Afin de créer un quartier agréable pour tous, la commission est d'avis que la convivialité, la sécurité et l'accessibilité doivent être au cœur de la conception de ces nouvelles ruelles. Cette condition commande notamment un éclairage adéquat et un aménagement sans impasse et sans aucune construction au-dessus. La commission est d'avis que tous les projets de passages doivent faire l'objet d'une analyse différenciée selon le sexe (ADS+). Cette considération apparaît particulièrement importante pour les nouveaux passages à l'est de la tour de Radio-Canada et au sud du boulevard René-Lévesque, car ils déboucheront sur l'entrée du tunnel Ville-Marie dont la traverse en direction du fleuve est impossible.

Recommandation #12

La commission recommande de préciser au PPU les balises encadrant la création des passages piétonniers sur terrain privé et préciser qu'ils devront être libres de construction, non couverts, sécuritaires, publics et accessibles en tout temps.

3.5.6 La gestion du stationnement

La dépendance à l'automobile constitue aujourd'hui un enjeu à travers le monde. Agir sur le stationnement est un élément important de toute stratégie pour induire un transfert modal, réduire l'utilisation de la voiture et entamer la transition écologique. À la lumière des principes du développement durable, la gestion du stationnement devrait trouver sa place dans la planification des Faubourgs, territoire par ailleurs déjà très bien desservi par le transport collectif. L'aménagement du domaine public et la gestion du stationnement limitant l'utilisation de l'automobile sont des enjeux majeurs qui ne sont pas abordés par le projet de PPU des Faubourgs.

⁶⁴⁰ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 47

⁶⁴¹ *Ibid.*

⁶⁴² Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 81

Les quelques références aux stationnements suggèrent que l'on améliore leur aménagement, par exemple, en soulevant le problème de l'îlot de chaleur créé par celui de l'Hôpital Notre-Dame. Le PPU, au conditionnel, mentionne la possibilité de favoriser une utilisation optimale de ces espaces⁶⁴³. Puis, dans la section « *Accroître le couvert végétal et la canopée* », le PPU spécifie : « *La perméabilisation et la végétalisation des espaces extérieurs (cours et aires de stationnement) doivent donc être favorisées*⁶⁴⁴. »

La commission déplore l'absence de mesures de gestion du stationnement. La création de milliers de logements et de milliers d'emplois dans un lieu par ailleurs dense pourrait augmenter le nombre de voitures dans le secteur. La commission est d'avis, comme plusieurs personnes, que l'utilisation de l'auto solo doit y être restreinte, notamment pour les navetteurs en auto solo qui travaillent sur le territoire. La gestion du stationnement est un outil pour y parvenir.

À cet égard, une réflexion et des actions sont identifiées dans la Politique du stationnement de la Ville de Montréal adoptée depuis 2016, politique qui vise un équilibre pour les résidents, des solutions pour les commerçants et les commerces de destination, mais aussi qui limite l'accès au stationnement pour les navetteurs en auto solo. Réduire l'accès au stationnement devrait être considéré par le PPU, autant sur le domaine public que le domaine privé.

Le domaine public

Le stationnement sur le domaine public est un aspect important de cet enjeu. Dans toute sa section *Trame urbaine et mobilité* le PPU ne nous informe pas quant au stationnement sur les nouvelles voies publiques qui seront créées ou transformées. La commission est d'avis qu'aucune nouvelle case de stationnement ne devrait être ajoutée sur le domaine public, et ce, sur aucune des voies qui seront créées, prolongées ou transformées. La nouvelle trame de rues proposée au PPU devrait être exempte de nouvelles cases de stationnement pour automobile, électrique ou pas. Tout ce domaine public gagnerait à être réservé à la mobilité active ou collective, ou aux usages collectifs comme des terrasses ou des placotoirs, par exemple.

Le domaine privé

Le nombre de nouvelles cases de stationnement sur le domaine privé dans toute nouvelle construction est aussi à encadrer. Ces aires de stationnement devraient se retrouver en sous-sol des immeubles ou dans des stationnements étagés. De plus, les ratios d'espace de stationnement pour les nouveaux immeubles résidentiels ou commerciaux devraient être établis avec des maximums très réduits, à l'instar par exemple des règles adoptées dans le PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs : pour tout nouveau bâtiment résidentiel, ce PPU limite le nombre de cases de stationnement à 0,75 case par logement.

⁶⁴³ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 38

⁶⁴⁴ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 109

De plus, pour tous les espaces de stationnement, incluant ceux de surface situés au nord du territoire des Faubourgs, la commission est d'avis, comme le propose le CRE-Montréal⁶⁴⁵, d'intégrer au PPU une stratégie de gestion du stationnement qui inclut des mesures règlementaires permettant de :

- Interdire tout nouveau grand stationnement de surface;
- Convertir les stationnements de surface existants en d'autres types d'usage;
- Transformer les stationnements restants en stationnements écoresponsables pour contribuer à la lutte aux îlots de chaleur, à la gestion *in situ* des eaux pluviales et à la biodiversité locale.

Les plans de gestion des déplacements

Une stratégie visant à mieux encadrer la place de l'auto solo dans les quartiers doit aussi comprendre une modification du cadre règlementaire pour instaurer et systématiser la production de plans de gestion des déplacements (PGD) dans les Faubourgs. Implantés dans l'arrondissement de Saint-Laurent depuis plusieurs années, ces plans de gestion des déplacements y sont exigés pour les demandes de permis de construction ou de certificats d'autorisation concernant les projets non résidentiels générant plus de 100 cases de stationnement. Ceci permet aux employeurs de planifier en amont et d'adopter des mesures pour diminuer l'utilisation de l'auto solo de leurs employés, à la fois dans la conception des bâtiments (ex. : installation d'un stationnement pour vélos couvert et sécurisé) ainsi que dans les gestions des usagers (ex. : rabais aux employés sur les titres de transport collectif).

Recommandation #13

La commission recommande d'inscrire au PPU une stratégie de gestion du stationnement et de préciser des actions permettant :

- ***De limiter de manière substantielle le nombre de cases de stationnement dans les nouveaux projets immobiliers;***
- ***De réserver les nouvelles rues à d'autres usages que le stationnement;***
- ***D'adopter une stratégie de gestion du stationnement écoresponsable pour l'ensemble du territoire qui comprendra des mesures de conversion des stationnements extérieurs existants et l'adoption règlementaire de plans de gestion des déplacements (PGD).***

⁶⁴⁵ CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 6-7

3.6 Le cadre bâti

3.6.1 La forme urbaine

Le PPU à l'étude privilégie « *une approche fondée sur la continuité et la mise en valeur des caractéristiques fortes du quartier*⁶⁴⁶. » Les orientations 10 et 11 visent à assurer une densification équilibrée dans le secteur à requalifier et une intégration urbaine et architecturale adaptée.

En ce qui concerne l'orientation 10, l'objectif consiste à créer un milieu de vie doté d'une densité de construction moyenne, afin de s'intégrer harmonieusement aux quartiers existants. Dans ce contexte, le PPU propose, pour les sites à développer au sud du territoire, un COS maximal moyen de 6⁶⁴⁷. De manière générale, cette proposition est bien accueillie par les participants.

Pour la commission, ce sont les hauteurs proposées pour le secteur en requalification au sud du secteur qui vont à l'encontre des objectifs du PPU de corriger les grandes ruptures et de retisser le territoire. Elles créent plutôt une forme urbaine sans lien avec le secteur existant.

Lors des consultations du PPU en amont, le sujet des hauteurs et des densités était déjà fortement remis en question, les résidents redoutant que la révision de ces paramètres ne vienne dénaturer l'ambiance et l'« esprit de village » caractéristiques des Faubourgs⁶⁴⁸. L'Ordre des architectes recommandait alors de limiter la hauteur des immeubles destinés à l'habitation à six étages, ce qui convient mieux aux besoins des jeunes familles notamment et aux impératifs de performance énergétique⁶⁴⁹. La commission rappelle sa position, déjà énoncée dans la section « 3.3 - Paramètres de hauteur », qui est de limiter les hauteurs sur l'ensemble du territoire à 45 m, et que les projets dérogoires soient étudiés au mérite.

Pour ce qui est de l'orientation 11, le PPU propose de favoriser un cadre bâti en relation stimulante avec la rue et les espaces publics, de moduler les hauteurs et leur intégration architecturale en fonction du contexte, et de préserver les vues d'intérêt et les vues axiales⁶⁵⁰. La commission est favorable à ces objectifs.

En ce qui a trait précisément à la forme du nouveau cadre bâti, le PPU propose les paramètres suivants : « *la partie du bâtiment située au-dessus de 30 m, c'est-à-dire la partie surplombant le basilaire, devra présenter une silhouette élancée. Sauf exception, une superficie de plancher par étage d'au plus 650 m², incluant les balcons, devra être imposée pour ces volumes*⁶⁵¹. »

⁶⁴⁶ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 75

⁶⁴⁷ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 88

⁶⁴⁸ Rapport de l'OCPM – Secteur des Faubourgs – 26 juillet 2019, doc. 1.4.5, p. 26

⁶⁴⁹ Consultation publique sur le Secteur des Faubourgs (2018-2019) - Ordre des architectes du Québec, ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P97/8.61_ordre_des_architectes_du_quebec.pdf, p. 4

⁶⁵⁰ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 92-100

⁶⁵¹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 94

La proposition d'une implantation périmétrique contemporaine correspond à plusieurs égards aux objectifs préconisés : continuité de la trame, rythme, animation des rez-de-chaussée, etc. Cependant, l'approche volumétrique de la proposition soulève de nombreuses interrogations quant à son insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant. Deux composantes de l'îlot périmétrique, soient la hauteur des basiliaires et la limitation des superficies de plancher des surhauteurs, ont été sévèrement critiquées par les participants, dont notamment les acteurs du monde immobilier. Ils considèrent ce type d'implantation trop contraignant et demandent davantage de flexibilité en matière de modulation et de gradation de volumes.

La commission tient à souligner que le statut de la proposition d'implantation associée à l'îlot périmétrique contemporain n'est pas sans soulever des interrogations et qu'elle a engendré une certaine confusion, étant donné qu'elle semble générer une architecture uniforme et répétitive ainsi qu'un paysage urbain homogène. La commission s'interroge sur le caractère de cette proposition et suggère d'en clarifier le statut. Elle tient également à souligner que l'application d'un seul modèle peut constituer un obstacle à la créativité architecturale. Dans ce contexte, la commission est d'avis que le PPU doit éviter de prescrire un modèle uniforme afin d'encourager la créativité et la diversité architecturale.

Recommandation #14

La commission recommande à la Ville de ne pas imposer un modèle unique d'implantation et permettre ainsi plus de créativité architecturale.

3.6.2 L'encadrement de la rue

Comme le souligne le PPU, l'implantation périmétrique facilite l'encadrement de la rue. Toutefois, la commission est d'avis que la relation entre immeuble, trottoir et rue est à repenser en fonction du piéton et de l'ambiance de la rue. Selon la commission, les basiliaires de 30 m en bordure des trottoirs, tels que proposés dans le PPU, auraient un impact négatif sur la qualité de l'expérience piétonne et vont à l'encontre de l'objectif du PPU de créer des rues d'ambiance de qualité.

De plus, ces hauteurs ne correspondent pas à celles des rues sur le territoire existant, aggravant la rupture avec les sites en requalification. En définitive, la commission considère que l'autorisation d'une hauteur sur rue de 30 m, généralisée à l'ensemble du secteur et associée à des édifices avec peu ou pas de marge de recul, peut causer un effet de canyon et une sensation d'écrasement au niveau des piétons, quelle que soit la largeur de l'emprise des voies. Par ailleurs, la commission est d'avis que de plus grandes marges de recul encourageraient la formation d'espaces de socialisation et contribueraient à l'animation des façades et de l'espace public devant les bâtiments.

De plus, au moment d'écrire ce rapport, le projet du REM propose une structure en hauteur sur le boulevard René-Lévesque, ce qui, de l'avis de la commission, rendrait nécessaire une marge de recul plus importante pour éloigner les bâtiments des rails des trains.

Recommandation #15

La commission recommande de permettre la modulation entre hauteurs sur rue et de plus importantes marges de recul afin d'éviter l'effet d'écrasement et d'améliorer l'expérience piéton par l'aménagement de lieux de rassemblement et d'animation.

3.6.3 La superficie de plancher

La limite proposée des superficies de plancher en surplomb du basilaire a aussi été fortement discutée et contestée. La commission partage un grand nombre de ces opinions. En premier lieu, la commission est préoccupée par ces limites, craignant qu'elles constituent un obstacle majeur à l'intégration des unités de logement social ou abordable et puissent encourager, tant sur le plan de l'efficacité économique qu'énergétique, la construction d'unités dans la fourchette supérieure de prix. Une telle restriction pourrait limiter le nombre ou la taille de logements par étage, ce qui aurait un impact direct sur le type de clientèle à y avoir accès, eu égard à la fois aux besoins en termes d'espace et aux coûts associés à ces logements.

Aussi, une limitation trop importante des superficies de plancher, de 650 m² ou 750 m², sans tenir compte des spécificités d'insertion et des particularités de chaque site, peut donner lieu à des formes architecturales inadaptées et incompatibles avec le milieu environnant. Sur un plan plus technique, à l'instar de certains participants, la commission se questionne aussi quant à la pertinence d'inclure les balcons dans le calcul de limite de superficie. Le contexte sanitaire actuel ayant permis de constater l'importance de ce type d'équipements, il apparaît inopportun d'imposer aux constructeurs le choix entre cet équipement et les espaces habitables.

Recommandation #16

La commission recommande d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques et abordables.

3.6.4 L'habitation, déterminant de la santé

La cohabitation des immeubles résidentiels et des voies ferrées soulève des inquiétudes. Des résidents du Vieux-Montréal ont également mentionné les nuisances liées aux activités nocturnes des trains du CN. De son côté, l'Administration portuaire de Montréal se dit prête à travailler à mitiger les nuisances, mais souligne qu'il revient aux promoteurs d'avertir les futurs résidents des impacts des activités portuaires⁶⁵². De plus, ils recommandent à la Ville de respecter les normes établies par la Fédération canadienne des municipalités et l'Association des

⁶⁵² Administration portuaire de Montréal, doc. 7.63, p. 6

chemins de fer du Canada, qui suggèrent, par exemple, « *d'installer des murs de protection et de prendre d'importantes mesures d'isolation des vibrations*⁶⁵³. » Cette recommandation rejoint celle des résidents du Vieux-Montréal, pour qui « *À court terme, le PPU devrait à tout le moins comprendre des dispositions relatives à l'alignement et à l'insonorisation des bâtiments à proximité de la voie ferrée afin de réduire les impacts sonores*⁶⁵⁴. »

La construction d'immeubles résidentiels au bord des voies ferrées et des activités portuaires mérite une attention toute particulière. Les futurs résidents doivent être pleinement informés par les promoteurs des importantes nuisances potentielles causées par les activités portuaires. Ces derniers doivent veiller à la qualité des nouvelles constructions et intégrer des aménagements tels que des murs de protection et des zones tampons.

En outre, la crise sanitaire a démontré les lacunes dans les bâtiments existants et l'impact de celles-ci sur le bien-être de leurs utilisateurs et résidents. Selon la commission, cette situation, ainsi que la taille du site à requalifier, représente une opportunité de revoir la qualité du cadre bâti et d'introduire des mesures pour assurer que les nouvelles constructions soient saines.

À cet effet, le PPU devrait favoriser l'adoption de certifications qui visent le bien-être des personnes qui utilisent les bâtiments. Par exemple, la certification WELL⁶⁵⁵, développée par l'International Well Building Institute (IWBI), favorise la santé et le bien-être des occupants d'un bâtiment. Au Québec, on trouve cette certification dans le Humaniti, un complexe à usage mixte actuellement en construction au centre-ville de Montréal et, bientôt, à la Place Ville-Marie. Pour l'obtenir, il faut satisfaire une série de conditions liées à des critères divisés en sept catégories : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, le confort acoustique et thermique, la forme physique et l'esprit.

Recommandation #17

La commission recommande l'adoption d'une certification de santé et bien-être pour tous les nouveaux bâtiments dans le secteur à requalifier.

3.6.5 Une approche cohérente

Les relations entre les différents paramètres de construction sont déterminantes pour assurer une intégration urbaine et architecturale comme le souhaite le PPU, tout en préservant l'ensoleillement et les percées visuelles. Cependant, la commission constate que certains de ces paramètres, sous une forme normative, sont clairement précisés, alors que d'autres semblent destinés à une approche qualitative, sous la forme de critères d'évaluation. La conjugaison de ces deux approches au sein d'un même ensemble réglementaire est susceptible d'entraîner une

⁶⁵³ Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires, mai 2013, p. 21, railcan.ca/wp-content/uploads/2017/03/2013_05_27_Guidelines_NewDevelopment_F.pdf

⁶⁵⁴ Association des résidents du Vieux-Montréal (ARVM), doc. 7.66 p. 6

⁶⁵⁵ WELL Certified – International Well Building Institute IWBI - wellcertified.com

certaine confusion. C'est pourquoi le PPU se retrouve devant un choix : soit le document adopte un ton plus normatif et détermine clairement les limites des principaux paramètres réglementaires; soit il autorise une plus grande souplesse et recommande des lignes directrices, laissant ainsi l'encadrement de projets aux mécanismes d'évaluation de nature discrétionnaire.

Recommandation #18

La commission recommande de clarifier l'approche règlementaire relative au cadre bâti à l'occasion de la révision du projet de PPU.

3.7 Les activités économiques et culturelles

L'économie locale, telle qu'abordée au PPU, est traitée en deux parties intitulées « Développement culturel et économique » et « Commerce ». La première a pour stratégie de « *Renforcer la présence et la mixité des activités*⁶⁵⁶ » et la seconde de d'« *Assurer une répartition et une complémentarité de l'offre commerciale*⁶⁵⁷. » Ces grandes orientations sont bien accueillies de manière générale.

Le PPU précise que le territoire compte des atouts tels que « *le milieu artistique, le milieu médiatique, l'économie sociale, l'agroalimentaire urbain, les institutions et administrations ainsi que la présence continue de l'activité, depuis 233 ans, de l'activité brassicole de Molson*⁶⁵⁸ ». Également, le PPU souligne un important potentiel de nouveaux projets immobiliers à des fins de commerces et de bureaux.

Des inquiétudes concernant la quantité de bureaux et de commerces ont été abondamment exprimées par les participants à la consultation. De la même manière, la commission s'interroge sur les besoins réels de nouveaux bureaux et de nouveaux commerces.

De plus, au-delà des projets immobiliers, le PPU ne propose pas d'outils pour soutenir le développement économique et culturel pour l'ensemble du territoire du PPU des Faubourgs.

3.7.1 « Le havre », les commerces et les bureaux

Rappelons que dans son Plan de relance économique 2021, la Ville identifie le territoire des Faubourgs comme faisant partie de ce qu'elle nomme le « Havre de Montréal », un territoire où la Ville compte intensifier et accélérer les interventions clés pour concrétiser le développement de tout ce territoire qui s'étend du pont Champlain au pont Jacques-Cartier⁶⁵⁹. Les ambitions de

⁶⁵⁶ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 48

⁶⁵⁷ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 34

⁶⁵⁸ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 48

⁶⁵⁹ Plan de relance phase 2 - Agir maintenant pour préparer la relance – Mesures de soutien économique 2021, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608074322/portail/ieubhezcyllwgwfigdq.pdf, p. 26

la Ville sont grandes en termes d'espaces de bureaux et de commerces, comme en témoignent les documents suivants :

- Pour le secteur des Faubourgs, il est écrit au projet de PPU : « ... on estime le potentiel immobilier à des fins de commerces et bureaux à près de 260 000 mètres carrés, ce qui représente une capacité d'accueil de plus de 14 000 nouveaux emplois⁶⁶⁰. »
- Dans le PPU partie nord de L'Île-des-Sœurs, on lit : « Sur un horizon d'environ 20 ans, la capacité d'accueil du secteur de planification rend possible la construction de : $\pm 37\,000\text{ m}^2$ de commerces/services, $\pm 85\,000\text{ m}^2$ de bureaux/affaires, $\pm 25\,000\text{ m}^2$ d'espaces institutionnels⁶⁶¹. »
- Dans le document d'information pour la planification du secteur Bridge-Bonaventure, la Ville écrit souhaiter le développement d'activités économiques : « Le secteur présente une capacité d'accueil importante pour des activités économiques diversifiées dans un contexte d'une sous-utilisation marquée de l'espace. La proximité avec le centre-ville ainsi que les importantes interventions qui y verront le jour à court et moyen termes, notamment le projet du REM, offrent l'occasion de consolider l'emploi dans le secteur, voire d'y transformer l'activité économique vers des filières porteuses d'avenir⁶⁶². »

La commission est d'avis qu'il est pertinent de réévaluer les potentiels prévus au projet de PPU des Faubourgs. L'immobilier commercial et d'affaires du centre-ville et de ses quartiers limitrophes est actuellement très affecté par la situation économique qui pourrait perdurer. C'est d'ailleurs une des préoccupations des plans de relance économique de Montréal qui soulignent qu'au centre-ville, 55 % des emplois sont propices au télétravail⁶⁶³. Il est possible qu'à long terme, le travail à distance modifie les besoins d'espaces de bureaux et de commerces au centre-ville.

Comme le rappelait une participante à la consultation, plusieurs entreprises se tournent vers le télétravail, « entraînant avec elles leurs employés en banlieue où le coût de la vie est plus abordable et la qualité de vie meilleure pour plusieurs⁶⁶⁴. » Dans le même esprit, un promoteur immobilier spécifiait que, depuis 20, ans les parts de marché des espaces à bureaux du centre-ville diminuent « au profit des centralités secondaires métropolitaines⁶⁶⁵ » et la pandémie n'a fait que confirmer cette tendance qui pourrait s'accroître avec la mise en service du REM, lequel

⁶⁶⁰ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 48

⁶⁶¹ Consultation publique sur le PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs (2019-2020) - PPU Partie Nord de L'Île-des-Sœurs - novembre 2020, ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P105/9-2-1_ppu_ids_nord_novembre_2020.pdf, p. 53

⁶⁶² Consultation publique sur le Secteur Bridge-Bonaventure - Document d'information – 2019, ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P103/3.1_document_dinformation_final_11avril2019_1.pdf, p. 30

⁶⁶³ Plan de relance économique de Montréal - Une impulsion pour la métropole : agir maintenant (Juin 2020), Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1592420847/portail/dtfrt3lazoc3oyvplcpu.pdf, p.13

⁶⁶⁴ Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 1

⁶⁶⁵ Montoni, doc. 7.68, p. 9

permettra l'essor de développements autour de ses gares péricentrales. La COVID-19 et le REM risquent de redéfinir en profondeur les conditions de marché pour les développeurs⁶⁶⁶.

Compte tenu de ce contexte ainsi que des besoins criants abordés dans une section précédente, il y aurait lieu de réévaluer les objectifs de construction de bureaux et de commerces au profit de l'habitation.

Recommandation #19

La commission recommande de réévaluer les objectifs et les potentiels de construction de nouveaux bureaux et commerces au profit de l'habitation.

3.7.2 L'économie sociale

Le développement économique du territoire du PPU offre une opportunité d'intégrer l'économie sociale à sa planification. Les préoccupations sont grandes face à la possibilité d'accélération de l'embourgeoisement du territoire à l'étude. La commission est d'avis qu'il faut des moyens et des outils pour en mitiger les effets négatifs. L'économie sociale peut y contribuer, comme la Ville le propose dans son Plan de relance 2021 : « *Déjà présents dans l'écosystème montréalais, les modèles de développement innovants tels que l'économie sociale et l'économie circulaire doivent continuer à être valorisés*⁶⁶⁷ ».

Un volet important de cet enjeu concerne le maintien des organismes communautaires dans des lieux abordables : « [...] *le développement immobilier des dernières années a eu des répercussions tangibles sur le prix des loyers que doivent défrayer les organismes communautaires qui desservent la population du Centre-Sud. Cette situation, doublée d'une stagnation du financement à la mission des organismes, a des répercussions directes sur les services offerts aux citoyens*⁶⁶⁸. »

La volonté de soutenir des projets d'économie sociale pour développer des modèles collectifs d'habitation, d'espaces communautaires, ainsi que de locaux commerciaux abordables, est inscrite dans les plans de relance économique de la Ville. Ces nouvelles propositions pourraient être intégrées au PPU des Faubourgs. Dans ces plans de relance économique publiés à la suite de l'arrivée de la pandémie, on peut lire, entre autres : « *La Ville de Montréal soutiendra des initiatives en immobilier collectif. Elle soutiendra la phase d'implantation du nouveau fonds pour l'immobilier collectif, initiative immobilière pilotée par Centraide du Grand Montréal, d'une valeur de 16,6 M\$ mise en place pour la réalisation de projets dynamisant les quartiers montréalais. Elle visera également à développer un modèle d'acquisition collective de locaux commerciaux. La Ville de Montréal bonifiera le Fonds de développement de l'économie sociale. Ce fonds, géré par le*

⁶⁶⁶ Montoni, doc. 7.68, p. 9

⁶⁶⁷ Plan de relance phase 2 - Agir maintenant pour préparer la relance – Mesures de soutien économique 2021, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608074322/portail/ieubhezcyllwgwfsiqdq.pdf, p. 27

⁶⁶⁸ Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 9

réseau PME MTL, offre une aide financière sous forme de subvention en vue de soutenir des projets d'économie sociale du démarrage à la croissance⁶⁶⁹. »

Pour renforcer la présence et la mixité des activités dans les quartiers des Faubourgs, le PPU devrait soutenir davantage l'économie sociale pour l'ensemble des projets qu'elle peut réaliser, incluant l'habitation et les services collectifs.

Recommandation #20

La commission recommande que le développement économique dans le PPU des Faubourgs s'appuie davantage sur l'économie sociale et intègre les actions inscrites aux Plans de relance économique, parmi lesquelles, mais non limitées à :

- ***Renforcer l'accompagnement des entreprises d'économie sociale;***
- ***Offrir des subventions à la rénovation et à l'acquisition par la bonification du volet Économie sociale du programme Accélérer l'investissement durable;***
- ***Soutenir les projets collectifs, basés sur les principes de l'économie sociale, pour la réalisation de projets d'habitation collectifs, de locaux communautaires et de locaux commerciaux abordables.***

3.7.3 La vitalité et la complémentarité de l'offre commerciale

Les artères commerciales

L'intention de miser sur l'ambiance et la convivialité dans l'aménagement des artères commerciales existantes mériterait d'être inscrite explicitement au PPU. Ainsi que le rappelle la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal dans son rapport sur les artères commerciales déposé en juin 2020, celles-ci sont de véritables milieux de vie en raison de la concentration et de la diversité de leur offre commerciale. Ces rues jouent un rôle essentiel dans le développement de l'identité locale des quartiers. Elles participent à la cohésion sociale des communautés par l'achalandage et l'ambiance qu'elles génèrent. De plus, leur apport à l'économie locale et régionale et leur contribution à la transition écologique sont importants puisqu'elles sont généralement accessibles en transport collectif et actif⁶⁷⁰. Plusieurs participants à la consultation ont rappelé ces éléments.

Dans le projet de PPU des Faubourgs, pour stimuler la vitalité et la complémentarité de l'offre commerciale, trois stratégies sont proposées : créer deux nouvelles rues commerciales sur des

⁶⁶⁹ Plan de relance économique de Montréal - Une impulsion pour la métropole : agir maintenant (Juin 2020), Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1592420847/portail/dtfrt3lazoc3oyvplcpu.pdf, p. 58

⁶⁷⁰ Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal, Consultation publique sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales (Mai 2020), ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RECOMMANDATIONADPT_VACANT_20200507.PDF, p. 2

tronçons des rues De La Gauchetière et Alexandre De-Sève; supprimer la circulation de transit sur la rue Ontario; et prévoir une démarche de planification pour la rue Sainte-Catherine en concertation avec les parties prenantes. Pour la vitalité des artères actuelles et futures, un exercice de vision pourra aussi être mené par les parties prenantes⁶⁷¹.

La commission est d'avis qu'il faut prioriser la revitalisation et la consolidation des deux artères commerciales existantes, les rues Sainte-Catherine et Ontario, et prévoir des gestes à cet effet. Plusieurs personnes sont également préoccupées par cet aspect. Dans la mise en œuvre du projet de PPU à l'étude, seule la mise en sens unique de la rue Ontario est projetée⁶⁷²; cet aménagement ne fait pas l'unanimité et aucune étude ne permet d'en évaluer les impacts sur la vitalité commerciale de la rue.

Les usages des rez-de-chaussée dans les nouvelles rues commerciales sont aussi à réévaluer dans le contexte économique et sanitaire qui affecte le commerce de détail, plus particulièrement au centre de Montréal. La commission est d'avis, comme l'expriment des participants, que plus de flexibilité dans les usages autorisés aux rez-de-chaussée serait souhaitable pour animer ces espaces sans risquer la vacance de locaux destinés à du commerce de détail.

Afin de multiplier les interactions sociales, la création d'espaces publics est essentielle. Quelques projets d'espaces publics prévus dans le PPU ont fait l'objet d'opinions à l'égard de leur configuration et localisation. La commission retient particulièrement l'idée d'une place publique centrale sur la rue Sainte-Catherine. Elle estime que cet espace comporte plusieurs avantages, notamment en termes de qualité de vie des résidents, et pourrait favoriser la vitalité commerciale de la rue.

Il est intéressant de souligner que les Plans de relance économique de la Ville placent le commerce au cœur de la relance et soulignent l'importance de réinventer le développement économique. Ces documents précisent que la Ville veut entamer cette transformation dans une optique de transition écologique, d'inclusion, de mobilité, d'innovation et de résilience⁶⁷³. La commission est d'avis que plusieurs actions formulées dans ces nouveaux documents mériteraient d'être reprises par le PPU des Faubourgs afin de le bonifier, parmi lesquelles :

Au Plan de relance économique 2020⁶⁷⁴ :

- Pérenniser la piétonnisation estivale de la rue Sainte-Catherine et encadrer les heures de livraison (p. 49).
- Autoriser l'aménagement de grandes terrasses et marchés éphémères (p. 49).

⁶⁷¹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 34

⁶⁷² Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 115

⁶⁷³ Plan de relance économique de Montréal - Une impulsion pour la métropole : agir maintenant (Juin 2020), Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1592420847/portail/dtfrt3lazoc3oyvplcpu.pdf, p. 47

⁶⁷⁴ *Ibid.*

- Assouplir la réglementation pour les terrasses et développer le concept de terrasses mutualisées ou collectives sur des rues piétonnes ou partagées (p. 41).
- Soutenir l'occupation temporaire ou transitoire de locaux vacants (p. 53).
- Développer un répertoire de solutions urbaines avec le milieu de la recherche (p. 68).

Au Plan de relance économique 2021⁶⁷⁵ :

- Assurer la vitalité des artères commerciales et soutenir les sociétés de développement commercial (SDC) de Montréal (p. 34).
- Se doter d'une stratégie d'acquisition de locaux commerciaux (p. 34).

Le PPU gagnerait également à s'enrichir des nouvelles recommandations adoptées récemment pour soigner les artères commerciales de la ville. La Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, à la suite d'une consultation publique portant sur les artères commerciales de Montréal, a formulé près de 40 recommandations⁶⁷⁶. Celles-ci reflètent également des préoccupations exprimées lors de la consultation. Certaines de ces recommandations requièrent des modifications règlementaires, parmi lesquelles, à titre d'exemples :

- Avec les partenaires comme les SDC, étudier la création d'une société immobilière sans but lucratif afin d'acquérir des immeubles sur les artères pour maintenir une abordabilité et assurer une mixité commerciale (exemple de Minneapolis).
- Mettre à jour les règlements d'urbanisme pour rendre possibles l'occupation transitoire et temporaire et le partage des locaux par plusieurs usages.
- Faciliter la délivrance de certificat d'occupation pour une occupation temporaire.
- Adopter une réglementation claire sur l'entretien, l'affichage des bâtiments et locaux, qu'ils soient vacants ou non.
- Mettre en place un certificat d'inoccupation commerciale et inclure des exigences pour les propriétaires, dont celle d'habiller la vitrine, d'entretenir et de nettoyer la devanture commerciale.
- Pérenniser et bonifier le programme PRAM-Commerce.
- Travailler avec les gens du milieu afin d'identifier les besoins propres à chaque artère et rue commerciale en matière de design urbain, d'expérience et d'attractivité, de secteurs distinctifs et d'offre d'équipements.

⁶⁷⁵ Plan de relance phase 2 - Agir maintenant pour préparer la relance – Mesures de soutien économique 2021, Ville de Montréal res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608074322/portail/ieubhezcyllwgfisqdg.pdf

⁶⁷⁶ Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal, Consultation publique sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales (Mai 2020) ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RECOMMANDATIONADPT_VACANT_20200507.PDF

Recommandation #21

La commission recommande de prioriser la consolidation des artères commerciales existantes, d'intégrer au PPU les actions et les modifications règlementaires prévues dans les Plans de relance économique de la Ville de Montréal et dans les recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation.

L'offre commerciale et le désert alimentaire

La stratégie d'intervention 3.1 du PPU vise à « *assurer une répartition et une complémentarité de l'offre commerciale*⁶⁷⁷ » du quartier sans la concurrencer. Même si plusieurs intervenants sont en accord avec ces principes, comme l'évoquait un mémoire, « *le projet de PPU demande une complémentarité de l'offre commerciale sur les sites en requalification [mais] cette notion et les objectifs qui la sous-tendent sont peu clairs*⁶⁷⁸ ».

Également, plusieurs personnes ont soulevé la question du désert alimentaire affectant de grandes parties du territoire des Faubourgs. Il ne s'agit pas seulement d'une question de proximité de l'offre, mais aussi de prix. Améliorer l'offre abordable est nécessaire et important pour plusieurs personnes qui habitent les quartiers des Faubourgs. Cet aspect n'est pas abordé dans le PPU. La pandémie a exacerbé cette problématique et « *le manque d'accès à une cuisine communautaire dans le quartier est un problème identifié par l'ensemble des acteurs du milieu depuis plusieurs années [...] Ce qui signifie que de nombreuses familles vulnérables n'ont pas accès à des ressources en sécurité alimentaire*⁶⁷⁹ ». Les gens ont faim, rappelait un intervenant⁶⁸⁰.

Le PPU des Faubourgs gagnerait à intégrer dès maintenant des gestes pour la relance économique afin de soutenir la commercialisation et le développement des initiatives en agriculture urbaine abordable ou développer des marchés publics abordables.

Outre les besoins en commerces alimentaires⁶⁸¹, des citoyens demandent l'implantation de commerces et services de proximité⁶⁸². La Société de développement commercial du Village, quant à elle, souhaite la mise en place de locaux incubateurs⁶⁸³ pour accueillir de nouveaux entrepreneurs. D'après eux, il convient de « *favoriser un entrepreneuriat novateur et audacieux [car] l'offre commerciale du Village se tient sur un dangereux seuil d'homogénéité*⁶⁸⁴ ».

⁶⁷⁷ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 34

⁶⁷⁸ Institut de développement urbain — IDU, doc. 7.11, p. 8

⁶⁷⁹ Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL), doc. 7.72, p. 9

⁶⁸⁰ Centre St-Pierre, doc. 7.5.1, p. 28, L. 925

⁶⁸¹ Clara Leurent, doc. 8.1, #6, p. 1; Christiane Lévesque, doc. 8.1, #7, p. 1

⁶⁸² Jane Fiorentino, doc. 7.80, p. 4; Thérèse Drapeau, doc. 7.81, p. 1; Richard Desjardins, doc. 8.1, #11, p. 1; Caroline Lapointe, doc. 8.1, #12, p. 1

⁶⁸³ Société de développement commercial du Village (Village Montréal), doc. 7.53, p. 8

⁶⁸⁴ *Ibid.*

Les activités économiques et culturelles, autant que l'activité commerciale, sont des éléments importants pour retisser le territoire et attirer des résidents dans un lieu agréable, abordable, pensé à l'échelle des humains.

La situation actuelle, caractérisée par la crise de la COVID-19, devrait inciter les planificateurs à multiplier les initiatives et soutenir le développement de tout le territoire, de la rue Sherbrooke au fleuve.

Recommandation #22

La commission recommande de mieux définir les objectifs de complémentarité et les outils réglementaires à adopter pour le développement de l'offre commerciale sur tout le territoire du PPU, et d'y ajouter l'objectif de soutenir le développement d'une offre alimentaire abordable.

Les activités culturelles

Dans la section du PPU consacrée au développement culturel, la stratégie adoptée est de « Pérenniser ou accompagner le développement de pôles d'activités diversifiés⁶⁸⁵ ». On y précise que la rue Parthenais constitue le cœur du pôle de création et qu'il « est souhaitable que ce pôle puisse être consolidé par l'ajout de nouveaux lieux de création et pérennisés⁶⁸⁶ ». Une modification réglementaire en ce sens est proposée : de secteur résidentiel, une portion de la rue Parthenais deviendra secteur d'activités diversifiées⁶⁸⁷. Cette mesure a été bien accueillie puisqu'elle garantit qu'aucun promoteur ne pourra, par exemple, y construire des condos ou des logements⁶⁸⁸.

Il est important de rappeler que le PPU du quartier Sainte-Marie, adopté par la Ville en 2012, identifiait la culture comme moteur de développement économique et spécifiait « conformément à la Politique de développement culturel de la Ville de Montréal, l'arrondissement de Ville-Marie a reconnu et affirmé en 2009 l'existence du "pôle de création de Faubourgs" et la culture comme moteur de développement économique pour les quartiers Sainte-Marie et Saint-Jacques⁶⁸⁹ ». Ce PPU s'engageait aussi à :

- Favoriser le développement des activités et des entreprises dans le secteur des arts et de la culture (p. 34).
- Favoriser l'insertion d'art public sur le territoire du quartier Sainte-Marie, notamment dans les aménagements sur le domaine public (p. 36).

⁶⁸⁵ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 48

⁶⁸⁶ *Ibid.*

⁶⁸⁷ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 121

⁶⁸⁸ Voies culturelles des Faubourgs, doc 7.45, p. 7

⁶⁸⁹ PPU quartier Sainte-Marie (2012), Ville de Montréal,

ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/PPU_Quartier_Sainte-Marie.pdf, p. 18

- 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 (p. 36).

Ces engagements ne sont pas repris dans le PPU des Faubourgs. La commission est d'avis qu'ils doivent être réintégrés à la planification et à la mise en œuvre.

Compte tenu de la forte présence d'artistes et d'artisans, de créateurs, de théâtres, de musées, de lieux de création et de diffusion, la commission estime que la culture constitue une composante essentielle de l'identité du territoire. L'ensemble des Faubourgs pourrait être considéré comme quartier culturel. Dans cette perspective, le PPU ne peut pas se limiter à un changement d'affectation du sol de la rue Parthenais. Selon la commission, le rôle de la culture va au-delà de projets immobiliers.

La précédente commission de l'OCPM qui a mené la consultation en amont pour le secteur des Faubourgs recommandait également de miser sur les arts et la culture en tant que vecteurs de développement social et économique, tel qu'inscrit dans le PPU du quartier Sainte-Marie. La précédente commission écrivait en 2019 : « *Les repères identitaires historiques, sociaux et culturels devraient constituer les fondements du design, de l'architecture et de l'aménagement urbain. Les arts et la culture pourraient aussi être mis à profit pour créer des passerelles qui encouragent la cohabitation entre les citoyens des quartiers existants et les nouveaux arrivants*⁶⁹⁰ ». Le PPU des Faubourgs ne devrait pas faire l'économie de cette approche et développer davantage de gestes pour dynamiser les activités culturelles sur son territoire.

Recommandation #23

La commission recommande d'inclure les actions suivantes au PPU des Faubourgs : favoriser le développement des activités et des entreprises dans le secteur des arts et de la culture, s'assurer de l'insertion d'art public sur le territoire du PPU, notamment dans les aménagements sur le domaine public et, dans le cadre de la négociation d'accords de développement, assurer la création d'espaces destinés aux arts et à la culture.

3.8 L'identité

Dans sa vision pour le territoire, le PPU identifie l'objectif de « *pérenniser l'identité sociale, patrimoniale et architecturale*⁶⁹¹ » des Faubourgs. Cette vision, qui s'appuie sur la reconnaissance de caractéristiques identitaires spécifiques liées à la riche histoire de ce territoire, reçoit un accueil favorable d'une majorité d'opinions formulées lors de la consultation. Toutefois, beaucoup ont exprimé leur déception quant aux actions proposées dans le PPU, jugées insuffisantes pour assurer la pérennisation de l'identité des quartiers. La commission est du

⁶⁹⁰ Rapport de l'OCPM – Secteur des Faubourgs – 26 juillet 2019, doc. 1.4.5, p.74

⁶⁹¹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 21

même avis et souligne une confusion dans le PPU quant à l'utilisation des termes « territoire », « quartier », « secteur » et « zone ». Les concepts liés à l'identité doivent être précisés et articulés de manière cohérente avec la notion d'« identité complexe », voire des « identités multiples » comme le souligne notamment l'Ordre des urbanistes dans son mémoire⁶⁹².

Dans les sections qui suivent, la commission développe son analyse en fonction de quatre facteurs identitaires : identité patrimoniale, archéologique, architecturale et sociale.

3.8.1 L'identité patrimoniale

Rappelant la riche histoire de ses quartiers, le projet de PPU énonce l'importance du patrimoine pour l'identité du territoire des Faubourgs.

Pourtant, plusieurs personnes ont exprimé l'opinion selon laquelle la reconnaissance du patrimoine est trop limitée. D'aucuns sont d'avis que le PPU doit intégrer davantage l'histoire et toutes les dimensions du patrimoine. Par exemple, le patrimoine religieux a été évoqué comme une des composantes fondamentales de l'identité de certains quartiers, tout comme le patrimoine commercial des rues Ontario et Sainte-Catherine. Le Village a aussi fait l'objet de nombreuses opinions, à savoir qu'il s'agit d'un quartier possédant un caractère identitaire exceptionnel à préserver.

La commission note que le projet de PPU fait peu mention du patrimoine religieux. Ce constat est surprenant considérant que le territoire comprend plusieurs églises et autres lieux de cultes ayant une valeur patrimoniale. Dès 2017, la Stratégie centre-ville proposait d'intégrer le patrimoine religieux aux réseaux culturels et communautaires du centre-ville⁶⁹³. Rappelons aussi que dans son Plan d'action en patrimoine 2017-2022⁶⁹⁴, la Ville de Montréal identifie le patrimoine religieux comme un enjeu prioritaire. Ce Plan énonce plusieurs actions que pourrait intégrer le PPU des Faubourgs.

Bien que le PPU énonce l'idée de mettre en valeur l'histoire du territoire au moyen de l'aménagement d'espaces publics tous situés au sud du territoire (parc de l'Espoir, square Papineau, Esplanade de la prison des Patriotes), d'aucuns ont souhaité que l'histoire du territoire soit davantage reconnue et commémorée pour l'ensemble du territoire, notamment pour les quartiers au nord. À cet égard, la Ville pourrait inclure dans le PPU des engagements plus précis et concrets sur la mise en valeur de l'histoire en proposant un programme de commémoration des lieux historiques, par exemple.

⁶⁹² Ordre des urbanistes, doc. 7.73, p. 5

⁶⁹³ Plan d'action de la Stratégie centre-ville – Soutenir l'élan (Mai 2017), Ville de Montréal, p. 39, ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/proj_urbains_fr/media/documents/Plan_Action_Strategie_centre-ville_web.pdf

⁶⁹⁴ S'ancrer dans l'identité urbaine montréalaise - Plan d'action en patrimoine 2017-2022, ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN_ACTION_PATRIMOINE_2017_2022.PDF

La commission est d'avis que l'identité patrimoniale mérite d'être davantage reconnue et mise en valeur, en y incluant le patrimoine immatériel, le patrimoine religieux et le patrimoine commercial.

Recommandation #24

La commission recommande d'inclure au PPU la mise en valeur du patrimoine religieux, en intégrant notamment les actions prévues au Plan d'action en patrimoine (2017-2020), dont l'élaboration de plans de conservation pour les lieux de cultes, ainsi qu'une stratégie détaillée de commémoration des lieux et événements historiques.

3.8.2 Le patrimoine archéologique

Mise à part l'idée d'une évaluation archéologique du site de l'hôpital de la Miséricorde et l'énoncé du principe de mise en valeur du potentiel archéologique dans le cadre des travaux sur le domaine public, le texte du PPU est plutôt discret à l'égard de l'archéologie. Pourtant, aux dires de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité, il s'agit d'« *un secteur d'envergure qui comporte un fort potentiel archéologique*⁶⁹⁵. »

Bien que peu d'intervenants se soient exprimés sur cette question, la dimension archéologique a fait l'objet d'une analyse jointe à la réponse de l'arrondissement ci-haut mentionnée. Ce texte précise que « *le patrimoine archéologique doit être abordé dans une vision d'ensemble et être intégré à la conception de projets afin de mettre en valeur les vestiges qui témoignent notamment :*

- *D'une occupation autochtone;*
- *D'une occupation domestique, agricole, artisanale et commerciale;*
- *D'une occupation industrielle;*
- *D'une activité religieuse;*
- *D'une activité institutionnelle*⁶⁹⁶. »

Selon le même document, « *les données sont actuellement insuffisantes pour statuer définitivement sur les potentiels archéologiques de l'ensemble du secteur, de proposer des choix d'interventions au terrain ainsi que des gestes de conservation et de mise en valeur*⁶⁹⁷ ». Il propose une démarche pour intégrer la démarche archéologique à la conception des projets prévus au PPU en quatre étapes : étude de potentiel archéologique, inventaire archéologique préalable, interventions archéologiques et conservation *in situ*, mise en valeur et mise en interprétation des ressources archéologiques.

⁶⁹⁵ Réponses et précisions de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité – 6 février 2020, doc. 1.4.2.1, p. 5

⁶⁹⁶ *Ibid.*

⁶⁹⁷ Réponses et précisions de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité – 6 février 2020, doc. 1.4.2.1, p. 12

Des actions et une réflexion sur les mesures à adopter pour la mise en valeur du patrimoine ancestral et archéologique doivent aussi prendre en compte la présence autochtone, comme le souligne le Plan d'action sur le patrimoine et la Stratégie sur la réconciliation⁶⁹⁸.

Recommandation #25

Afin de favoriser la mise en valeur et la transmission du patrimoine ancestral et archéologique, la commission recommande à la Ville de préciser les préoccupations archéologiques dans le PPU et :

- ***d'intégrer les recommandations de la section « Archéologie » que l'on retrouve dans son texte en réponse au comité mixte, notamment le volet « mise en œuvre » pour encadrer la démarche proposée;***
- ***d'intégrer à la conception de projets une démarche comprenant notamment la collaboration entre les communautés autochtones concernées et la Ville.***

3.8.3 L'identité architecturale

Par la mise en œuvre des mesures prévues au PPU, le texte indique que les qualités du patrimoine architectural seront « *réaffirmées et renforcées*⁶⁹⁹ ». Cette intention s'exprime autour de deux grands axes : la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant et le renforcement des caractéristiques architecturales existantes.

À l'instar de nombreuses opinions exprimées, la commission appuie les mesures prévues au PPU relatives à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant. Toutefois, en ce qui concerne le patrimoine industriel, plusieurs personnes demandent des mesures de préservation plus ambitieuses. La commission partage cette opinion, particulièrement à l'égard de l'îlot des Voltigeurs sur le site de la brasserie Molson. De valeur patrimoniale exceptionnelle, le site historique de la brasserie doit être davantage protégé pour la partie plus ancienne, la tour, l'enseigne et l'horloge.

Par ailleurs, considérant la valeur patrimoniale exceptionnelle de la brasserie Molson, la commission est d'avis, comme le mentionne Héritage Montréal dans son mémoire, que « *ce site emblématique nécessite une attention toute particulière*⁷⁰⁰ ». Déplorant qu'il y ait si peu de détails en ce qui concerne la volonté de préserver et de mettre en valeur le patrimoine de ce lieu, Héritage Montréal soulève également un manque de connaissance sur la valeur patrimoniale potentielle à l'intérieur des bâtiments. Par exemple, certains ont évoqué la « *salle Molson* » comme un espace patrimonial qui pourrait être conservé à des fins culturelles.

⁶⁹⁸ Stratégie de réconciliation 2020-2025, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1604444778/portail/bhrjrnr76ex9ipt62lkk.pdf

⁶⁹⁹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 18

⁷⁰⁰ Héritage Montréal, doc. 7.51, p. 3

Ainsi, plusieurs groupes et personnes ont exprimé l'opinion selon laquelle la richesse et la variété du patrimoine du territoire seraient grandement sous-estimées. En plus de la brasserie, des préoccupations importantes, partagées par la commission, ont été formulées à l'égard de :

- La sauvegarde et la mise en valeur de la station de pompage Craig qui contribue à l'identité du quartier, mais dont la survie est menacée;
- L'avenir de l'hôpital de la Miséricorde;
- L'avenir de l'ensemble patrimonial du Centre St-Pierre.

Pour assurer la pérennité de l'identité architecturale, le PPU gagnerait à intégrer les mesures prévues à la Politique du patrimoine de la Ville de Montréal (2005) et au Plan d'action en patrimoine (2017-2020), notamment le principe d'exemplarité des biens municipaux.

À l'égard du « *renforcement des caractéristiques architecturales existantes*⁷⁰¹ », le PPU prévoit principalement la révision des unités de paysage et des paramètres de hauteur et de densité en quelques endroits spécifiques. Le PPU prévoit aussi de nouvelles constructions respectueuses des qualités patrimoniales du territoire par l'intégration architecturale.

Pour ce faire, la Ville peut notamment s'assurer que le PPU reprenne les engagements que l'on retrouve dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, particulièrement le chapitre 2.3 portant sur la mise en valeur des territoires d'intérêt. Ce chapitre met de l'avant un cadre de référence visant à mieux connaître, protéger et mettre en valeur le patrimoine, selon une approche souple et rigoureuse. Il importe de retrouver ce même cadre au PPU, tout comme il apparaît important de raffiner les critères en matière d'intégration architecturale à la lumière de l'étude typomorphologique réalisée⁷⁰².

Le texte du PPU prévoit que cette étude « *a pour but d'enrichir les dispositions existantes du règlement d'urbanisme de l'arrondissement relativement à l'implantation et l'intégration architecturale d'un bâtiment (unités de paysage). Elle permettra d'améliorer l'encadrement des projets de transformation et l'insertion des nouvelles constructions*⁷⁰³. » Le texte n'est toutefois pas plus précis, alors que la caractérisation a identifié 37 ensembles typomorphologiques, desquels peuvent découler différentes adaptations des critères d'intervention des unités de paysages inscrits au règlement d'urbanisme de l'arrondissement, que l'on ne retrouve pas nécessairement à la section portant sur la réglementation du PPU.

Recommandation #26

La commission recommande que le PPU s'assure de conserver et de mettre en valeur l'enseigne et l'horloge Molson.

⁷⁰¹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 77

⁷⁰² Caractérisation typomorphologique, doc. 3.4.2.3

⁷⁰³ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 78

Recommandation #27

La commission recommande que le PPU soit exemplaire dans la préservation des propriétés publiques, principe que l'on retrouve dans la Politique du patrimoine de la Ville de Montréal.

Recommandation #28

Dans l'optique de préserver les éléments les plus significatifs pour l'ensemble du territoire du PPU, la commission recommande de préciser les dispositions qui seront ajoutées au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

3.8.4 L'identité sociale

Bien que la vision du projet de PPU prévoie de pérenniser l'identité sociale, on y trouve peu de mesures spécifiques, mises à part quelques propositions concernant la mixité sociale dans les propositions sur l'habitation.

Le projet de PPU reconnaît néanmoins l'importance de « *la reconnaissance et le renforcement des caractéristiques urbaines et sociales du territoire*⁷⁰⁴ ». Lors de la consultation, nombre de personnes ont appuyé cette reconnaissance en insistant sur la « diversité sociale » et la « mixité sociale » qui distinguent le territoire à l'étude. Plusieurs ont ainsi exprimé des inquiétudes quant aux impacts sur cette identité sociale qu'auront les travaux d'envergure annoncés à la trame urbaine et les développements prévus au sud du territoire.

L'identité sociale du territoire, particulièrement dans le quartier Centre-Sud, s'exprime aussi par la cohabitation de populations diversifiées, dont certaines ayant des besoins particuliers. Le développement proposé par le PPU, spécialement dans les zones en requalification, ne doit pas affecter cette mixité distinctive. Au contraire, comme l'énonce le PPU, les interventions à venir doivent être réalisées de manière à « *conserver un quartier inclusif*⁷⁰⁵. »

Or, les transformations profondes qu'occasionneront les grands projets de revitalisation urbaine annoncés par le PPU soulèvent d'importantes inquiétudes chez les résidents qui craignent notamment les effets d'un embourgeoisement accéléré.

Consciente des défis liés au maintien d'une interdépendance entre les différentes composantes du territoire, la commission estime que le PPU doit assurer une mixité harmonieuse. En plus des aspects liés à l'habitation traités plus haut, la commission est d'avis que l'aménagement des parcs et espaces publics doit s'effectuer avec l'objectif d'assurer une utilisation exempte de discrimination. Pour ce faire, le PPU doit intégrer des mesures en aménagement de ces espaces qui prennent en considération l'égalité entre les hommes et les femmes, les personnes non genrées, les personnes sans abri, l'inclusion des minorités, la sécurité des personnes vulnérables et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

⁷⁰⁴ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 18

⁷⁰⁵ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 25

La protection de l'identité sociale relève aussi du travail d'organismes communautaires. À cet égard, la vitalité du réseau communautaire peut être considérée comme une condition à la pérennisation de l'identité sociale.

Comme le souligne l'Écomusée du Fier-Monde dans son mémoire, les organismes communautaires « *sont aujourd'hui porteurs d'une mémoire essentielle qui témoigne d'une histoire sociale dont l'importance va bien au-delà des limites du quartier*⁷⁰⁶ ». Dans cette volonté de soutenir les organismes communautaires, l'enjeu de l'accessibilité à des locaux abordables a été maintes fois exprimé par les acteurs du milieu. Devant la hausse du marché foncier, plusieurs organismes pourraient devoir déménager à l'extérieur du territoire pour trouver de nouveaux locaux plus abordables, au détriment de la population desservie.

Cette reconnaissance du rôle des organismes communautaires ne doit pas se limiter aux quartiers existants, mais englober ceux de la partie sud « *dans une dynamique de continuité et de complémentarité avec les quartiers environnants*⁷⁰⁷. »

Plusieurs résidants ont aussi exprimé le souhait que la Ville profite des nouveaux projets de parcs et d'espaces publics pour rendre la culture plus accessible à tous afin de nourrir l'identité sociale. La commission abonde dans le même sens et est d'avis que les efforts de requalification représentent une occasion à saisir pour créer de nouveaux lieux d'expression culturelle et de socialisation qui répondent aux besoins de clientèles variées (enfants, adolescents, familles, aînés, personnes marginalisées) et qui respectent l'identité des quartiers.

Recommandation #29

La commission recommande de prévoir au PPU la réglementation nécessaire pour intégrer l'art public dans l'aménagement des parcs et espaces publics, incluant les performances théâtrales, la réalisation de murales et les actions éphémères.

Recommandation #30

La commission recommande d'intégrer à la mise en œuvre du PPU un exercice de planification visant spécifiquement les locaux communautaires.

L'identité sociale et les équipements collectifs

À la lumière des consultations, que ce soit celle en amont tenue en 2019 ou l'actuelle, il se dégage une inquiétude généralisée à propos des impacts de l'important développement immobilier sur les caractéristiques identitaires des Faubourgs, sur la qualité des milieux de vie, et particulièrement sur l'offre d'équipements collectifs.

⁷⁰⁶ Écomusée du Fière-Monde, doc. 7,49, p. 7

⁷⁰⁷ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 18

Étant donné que la mise en œuvre du PPU s'échelonne sur une vingtaine d'années, la commission est d'avis qu'il importe d'assurer dès maintenant l'inclusion d'espaces qui permettraient éventuellement de répondre aux besoins en équipements scolaires dans les nouveaux projets. Pour ce faire, la Ville et les promoteurs peuvent opter pour des projets qui pourront évoluer avec les besoins de la population grandissante du quartier. Le récent projet mixte école-logements sociaux dans le quartier Griffintown est un bon exemple d'innovation dans la planification d'équipements scolaires.

Une définition cohérente d'un quartier complet implique la présence d'un certain nombre d'équipements collectifs répondant aux besoins de la population : écoles, équipements récréatifs, centres communautaires, bibliothèques, etc. Si le PPU évoque un potentiel pour le développement d'un certain nombre de ces équipements, les démarches effectuées par certains promoteurs afin d'implanter une école sur le site de leur projet ont démontré la difficulté de concrétiser leurs intentions dans des délais raisonnables.

La commission partage ces inquiétudes et tient à rappeler le rôle que l'offre de ces équipements joue dans la constitution d'un sentiment d'appartenance au territoire des nouveaux résidents et dans la formation d'un quartier complet.

Recommandation #31

La commission recommande de prioriser le développement des équipements collectifs et des écoles pour tisser un quartier vivant où les interactions sociales peuvent se déployer dans des lieux publics de qualité.

3.9 La transition écologique

3.9.1 Relever le défi de la transition

La transition écologique représente une période d'adaptation qui permet d'adopter de nouvelles pratiques privilégiant les énergies renouvelables, en opposition au schéma actuel principalement basé sur les énergies fossiles (pétrole, gaz naturel, charbon, etc.). Elle vise aussi à diminuer la consommation d'énergie en limitant au maximum les gaspillages, à améliorer l'efficacité énergétique et à faire évoluer les comportements de consommation en vue d'apporter une réponse à la fois économique et sociale aux enjeux environnementaux de notre planète.

En 2019, la précédente commission de l'OCPM portant sur ce secteur formulait un avis en ce sens en écrivant qu'un « *PPU peut aussi s'ouvrir sur la notion de développement durable*⁷⁰⁸ » et recommandait à l'arrondissement « *de ne pas se limiter aux notions d'usages, de densité, d'équipements et d'infrastructures publiques pour y inclure aussi les composantes du développement social, économique et environnemental [...]*⁷⁰⁹ » Plus récemment, un avis

⁷⁰⁸ Rapport de l'OCPM – Secteur des Faubourgs – 26 juillet 2019, doc. 1.4.5, p. 66

⁷⁰⁹ *Ibid.*

semblable a été formulé par le comité mixte et le CCU⁷¹⁰ qui soulignaient le besoin de mesures plus audacieuses et innovantes quant au développement durable et à la transition écologique. À l'instar d'un des nombreux mémoires déposés en 2019, la présente commission considère que la ville doit « *afficher fermement sa volonté d'aménager un écoquartier modèle et saisir les occasions de générer de l'innovation et d'adopter de meilleures pratiques qui pourront ensuite être généralisées*⁷¹¹ ».

Le défi du développement durable et de la transition écologique est connu depuis quelques années. Déjà en 2015 le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal visait « *une approche résolument axée sur le développement durable*⁷¹² ». La même année, la Ville a adopté le premier Plan d'adaptation aux changements climatiques de l'agglomération de Montréal 2015-2020 qui proposait, entre autres, des mesures d'adaptation face aux vagues de chaleur, aux pluies abondantes, ainsi qu'à l'augmentation des températures moyennes. Récemment, la Ville de Montréal a présenté son Plan Climat 2020-2030. Les préoccupations exprimées dans ce plan rejoignent celles des participants à la consultation portant sur le projet de PPU des Faubourgs.

Soulignons qu'une des actions proposées dans le Plan Climat est précisément de : « *Bonifier les outils de planification et de réglementation en urbanisme afin de favoriser l'aménagement de quartiers à échelle humaine et adaptés aux changements climatiques [...] Depuis quelques années, Montréal repense l'aménagement de ses quartiers dans une perspective de développement durable. L'aménagement de nouveaux secteurs, comme l'ancien site de l'Hippodrome de Montréal, offre une occasion inégalée de planifier les nouveaux quartiers en fonction des besoins d'aujourd'hui, soit des milieux de vie mixtes, diversifiés et résilients, qui misent sur les transports actifs et collectifs, le verdissement et les services de proximité*⁷¹³. »

Toujours selon le Plan Climat, publié après la conception du PPU des Faubourgs : « *Afin que le développement urbain se conjugue avec la transition écologique et la résilience, les quartiers en développement et en requalification (notamment lors de l'élaboration des Programmes particuliers d'urbanisme) seront développés en cohérence avec l'objectif de carboneutralité que la Ville de Montréal s'est donnée pour 2050*⁷¹⁴. »

Les deux récents Plans de relance économique, adoptés en juin et décembre 2020, posent aussi la question du développement durable, qui devrait prendre une place plus importante dans la planification de la ville. Par ailleurs, le Plan Climat propose que les quartiers en requalification

⁷¹⁰ Avis préliminaire du comité mixte – 4 octobre 2019, doc. 1.4.1; Comité consultatif d'urbanisme – 28 octobre 2019, doc. 1.4.3

⁷¹¹ Consultation publique sur le Secteur des Faubourgs (2018-2019) - Ordre des architectes du Québec, ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P97/8.61_ordre_des_architectes_du_quebec.pdf, p. 4

⁷¹² Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD), doc. 4.1.4, p. 18

⁷¹³ Plan climat 2020-2030, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608692024/portail/paqbtuqcmygdwxrvfb5j.pdf, p. 67

⁷¹⁴ Plan climat 2020-2030, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608692024/portail/paqbtuqcmygdwxrvfb5j.pdf, p. 64

« *offrent notamment des occasions historiques de design, de proximité des services, d'accès à des logements abordables écoénergétiques et à des alternatives de mobilité durable ainsi que d'accélérer la transition vers les véhicules électriques*⁷¹⁵. »

Le PPU des Faubourgs n'aborde pas la question de la carboneutralité. Ses intentions en termes de verdissement restent générales; la biodiversité est peu abordée, la réduction de la place de l'automobile, la qualité de l'air ou la pollution sont rarement mentionnées. Le PPU doit inclure des actions pour amorcer une réelle transition écologique sur ce grand territoire. Les choix en matière d'urbanisme ont des impacts sur l'efficacité énergétique, sur la consommation d'énergies fossiles ou renouvelables, sur la réduction des émissions de gaz et sur l'organisation des quartiers résolument engagés dans la transition écologique.

Recommandation #32

La commission recommande que le PPU développe une approche intégrant la transition écologique au cœur de ses actions et visant la carboneutralité.

3.9.2 Le verdissement et les îlots de chaleur

Le territoire du PPU est, comme les autres quartiers centraux, doté de qualités qui soutiennent un virage écologique : un réseau de transports collectifs, une densité d'habitation dans les secteurs établis ainsi que des commerces de proximité pour la majorité des résidents.

Toutefois, comme le reconnaît le PPU, « *on retrouve encore dans le quartier de nombreux îlots de chaleur et des sections de rues sans arbres*⁷¹⁶ ». Les liens entre les îlots de chaleur et les impacts néfastes sur la santé ont été soulignés par les citoyens et organismes. Comme le note le Plan Climat, les îlots de chaleur sont influencés par des facteurs comme la couverture végétale et l'imperméabilité des matériaux. Le Plan Climat propose ainsi que le règlement d'urbanisme tienne compte « *de l'intensité, de la fréquence et de la durée croissante de certaines perturbations climatiques sur son territoire, dont les pluies abondantes, les vagues de chaleur et les crues*⁷¹⁷ ».

Le PPU propose trois stratégies pour lutter contre les îlots de chaleur : poursuivre la plantation d'arbres de rue (12.1), qui pourrait minimalement doubler le nombre d'arbres sur le territoire, intégrer le verdissement et la gestion des eaux de pluie sur le domaine public (12.2) et, finalement, renforcer les exigences liées au revêtement et à la végétalisation des cours et des toits (12.3).

⁷¹⁵ Plan climat 2020-2030, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608692024/portail/paqbtuqcmygdwxrvfb5j.pdf, p. 60

⁷¹⁶ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 106

⁷¹⁷ Plan climat 2020-2030, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608692024/portail/paqbtuqcmygdwxrvfb5j.pdf, p. 68

De plus, le PPU ne traite pas de la protection des arbres matures sur le territoire. Pourtant, des citoyens sont venus exprimer leur souci quant à la coupe potentielle d'arbres sur le site de Radio-Canada ainsi qu'aux abords du pont Jacques-Cartier. D'autres personnes ont déploré la coupe d'arbres dans leur quartier pour une nouvelle construction, les dommages causés lors du déneigement ou l'asphaltage d'un terrain de stationnement. Cette question de protection d'arbres existants est d'autant plus importante que les arbres matures jouent un plus grand rôle environnemental que les jeunes arbres, que ce soit en termes d'absorption de CO₂ et de filtration d'air, de régulation de l'eau de pluie ou de réduction des îlots de chaleur par l'ombre de leur canopée⁷¹⁸.

Recommandation #33

La commission recommande de prioriser le verdissement et la lutte aux îlots de chaleur par une planification et un phasage détaillé pour les secteurs existants, et d'intégrer des mesures pour protéger les arbres matures sur le territoire.

3.9.3 La gestion des eaux de pluie

Le PPU reconnaît que le « revêtement du sol reste en grande majorité imperméable⁷¹⁹ », mais « sur le domaine privé, la réglementation municipale impose la rétention à la source des eaux de pluie pour le redéveloppement des terrains comprenant une surface imperméable plus de 1 000 m², sans imposer de technologie particulière⁷²⁰. » La commission estime qu'il ne faut pas se limiter aux grandes surfaces de 1 000 m² et plus.

Par ailleurs, le PPU gagnerait à intégrer les caractéristiques paysagères, les techniques de construction pour favoriser l'absorption et la filtration des eaux pluviales en amont. Un avis en ce sens avait été émis par le Comité mixte qui recommandait que « les exigences en matière de bio rétention dans les aménagements publics et privés⁷²¹ » soient raffinées. Aussi, le CRE-Montréal rappelait que le secteur « est très propice à la mise en place des projets innovants de gestion mutualisée de l'eau pluviale entre l'administration et les promoteurs privés⁷²² ».

Recommandation #34

La commission recommande de proposer davantage de mesures de gestion des eaux de pluie sur tout le territoire, mesures devant s'appliquer autant aux terrains privés que publics.

Le PPU reconnaît l'importance d'assurer la résilience des rues et des infrastructures souterraines à son orientation 13⁷²³. Toutefois, seulement une stratégie est proposée : l'intégration des

⁷¹⁸ Construire des villes plus vertes – Neuf bienfaits des arbres urbains, 30 novembre 2016, fao.org/zhc/detail-events/fr/c/455366/

⁷¹⁹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 106

⁷²⁰ *Ibid.*

⁷²¹ Avis préliminaire du comité mixte – 4 octobre 2019, doc. 1.4.1, p. 6

⁷²² CRE-Montréal, doc. 7.29, p. 9

⁷²³ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 110

galeries multiréseaux dans le secteur à requalifier. Pourtant, des travaux de réfection de rues sont prévus dans le secteur établi. Des personnes ont parlé de problèmes d'inondation qui pourraient s'aggraver avec les changements climatiques. Des participants sont aussi venus parler de solutions au problème du « tout à l'égout » telles que le « *daylighting* » et la redécouverte des rivières sur le territoire. Ce genre d'aménagement pourrait permettre de développer une trame verte faisant « *partie d'une trame naturelle [...] englobant le parc Jean-Drapeau et tout le Havre de Montréal*⁷²⁴ » ou d'une « *boucle d'espaces verts qui connecte la ville, d'ouest en est et vers le fleuve*⁷²⁵. » La commission est d'avis que les travaux de réfection des rues et des infrastructures sur le territoire doivent intégrer des éléments qui en assurent leur résilience et maximise leur verdissement.

3.9.4 La biodiversité

La question de la biodiversité n'est mentionnée qu'une fois dans le PPU, ceci en reconnaissance des bénéfices des corridors verts pour la biodiversité⁷²⁶; peu de mesures sont proposées pour la soutenir ou l'accroître.

Dans le nouveau Plan Climat, la Ville prévoit qu'en « *vertu de son prochain plan d'urbanisme et de mobilité, la Ville [...] verdira son territoire, protégera les milieux naturels et augmentera la biodiversité*⁷²⁷ » et précise que « *pour la Ville de Montréal, la transition écologique passe d'abord par l'adaptation aux changements climatiques et la transformation radicale de notre façon de produire et de consommer des biens ainsi que de l'énergie, la protection de la biodiversité et le renforcement de la résilience de nos écosystèmes, et de notre communauté*⁷²⁸. »

Des mesures pour protéger la biodiversité sur le territoire ont été proposées par les personnes ayant participé à la consultation. Voici une opportunité d'intégrer au projet de PPU des gestes concrets tels que :

- La plantation d'espèces végétales indigènes et naturalisées pour éviter les aménagements monospécifiques et vulnérables aux menaces écologiques, étant donné qu'à Montréal, les érables et les frênes représentent à eux seuls plus de 60 % des arbres dans les rues, selon le Plan Climat.
- La préservation des habitats des espèces animales, notamment l'exemple du martinet ramoneur, un oiseau qui forme de grandes colonies en milieu urbain dans les cheminées et les zones industrielles et dont un « dortoir » se trouve autour de la rue Fullum⁷²⁹. Des

⁷²⁴ Société du parc Jean-Drapeau, doc. 7.62, p. 5

⁷²⁵ Sid Lee Architecture, doc. 7.75, p. 34

⁷²⁶ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 38

⁷²⁷ Plan climat 2020-2030, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608692024/portail/paqbtuqcmvqdwrxrvfb5j.pdf, p. 68

⁷²⁸ Plan climat 2020-2030, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608692024/portail/paqbtuqcmvqdwrxrvfb5j.pdf, p. 31

⁷²⁹ CRE-Montréal, doc. 7.29.2, p. 60, L. 2069

interventions de réaménagement, y compris la démolition d'immeubles, pourraient avoir un impact sur les espèces telles que le martinet ramoneur.

Recommandation #35

La commission recommande de réaliser une analyse de la biodiversité en amont des interventions prévues sur le territoire, afin que les aménagements tiennent compte de leur impact sur la biodiversité, en vue de la protéger, sinon de l'accroître.

3.9.5 L'innovation et les certifications

Le PPU reconnaît le rôle que joue le milieu bâti dans les émissions de gaz à effet de serre, qui, selon le Plan Climat, est le deuxième secteur en importance après celui du transport. Quelques stratégies sont proposées dans le PPU pour diminuer les émissions et réduire la consommation d'énergie. Ces mesures incluent « *l'abandon progressif des sources d'énergie fossiles telles que le mazout ou le gaz naturel* », *l'utilisation « intelligente des ressources telles que le partage de chaleur »* et « *l'utilisation d'énergie récupérée et d'énergies renouvelables* », qui seront toutes privilégiées. La stratégie 14.1 du PPU vise la construction de bâtiments efficaces et comprend une construction et rénovation « *à haute performance énergétique* », une bonne isolation, ainsi que l'encouragement de l'implantation d'un système de veille de la consommation énergétique⁷³⁰.

La commission déplore toutefois que ces actions ne demeurent que des suggestions qui seraient « favorisées » ou « encouragées ». Ceci semble aussi être le cas pour le système de partage de chaleur qui, selon le PPU, pourrait récupérer la chaleur émise par des activités ou infrastructures. Cette stratégie fera l'objet d'études et, si un potentiel est prévu, les propriétaires seraient sollicités pour son intégration aux bâtiments. Dans les modifications à l'accord de développement du site de Radio-Canada, la connexion à la boucle énergétique pourrait se faire « *lorsque l'opportunité se présente*⁷³¹ ».

Les modifications proposées à la réglementation d'urbanisme pourraient aussi être plus poussées. Celles-ci se limitent à des normes de verdissement et de revêtement des cours, la végétalisation des toits de basiliques et des critères « *favorisant l'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments*⁷³² ». Selon la commission, les mesures proposées sont loin de saisir l'opportunité d'intégrer l'architecture bioclimatique à ce large secteur. À ce sujet, le nouveau Plan Climat propose : « *... une mise à niveau ambitieuse de son Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments, qui inclura, entre autres, des critères d'efficacité énergétique et d'architecture résiliente et bioclimatique, selon les types de bâtiments. Elle modernisera sa réglementation pour que les bâtiments puissent recevoir certains types d'équipements, comme*

⁷³⁰ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 111

⁷³¹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 119

⁷³² Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 129

*les systèmes de recharge pour les voitures électriques ou des équipements fonctionnant à l'énergie solaire*⁷³³. »

Selon la commission, vu la taille des sites à requalifier et des travaux qui vont s'échelonner sur plusieurs années, le PPU devrait prévoir des mesures ambitieuses dans la réglementation d'urbanisme et dans les accords de développement. Les changements climatiques et les événements extrêmes qu'ils entraînent rappellent l'importance d'une architecture verte dans la conception des bâtiments neufs. C'est pourquoi la Ville doit viser la carboneutralité en pratiquant une gestion exemplaire des chantiers.

La mise en place d'une démarche contraignante de certification devrait trouver sa place dans le PPU des Faubourgs, une démarche visant l'adoption des meilleures pratiques environnementales (telles que LEED, Quartier LEED, ISO 14001...). La commission est d'avis qu'une démarche de certification est nécessaire à l'acceptabilité sociale du projet ainsi qu'à la réussite de la vision économique.

Recommandation #36

La commission est d'avis que le PPU devrait intégrer des mesures telles que la construction de murs végétaux, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables et la récupération des eaux grises domestiques.

Recommandation #37

La commission recommande qu'une démarche rigoureuse de certification environnementale pour les bâtiments et les aménagements extérieurs soit exigée pour les nouveaux projets immobiliers sur le territoire des Faubourgs.

3.9.6 L'économie circulaire

Parmi les actions proposées dans le Plan Climat, se trouve celle de la stimulation de l'économie circulaire qui « *réduit les émissions de GES, diminue la quantité de matières résiduelles et protège la biodiversité*⁷³⁴. » La démolition, la rénovation et la construction de bâtiments ainsi que l'aménagement du domaine public sont des secteurs où l'économie circulaire pourrait permettre des avancées en matière de transition écologique. Comme le rappelle le comité mixte, l'un des aspects fondamentaux de la transition écologique est le prolongement de la durée de vie des infrastructures et des bâtiments existants⁷³⁵.

⁷³³ Plan climat 2020-2030, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608692024/portail/paqbtuqcmvqdwrxvfb5j.pdf, p. 79

⁷³⁴ Plan climat 2020-2030, Ville de Montréal, res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1608692024/portail/paqbtuqcmvqdwrxvfb5j.pdf, p. 51

⁷³⁵ Avis préliminaire du comité mixte – 4 octobre 2019, doc. 1.4.1

La commission souligne que la conservation et le recyclage des bâtiments sont des éléments importants d'une démarche de développement durable. Il s'agit de réduire l'impact environnemental des travaux de construction et de réaménagement, ce qui est particulièrement pertinent dans le cas des Faubourgs, où l'on prévoit des travaux majeurs. Le recyclage des bâtiments est une des solutions permettant également de réduire l'empreinte climatique. De plus, comme le rappelle le comité mixte en ce qui concerne la mise en valeur du patrimoine du quartier Centre-Sud, « *l'entretien et la conservation de l'existant peuvent constituer un facteur de lutte aux changements climatiques*⁷³⁶. »

La commission note que le PPU est muet quant à la question du recyclage, de la préservation des bâtiments existants, ou de la gestion écologique des chantiers à venir.

Recommandation #38

La commission recommande que le PPU intègre une section relative à l'économie circulaire, notamment pour les projets de démolition, de rénovation et de construction.

3.9.7 La gestion des déchets

Plusieurs aspects de la transition écologique pourraient être explorés pour bonifier le PPU des Faubourgs, parmi lesquels la modification de vieilles pratiques en matière de gestion de déchets, souvent déposés sur la voie publique semaine après semaine, pour être ramassés. La question de la gestion des déchets n'est pas abordée dans le PPU.

Le redéveloppement d'un territoire où d'importants travaux de démolition et construction sont prévus, où l'on estime à 14 000 le nombre de nouveaux emplois à créer et à 7 500 le nombre de nouveaux logements, une stratégie de gestion des déchets s'impose.

Selon la commission, cette stratégie doit se situer à deux niveaux. Le premier serait d'intégrer des composantes de l'économie circulaire lors de la phase de redéveloppement, tel que le recyclage de matériaux de construction. Le deuxième doit plutôt concerner la gestion des déchets à la suite du redéveloppement et y inclure la gestion des matières résiduelles ainsi que des mesures visant zéro déchet, un objectif du Plan Climat, qui cherche à réduire la quantité de matières résiduelles d'ici 2030.

Recommandation #39

La commission recommande que le PPU comprenne un plan de gestion des déchets provenant des opérations de redéveloppement. Le PPU pourrait aussi inclure des modifications réglementaires afin de ne pas utiliser le domaine public pour le dépôt des déchets domestiques.

⁷³⁶ Avis préliminaire du comité mixte – 4 octobre 2019, doc. 1.4.1

3.10 La mise en œuvre

3.10.1 Une mise en œuvre planifiée et concertée

Le PPU des Faubourgs propose un vaste et ambitieux programme de chantiers qui s'échelonnent sur plusieurs années. En requalifiant les imposants terrains situés au sud du secteur, il offre une des rares opportunités à la Ville de Montréal de créer de nouveaux quartiers et de donner une impulsion à un territoire affecté par de grandes ruptures au cours de son histoire. Cette transformation suscite des préoccupations importantes quant à la gouvernance, au phasage, ainsi qu'aux impacts appréhendés des chantiers annoncés.

3.10.2 La coordination de tous les acteurs

La commission salue l'inscription au PPU de la formation d'un comité de suivi. La Ville prévoit que « *le milieu communautaire du secteur et les partenaires*⁷³⁷ » soient membres de ce comité et qu'une « *présentation publique annuelle rendra compte des projets municipaux et des partenaires*⁷³⁸. » Cette description très sommaire a amené certains intervenants à demander que le PPU décrive plus précisément la composition et le mandat du comité de suivi. La commission est d'avis que le rôle du comité de suivi devrait être précisé et que soit confirmée l'intention de confier à ce comité un rôle permanent de dialogue et de concertation entre les acteurs du milieu, les autorités municipales et les partenaires.

Rappelons que les quartiers situés au nord du territoire sont déjà pourvus de tables, d'associations et d'organismes qui assument un rôle de concertation et de mobilisation du milieu. Il est pertinent de recourir à l'expertise de ces entités existantes, notamment en ce qui concerne des enjeux d'habitation, de mixité sociale, de stratégie économique et commerciale et de culture.

L'une des particularités du PPU des Faubourgs est l'importance de l'implication des paliers de gouvernement dans sa réalisation. Plusieurs des grandes interventions prévues, notamment l'aménagement du boulevard Ville-Marie, la reconfiguration de la tête de pont, ainsi que le réaménagement des infrastructures publiques, nécessitent un arrimage avec des institutions sous juridiction provinciale ou fédérale. Le PPU précise à ce sujet que des ententes de collaboration seront nécessaires avec la société fédérale Les Ponts Jacques-Cartier et Champlain incorporée, avec le ministère des Transports du Québec et le Centre de services scolaire de Montréal⁷³⁹.

Dans ce contexte, plusieurs personnes ont demandé que la gouvernance du PPU inclue une instance de coordination impliquant tous les paliers décisionnels. La commission est d'accord

⁷³⁷ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 132

⁷³⁸ *Ibid.*

⁷³⁹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 114

avec cette proposition, considérant les enjeux liés à la coordination nécessaire entre tous les acteurs institutionnels pour la réalisation des projets prévus au PPU.

Recommandation #40

La commission recommande la création d'un comité de coordination composé des partenaires institutionnels provinciaux et fédéraux concernés, avec un lien de communication direct avec le comité de suivi.

3.10.3 Bien planifier les chantiers

L'échéancier présenté dans le texte du PPU ne contient que quelques-uns des nombreux chantiers prévus, et ce, d'une façon peu détaillée⁷⁴⁰. Il est difficile pour la commission de bien comprendre le phasage de mise en œuvre. Plusieurs personnes s'inquiètent aussi du calendrier de réalisation des projets et de la mitigation des impacts à subir dans les prochaines années. La commission est d'avis que le PPU doit présenter plus précisément l'échéancier des principales interventions prévues. Puisque chaque chantier occasionnera certainement des perturbations importantes, le calendrier devrait éviter que plusieurs travaux soient réalisés en même temps afin de limiter les impacts sur les résidents et leur qualité de vie.

Plusieurs personnes s'interrogent aussi sur l'échéancier prévu pour les équipements collectifs (scolaires, communautaires, de santé) et les espaces verts. Elles souhaiteraient que ces projets soient réalisés rapidement, avant les grands projets immobiliers. Cette considération concerne particulièrement les projets qui ne sont pas mentionnés au tableau « *phasage*⁷⁴¹ » et ceux prévus à long terme. La commission partage cette opinion, d'autant qu'il existe plusieurs exemples de projets de développement immobilier réalisés à Montréal au cours des dernières années dans lesquels l'aménagement de parcs ou d'équipements collectifs a été réalisé bien après l'arrivée des nouveaux résidents dans le secteur.

Plusieurs personnes ont également émis des inquiétudes quant aux nuisances générées par les travaux à venir et ont demandé l'adoption de mesures de mitigation pour en réduire les effets. En plus des nuisances directes, comme les poussières et le bruit, plusieurs ont soulevé des préoccupations quant aux impacts probables des chantiers sur l'environnement et la santé. La commission partage ces préoccupations et souligne qu'il existe aujourd'hui différents outils, dont l'évaluation d'impact sur la santé (EIS), permettant de mesurer les effets potentiels d'un projet sur la santé.

Recommandation #41

La commission recommande de prioriser la réalisation des espaces publics et des équipements collectifs, en les inscrivant dès les premières phases de la mise en œuvre.

⁷⁴⁰ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 114

⁷⁴¹ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, doc. 3.1, p. 115

Recommandation #42

La commission recommande que le PPU prévoie l'utilisation d'outils d'évaluation des impacts des travaux sur la santé et l'environnement, ainsi que l'adoption de mesures de mitigation des nuisances pour les résidents.

CONCLUSION

Les travaux de la commission sur le projet de programme particulier d'urbanisme des Faubourgs se sont déroulés dans le contexte particulier de la crise sanitaire débutée en mars 2020. Dans une formule nouvelle, à distance, cette consultation a suscité une grande participation. La commission remercie toutes les personnes qui ont contribué à la réflexion et au débat sur le projet de PPU. La commission rappelle que cette consultation s'inscrit dans un continuum de plus de 15 années de consultations sur le territoire, consultations qui parfois englobaient une perspective plus large ou d'autres, plus restreintes. Toutes ces démarches ont contribué à préciser les attentes citoyennes.

La commission a pris acte que plusieurs plans et politiques ont été déposés par la Ville depuis l'élaboration du projet de PPU. Elle constate également que certains éléments, adoptés dans le cadre de démarches antérieures de planification concernant le territoire des Faubourgs, n'ont pas été intégrés dans ce nouveau document. Le PPU gagnerait à prendre en compte et à réaffirmer ces éléments. De plus, le REM aura des impacts majeurs sur notamment la trame urbaine, la mobilité, le cadre bâti du secteur et le paysage urbain. De surcroît, son implantation, comme indiquée dans le projet annoncé, va à l'encontre de l'objectif de retisser le quartier, qui est à la base du projet de PPU.

De la consultation, la commission retient le désir de développer un milieu de vie de qualité, dessiné à échelle humaine. L'histoire et l'identité des lieux sont des éléments importants à mettre en valeur, tout autant que la diversité des personnes qui habitent le territoire ou le fréquentent. Le territoire du PPU des Faubourgs a plusieurs visages, des populations diverses et de nouvelles viendront s'y joindre, d'où l'importance d'y retrouver les attributs d'un quartier complet, solidaire, inclusif, durable, résolument engagé dans la transition écologique.

Les quartiers densément peuplés situés dans les secteurs existants au nord sont séparés du sud du territoire des Faubourgs par de grandes voies de circulation, situation que le PPU vise à corriger. Au sud, 53 hectares de terrain accueilleront de nouveaux projets immobiliers et une nouvelle trame de rue. La commission note que la majorité des interventions prévues au PPU se concentre sur cette partie sud du territoire. Il y a lieu d'ajuster le projet afin de concevoir un quartier retissé, complet et dynamique du nord au sud, de la rue Sherbrooke jusqu'au fleuve.

Pour le sud du territoire, la commission reconnaît que les sites à requalifier accueilleront des immeubles de plus grande hauteur que dans les milieux de vie existants, où l'on retrouve une majorité de duplex et de triplex. De nouvelles hauteurs seront permises au sud, mais la commission recommande de rehausser ces hauteurs à un maximum de 45 mètres, ceci afin de respecter la silhouette de Montréal, éviter un potentiel effet de cuvette entre la montagne et le fleuve, et pour réussir un ensemble harmonieux.

Il apparaît important de noter que tout le territoire présente des opportunités pour développer considérablement l'offre d'habitation. En cette matière, les besoins sont criants, et ce, pour une grande variété de clientèles, particulièrement pour les personnes qui ne peuvent se loger au « prix du marché ». Accroître le potentiel de projets de logements sociaux et de logements abordables pérennes apparaît comme un enjeu majeur. Le PPU des Faubourgs représente une opportunité pour y répondre.

La crise sanitaire et la situation économique appellent une nouvelle réflexion sur l'offre de bureaux et de commerces prévus au PPU, ainsi que sur les orientations à adopter pour la revitalisation des artères commerciales existantes ou la création de nouvelles. La commission souligne que plusieurs documents et politiques ont été publiés par la Ville depuis la rédaction du PPU et pourraient fortement contribuer à la planification économique des Faubourgs.

En ce qui a trait à la trame de rue, la commission met en relief l'importance d'y prévoir des rues apaisées, des rues piétonnes et des rues partagées, et de revoir la cohabitation de la circulation de transit qui marque ce territoire. Le projet de la tête du pont Jacques-Cartier, chantier d'envergure, mérite d'être analysé à nouveau pour éviter la construction d'une structure étagée. De plus, afin d'amorcer la transition écologique, planifier un quartier agréable, diminuer la pollution et les nuisances liées à l'automobile, l'ensemble de la planification gagnerait à introduire une stratégie de gestion du stationnement.

La transition écologique représente une période d'adaptation qui permet d'adopter de nouvelles pratiques en vue d'apporter une réponse à la fois économique et sociale aux enjeux environnementaux de notre planète. La commission encourage le PPU à adopter de meilleures pratiques en termes de développement durable et de transition écologique sur l'ensemble du territoire de planification. Ces pratiques incluent le verdissement équilibré, la gestion des eaux, l'exigence de certifications environnementales, ainsi que la préservation de la biodiversité pour y faire un quartier durable et écologique.

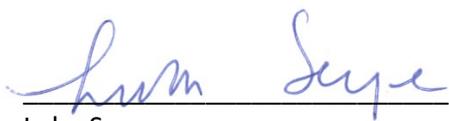
La commission tient à souligner la pertinence d'effectuer une analyse différenciée selon les sexes et plus (ADS+) pour l'ensemble des grandes orientations du projet de PPU afin de prévenir des discriminations potentielles. Les concepts proposés pour la trame de rues, la tête du pont Jacques-Cartier, la forme bâtie, la création d'espaces publics, sont autant d'exemples d'éléments qui peuvent influencer la qualité de vie et l'inclusion des gens et impacter différemment les personnes selon leur sexe, leur âge, leur condition socioéconomique, leur origine ethnoculturelle, leur handicap ou encore leur orientation sexuelle.

La commission remercie chaleureusement toutes les participantes et tous les participants, le personnel de l'OCPM et souligne la contribution attentive et nourrie du personnel de l'arrondissement de Ville-Marie tout au long de cette consultation publique.

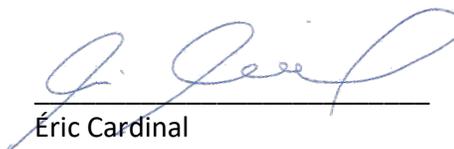
Fait à Montréal, le 4 mars 2021.



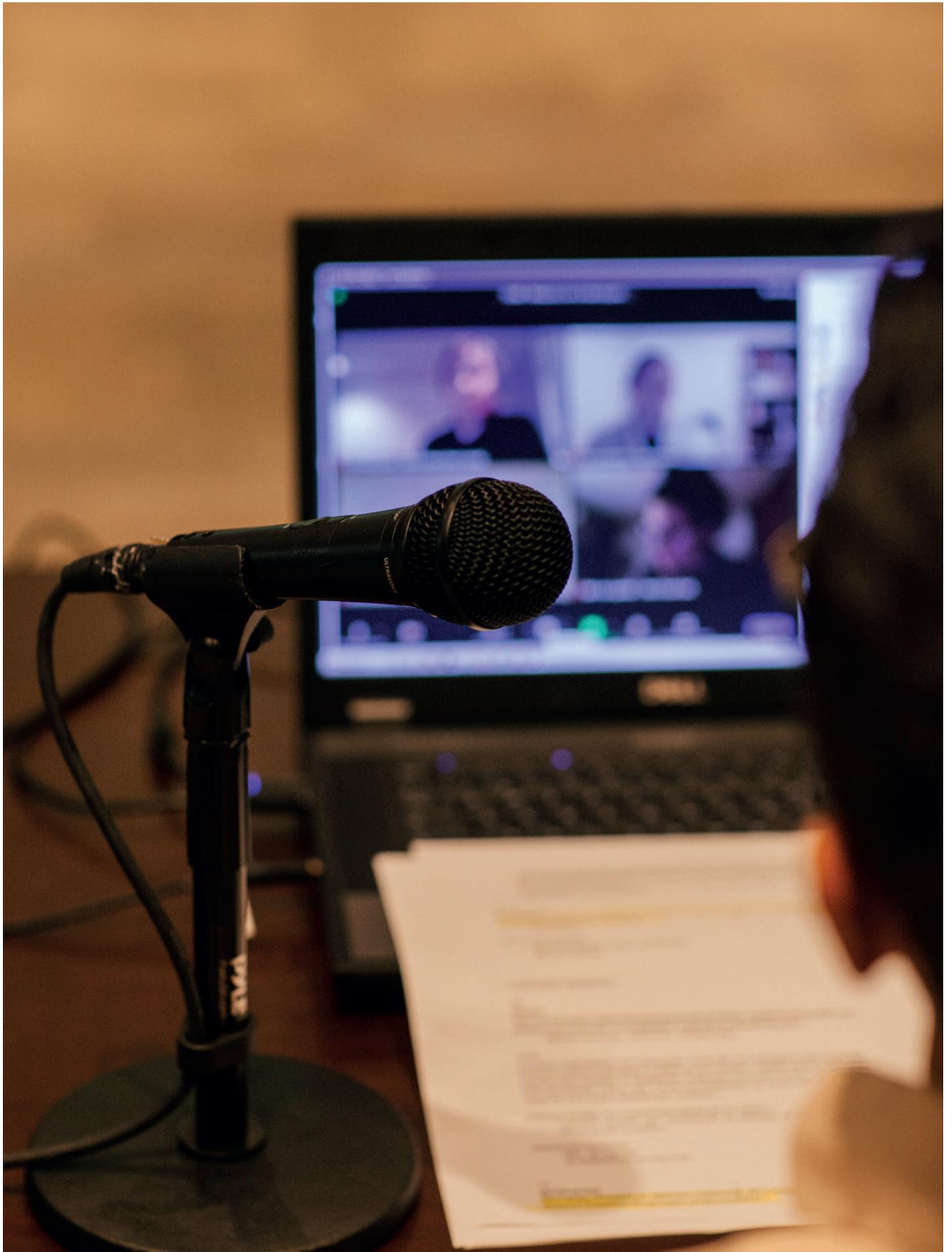
Isabelle Beaulieu
Présidente de commission



Luba Serge
Commissaire



Éric Cardinal
Commissaire



Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 18 mars 2020, le comité exécutif de la Ville de Montréal a recommandé au conseil municipal « d'adopter le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs », et de soumettre le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne l'assemblée publique de consultation prévue conformément à la loi⁷⁴². »

Dans le contexte d'urgence sanitaire déclarée par le gouvernement du Québec le 14 mars 2020 face à la pandémie de la COVID-19, toutes les activités de consultation ont été temporairement suspendues. Le 15 juin 2020, le conseil municipal a adopté une résolution visant à poursuivre la procédure d'adoption des projets de règlement conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation par une consultation écrite d'au moins 15 jours et d'une assemblée d'information virtuelle webdiffusée⁷⁴³.

Pour permettre au plus grand nombre possible de personnes de s'informer et de donner leurs avis, ainsi que pour s'adapter au contexte de la pandémie de la COVID-19, l'OCPM a mis en place une nouvelle démarche de consultation en plusieurs phases, dans le respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et de la santé publique.

Le 9 septembre 2020, l'OCPM a diffusé la vidéo d'information préparée par la Ville et a présenté aux spectateurs la nouvelle démarche de consultation. En complément, l'arrondissement de Ville-Marie a déposé sur la page web de la consultation six vidéos explicatives correspondant à chacun des chapitres du PPU. Ces capsules explicatives, variant de 4 à 12 minutes, concernaient, dans l'ordre : le contexte et la vision, les milieux de vie, la trame urbaine et la mobilité, le cadre bâti, les aménagements et les réseaux résilients et la mise en œuvre.

Entre la séance d'information et le 24 septembre, les citoyens pouvaient faire parvenir leurs questions à l'Office pour être adressées à l'arrondissement. Ainsi, l'OCPM a reçu des centaines de questions par le biais d'un formulaire en ligne et d'une messagerie vocale.

Le 28 septembre 2020, l'OCPM a enregistré une séance de questions et réponses, avec les représentants de l'arrondissement, consacrée aux questions les plus fréquemment abordées. Pendant la séance du 29 septembre, diffusée en direct sur la page de l'OCPM,

⁷⁴² Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif - PPU des Faubourgs CE20 0415, doc. 1.5.1, p. 1

⁷⁴³ Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal - Résolution: CM20 0590, doc. 1.5.5, p. 1

les représentants de l'arrondissement ont répondu à d'autres questions posées à l'avance et, plus tard dans la soirée, en direct par téléphone.

L'étape des opinions s'est poursuivie jusqu'au 3 novembre 2020. Les participants avaient la possibilité de déposer leur mémoire en ligne, les envoyer par la poste, donner leur opinion par téléphone ou répondre à des questions ouvertes sur le site de l'Office. Ces dernières portaient sur cinq thématiques distinctes, soient les milieux de vie, la trame urbaine et la mobilité, l'environnement, le cadre bâti et la forme urbaine et autres. Les personnes avaient la possibilité de donner leur opinion sur le nombre de thématiques de leur choix. Ces questions ont récolté un total de 58 réponses, dont 3 ont été reçues par la poste. Celles-ci ont été prises en compte au même titre que les mémoires écrits et les interventions orales devant la commission.

Les activités de consultation se sont conclues avec la tenue de six séances d'audition des opinions. Toutes les séances d'audition des opinions ont eu lieu de manière virtuelle, par vidéoconférence ou appel téléphonique entre le 27 octobre et le 3 novembre 2020. Elles ont été l'occasion pour tous ceux et celles qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant le projet de PPU des Faubourgs. Toutes les séances ont été sténographiées et transcrites; ces transcriptions se trouvent sur la page web de la consultation. La commission a reçu 83 mémoires écrits, dont 35 ont été présentés lors des séances d'audition, auxquels s'ajoute une présentation orale sans dépôt de mémoire.

La commission et son équipe

Isabelle Beaulieu, présidente de la commission

Luba Serge, commissaire

Éric Cardinal, commissaire

Pierre Goyer, analyste

Reinaldo De Freitas, analyste

L'équipe de l'OCPM

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications

Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Luc Doray, secrétaire général

Élisabeth Doyon, designer multimédia

Guy Grenier, consultant

Joseph Tchinda Kenfo, Analyste

Laurent Maurice Lafontant, adjoint administratif

Lizon Levesque, adjointe administrative

Élise Naud, coordonnatrice des analystes

Youla Pompilus-Touré, Secrétaire analyste

Anik Pouliot, directrice des communications

Geneviève Robitaille, Adjointe administrative

Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Pour l'arrondissement de Ville-Marie

Bruno Collin, conseiller en aménagement - chef d'équipe

Charlotte Horny, conseillère en aménagement

Olivier Légaré, conseiller en aménagement

Christophe Ripeau, chargé de projets

Participants à la séance de questions et de réponses du 28 et 29 septembre 2020

Personnes et organismes ayant envoyé des questions d'avance

Isabelle Acloque

Brice Armaing

Alain Arsenault

Élias Atallah

Gaétan Auger

Taïka Baillargeon

Victor Balsis

Stéphanie Beaubien

Christine Beaulieu

Andréane Bernard

Francis Bissonnette

Kenneth Bockus

Marie Bourbeau

Hugues Breil

Jocelyne Cantara Desjardins

Christine Caron

Sébastien Caron

Eliane Cazeneuve

Bertrand Chagnon

Sylvie Chamberland

Nicole Charland

Philippe Chartier

Quentin Chopart

Jean-Robert Choquet

Isabelle Chouinard

Ariane Clavet-Gaumont

Genevieve Cousineau

Hélène Doyon

Madeleine Dufresne

Claude Dumont

Sylvain Émard

Eliya Fainshtein

Pascale Félizat

Charles Fillion

Mireille Foisy-Hotte

Marc-André Fortin

Morgane Fouillen

Sarah Gaspais Knockaert

Daniel Gaudreau

Laurence D. Gauthier

Patrice Godin

Catherine Hardy

Francine Joron

Antonin Labossière

Julie Lachance

Alex Larrègle

Yannick Lavaud

Sebastien Le Marechal

Guillaume Le Nigen

Kevin Leduc

Christine Lemelin

Jean Logan

Manon Massé

Christopher McCray

Bruno Menard

Eric Michaud

Marc-André Monette

Charles Nadeau

Elise Nantel

M. Paquin

Sophie Paradis

James Luca Pinel

Jean Poulin

Benoit Rivet

Clement Roberge

Gaétan Roberge

Catherine Robert

Marianne Sabounjian

Xavier Santerre

Mounia Serhir

Guillaume Sillon
Joanne Simpson
Tatiana Soto
Spéranza Spir
Carl St-Denis
Isabelle St-Germain
Audrey St-Pierre
Anh-Thu Tran
Helene Tremblay
Mme Tremblay

Michael Watier
Anne Wolff
Camélia Zaki
Au Coup de Pouce Centre-Sud inc.
Chez Emilie - Maison d'entraide populaire
Groupe B - Étudiants en architecture à
L'Université de Montréal
Équipe C - UdeM / Atelier d'Architecture
Anne Cormier

Personnes ayant posé des questions en direct par téléphone

Charles Fillion
Nathalie Monet
Philippe Auger
Stéphane Turgeon
Jean-Michel Grignon
Justin Rosenberg
Jean Logan

René Lefebvre
Yannick Lavaud
Guillaume Le Nigen
Francine Joron
Roselyne Escarras
Jorge Garza
Gabriel Mosacchio

Personnes ayant soumis une opinion en ligne

Annie Meslay
Anton Gololobov
Caroline Lapointe
Catherine Hardy
Christiane Lévesque
Clara Leurent
Craig Sklenar
Eliane Martin
Eliya Fainshtein
Gale Pettus
Gilles Castonguay
Grégory Taillon
Jean Gabriel Carle
Jocelyne Cantara Desjardins
Karim Blondy
Karim Kammah
Kenneth Bockus

Ludvic Moquin-Beaudry
Maclean Rouble
Marc Baron
Mathieu Nadeau Seguin
Maude Landreville
Murphy-Rheaume Phillippe
Natasha McQuaid
Normand Bourque
Pascale Félizat
Pierre Blouin
Richard Desjardins
Richard Gravel
Sébastien Caron
Théo Boucher-Depatie
Vicky Beaudette
Xu Cheng
Yitian Jin

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 7.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédures et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
 - 1.2.1. Recommandation addenda
- 1.3. Intervention – Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles
 - 1.3.1. Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
 - 1.3.1.1. Annexe A – Carte 2.1.2 – Les principales composantes commerciales
 - 1.3.1.2. Annexe B – Illustration 2.3.2 – Les rues commerçantes du centre à consolider
 - 1.3.1.3. Annexe C – Extrait de la carte 2.4.1 – Le schéma des secteurs d'emplois
 - 1.3.1.4. Annexe D – Extrait de l'illustration 2.4.1 – Les secteurs d'affaires et de commerce à densifier en relation avec la création de nouveaux corridors de transport collectif
 - 1.3.1.5. Annexe E – Extrait de l'illustration 2.4.2 - Les secteurs d'emplois à réaménager en relation avec des interventions structurantes sur le réseau routier
 - 1.3.1.6. Annexe F – Extrait de l'illustration 2.4.3 – Les grands sites industriels désaffectés à mettre en valeur à des fins d'emplois
 - 1.3.1.7. Annexe G – Extrait de l'illustration 2.4.4 – Les secteurs propices à une transformation à des fins d'activités mixtes
 - 1.3.1.8. Annexe H – Extrait de la carte 3.1.1 – L'affectation du sol
 - 1.3.1.9. Annexe I – Extrait de la carte 3.1.2 – La densité de construction
 - 1.3.1.10. Annexe J – Extrait de la carte – Les limites de hauteur
 - 1.3.1.11. Annexe K – Les vues axiales protégées du secteur des faubourgs
 - 1.3.1.12. Annexe L – Les vues d'intérêt du secteur des faubourgs
 - 1.3.1.13. Annexe M – Programme particulier d'urbanisme des faubourgs (voir 3.1)
 - 1.3.1.14. Annexe N – Extrait de la carte – Modifications à la carte d'affectation du sol du plan d'urbanisme
 - 1.3.1.15. Annexe O – Modification à la carte de densité de construction du plan d'urbanisme
 - 1.3.2. Résolution de contrôle intérimaire
 - 1.3.2.1. Annexe A – Plan des Hauteurs partie 1 et partie 2
 - 1.3.2.2. Annexe B – Plan des densités
 - 1.3.3. Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs et les densités dans l'arrondissement Ville-Marie
 - 1.3.3.1. Annexe A – Plan des Hauteurs partie 1 et partie 2
 - 1.3.3.2. Annexe B – Plan des densités
- 1.4. Pièces jointes au dossier
 - 1.4.1. Avis préliminaire du comité mixte – 4 octobre 2019
 - 1.4.2. Avis du comité mixte – 13 décembre 2019
 - 1.4.2.1. Réponses et précisions de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité – 6 février 2020
 - 1.4.3. Comité consultatif d'urbanisme – 28 octobre 2019
 - 1.4.4. Comité consultatif d'urbanisme – 16 janvier 2020
 - 1.4.5. Rapport de l'OCPM – Secteur des Faubourgs – 26 juillet 2019
 - 1.4.5.1. Réponses aux recommandations du rapport de l'OCPM – février 2020

- 1.5. Résolutions
 - 1.5.1. PPU des Faubourgs CE20 0415
 - 1.5.2. PPU des Faubourgs CM20 0312
 - 1.5.3. Contrôle intérimaire CM20 0289
 - 1.5.4. PPU des Faubourgs CM20 0662
 - 1.5.5. PPU des Faubourgs CM20 0590

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par la Ville de Montréal

- 3.1. Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs
 - 3.1.1. Pages web
 - 3.1.1.1. Dossier montreal.ca/articles/programme-particulier-durbanisme-ppu-des-faubourgs
 - 3.1.1.2. Article montreal.ca/articles/le-secteur-des-faubourgs-se-transforme?fbclid=IwAR2SvDGp2Rpi4zC509j1IW0xltTZ09r2EmRgKWM3CfM71K-34rz943LKc3A
 - 3.1.2. Vidéos de présentation
 - 3.1.2.1. Contexte et vision
 - 3.1.2.2. Milieux de vie
 - 3.1.2.3. Trame urbaine et mobilité
 - 3.1.2.4. Cadre bâti
 - 3.1.2.5. Aménagements et réseaux résilients
 - 3.1.2.6. Mise en œuvre
- 3.2. Carte interactive : ville-marie.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=714e5a38d04e4b9899a13f27d9d2dd2a
- 3.3. Diagnostic
 - 3.3.1. Document de mise en situation (2018)
 - 3.3.2. Fiches de diagnostic des secteurs (2018) :
 - 3.3.2.1. Secteur 1 – Le boulevard Ville-Marie et l'accès au pont Jacques-Cartier
 - 3.3.2.2. Secteur 2 – Abords du fleuve
 - 3.3.2.3. Secteur 3 – Brasserie Molson
 - 3.3.2.4. Secteur 4 – Site Radio-Canada
 - 3.3.2.5. Secteur 5 – Station de pompage Craig
 - 3.3.2.6. Secteur 6 – Prison Des Patriotes-Au-Pied-Du-Courant
 - 3.3.2.7. Secteur 7 – Terrain « Portes Sainte-Marie »
 - 3.3.2.8. Secteur 8 – Hôpital de la Miséricorde
 - 3.3.2.9. Secteur 9 – Abords du Pont Jacques-Cartier – Tête de pont
 - 3.3.2.10. Secteur 10 – Le Village
 - 3.3.2.11. Secteur 11 – Centre-Sud
 - 3.3.2.12. Secteur 12 – Pôle institutionnel
 - 3.3.2.13. Secteur 13 – Principales artères commerciales
 - 3.3.3. Profil statistique (2018)
 - 3.3.4. Données sur les ménages et les logements, Service de l'habitation (2018)

3.4. Études

3.4.1. Étude de planification détaillée intégrant la reconfiguration de l'axe Ville-Marie en boulevard urbain, Civiliti - Axor (2019)

- 3.4.1.1. Préambule
- 3.4.1.2. Contexte
- 3.4.1.3. Vision d'aménagement et de développement
- 3.4.1.4. Études conceptuelles
- 3.4.1.5. Cadre d'aménagement
- 3.4.1.6. Le boulevard urbain
- 3.4.1.7. Nouveaux milieux de vie
 - 3.4.1.7.1. Nouveaux milieux de vie - Partie 1
 - 3.4.1.7.2. Nouveaux milieux de vie - Partie 2
- 3.4.1.8. Mise en œuvre
- 3.4.1.9. Annexes

3.4.2. Étude historique et patrimoniale du territoire du PPU des Faubourgs, Enclume (2019)

- 3.4.2.1. Synthèse historique
- 3.4.2.2. Les éléments identitaires et les enjeux
- 3.4.2.3. Caractérisation typomorphologique

3.4.3. Étude d'opportunité – Potentiel d'implantation d'infrastructures résilientes et carboneutres dans le secteur des Faubourgs, Écohabitation (2019)

3.4.4. Étude de design urbain et de mobilité des secteurs de la Tête de pont Jacques-Cartier et de la rue Ontario - Dans le cadre du PPU des Faubourgs, EXP. Atelier Robitaille Thiffault (2019)

- 3.4.4.1. Note technique complémentaire à l'étude de design urbain sur l'aménagement de la tête de pont

3.4.5. Énoncé d'intérêt patrimonial Molson

ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PATRIMOINE_URBAIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/%C9%20NONC%C9%20MOLSON%20FINAL%20VALID%C9.PDF

3.4.6. Énoncé d'intérêt patrimonial - Ancien hôpital de la Miséricorde

ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PATRIMOINE_URBAIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/%C9%20NONC%C9%20FINAL_MIS%C9RICORDE.PDF

3.5. Ententes et accords

3.5.1. Accord de développement pour le site de Radio-Canada (2017)

3.5.2. Entente entourant les terrains de la brasserie Molson (2019)

- 3.5.2.1. Addenda
- 3.5.2.2. Plan Annexe A

4. Documents et liens utiles

4.1. Aménagement, planification et réglementation d'urbanisme

4.1.1. Guide de la prise de décision en urbanisme – Programme particulier d'urbanisme

mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/

4.1.2. Les programmes particuliers d'urbanisme – Ville de Montréal

ville.montreal.qc.ca/portal/page?_dad=portal&_pageid=2761%2C4017621&_schema=PORTAL

4.1.3. Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)

cmm.qc.ca/champs-intervention/amenagement/plans/pmad/

4.1.4. Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD)

- ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9517%2C133997570&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 4.1.5. Plan d'urbanisme de Montréal
ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 4.1.5.1. Plan d'urbanisme – Ville-Marie – La synthèse des orientations pan-montréalaise
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/050829_SYNTHESE_25.PDF
- 4.1.5.2. Plan d'urbanisme – Ville-Marie – L'affectation du sol
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/170612_AFFECTATION_25.PDF
- 4.1.5.3. Plan d'urbanisme – Ville-Marie – La densité de construction
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/170821_DENSITE_25.PDF
- 4.1.5.4. Plan d'urbanisme – Ville-Marie – Les limites de hauteur
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/170821_HAUTEURS_25.PDF
- 4.1.5.5. Plan d'urbanisme – Ville-Marie – Les parcs et espaces verts
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/170612_PARC_25.PDF
- 4.1.5.6. Plan d'urbanisme – Ville-Marie – Le patrimoine bâti
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/190617_PATRIMOINE_25.PDF
- 4.1.6. Autorisations et dérogations - Procédures d'urbanisme
ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7317,79803639&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 4.1.6.1 Révision de projet (PIIA)
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/624_VM_FICHE14_TITRE_VIII_V4.PDF
- 4.1.7. Droit de préemption
ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798%2C143123534&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 4.1.8. Règlement déterminant les secteurs de planification urbaine sur lesquels le droit de préemption peut être exercé et les fins pour lesquelles des immeubles peuvent y être ainsi acquis
ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=29868&typeDoc=1
- 4.2. Patrimoine
- 4.2.1. Évaluation du patrimoine urbain – Arrondissement de Ville-Marie
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PATRIMOINE_URBAIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/25_EVALUATION_PATRIMOINE_VILLE-MARIE.PDF
- 4.3. Environnement
- 4.3.1. Plan d'action Canopée
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/GRANDS_PARCS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PAC_JUIN_2012_FINAL.PDF
- 4.3.2. Plan d'adaptation aux changements climatiques de l'agglomération de Montréal 2015-2020
ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7237%2C75085661&_dad=portal&_schema=portal

- 4.3.3. Montréal durable 2016-2020
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/d_durable_fr/media/documents/plan_montr_eal_durable_2016_2020.pdf
- 4.4. Mobilité
 - 4.4.1. Ponts Jacques Cartier et Champlain - PJCCI
jacquescartierchamplain.ca/
 - 4.4.2. Montréal Vélo
ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8957,99637650&_dad=portal&_schema=PORTAL
 - 4.4.3. Carte du réseau cyclable de Montréal
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/transports_fr/media/documents/reseau_cyclable_montr_eal_2019.pdf
 - 4.4.4. Plan de transport de Montréal
ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8957,99681670&_dad=portal&_schema=PORTAL
 - 4.4.5. Politique de stationnement de Montréal
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/proj_urbains_fr/media/documents/politique_de_stationnement_v2.pdf
 - 4.4.6. Plan local de déplacement 2020-2030 – Ville-Marie
ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN%20LOCAL%20DE%20D%C9PLACEMENT%20DE%20VILLE-MARIE%202020-2030.PDF
- 4.5. Habitation
 - 4.5.1. Stratégie d'inclusion (2005 – Révision 2015)
ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,119343573&_dad=portal&_schema=PORTAL
 - 4.5.2. Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (règlement pour une métropole mixte)
ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143039283&_dad=portal&_schema=PORTAL
 - 4.5.3. Accès logis Montréal
ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,112625600&_dad=portal&_schema=PORTAL

5. Transcriptions et archives vidéo

- 5.1. Transcription de la séance d'information du 9 septembre 2020
 - 5.1.1. Webdiffusion de la séance d'information du 9 septembre 2020
- 5.2. Questions reçues d'avance
- 5.3. Transcription de la séance de questions et réponses du 28 septembre 2020
 - 5.3.1. Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 28 septembre 2020
- 5.4. Transcription de la séance de questions et réponses du 29 septembre 2020
 - 5.4.1. Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 29 septembre 2020
- 5.5. Questions des citoyens – par écrit
 - 5.5.1. Réponses – Questions des citoyens
 - 5.5.2. Note technique complémentaire à l'étude de design urbain sur l'aménagement de la tête de pont
 - 5.5.3. Annexe 2 – Boulevard urbain sous le pont
 - 5.5.4. Annexe 3 – Carte droit de préemption - logement social Ph.1
 - 5.5.5. Annexe 4 – Résolution CG20 0141

- 5.5.6. Annexe 5 - Étude sur les enjeux entourant la construction d'une dalle de béton au-dessus des voies ferrées du Port de Montréal dans le secteur Pied-du-Courant
- 5.5.7. Annexe 6 - WWF-Canada - Bleue Montréal - Ville-Marie - Étude de faisabilité
- 5.6. Transcription de la séance d'audition des opinions du 27 octobre 2020
 - 5.6.1. Archive vidéo de la séance du 27 octobre 2020
- 5.7. Transcription de la séance d'audition des opinions du 28 octobre 2020
 - 5.7.1. Archive vidéo de la séance du 28 octobre 2020
- 5.8. Transcription de la séance d'audition des opinions du 29 octobre 2020
 - 5.8.1. Archive vidéo de la séance du 29 octobre 2020
- 5.9. Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 octobre 2020
 - 5.9.1. Archive vidéo de la séance du 30 octobre 2020
- 5.10. Transcription de la séance d'audition des opinions du 2 novembre 2020
 - 5.10.1. Archive vidéo de la séance du 2 novembre 2020
- 5.11. Transcription de la séance d'audition des opinions du 3 novembre 2020
 - 5.11.1. Archive vidéo de la séance du 3 novembre 2020

6. Travaux de la commission

- 6.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie
- 6.2. Questions de la commission
 - 6.2.1. Réponses de l'arrondissement
 - 6.2.2. Annexe 1a - Servitude de passage - PPU du quartier des gares extrait
 - 6.2.3. Annexe 1b - Servitude de passage - Acte de vente
 - 6.2.4. Annexe 1c - Servitude de passage - Plan de la servitude Ville
- 6.3. Demande d'information relative au REM
 - 6.3.1. Réponse à la demande d'informations relatives au REM
 - 6.3.2. Extrait authentique de la résolution CA21 240002 (procès-verbal du conseil d'arrondissement - Séance ordinaire du mardi 9 février 2021)

7. Opinions

- 7.1. Faubourgs Ontario
 - 7.1.1. Transcription
- 7.2. Le Comité de la rue Fullum
 - 7.2.1. Pétition
 - 7.2.2. Transcription
- 7.3. Fall Aziz
 - 7.3.1. Transcription
- 7.4. Coopérative d'habitation Testan
 - 7.4.1. Transcription
- 7.5. Centre Saint-Pierre
 - 7.5.1. Transcription
- 7.6. Coopérative d'habitation Val Perché
 - 7.6.1. Transcription
- 7.7. Coalition Climat Montréal
 - 7.7.1. Transcription
- 7.8. Coop du Faubourg à M'lasse
 - 7.8.1. Transcription
- 7.9. Université de Montréal / École d'architecture / Équipe C

- 7.9.1. Transcription
- 7.10. Provencher Roy et associés Architectes
 - 7.10.1. Transcription
- 7.11. Institut de développement urbain – IDU
 - 7.11.1. Transcription
- 7.12. Comité logement Ville-Marie
- 7.13. Manon Masse députée de Sainte-Marie St-Jacques
 - 7.13.1. Transcription
- 7.14. Lemay
 - 7.14.1. Transcription
- 7.15. Fahey et associés
 - 7.15.1. Transcription
- 7.16. AmiEs du courant Sainte-Marie
 - 7.16.1. Transcription
- 7.17. Prével
 - 7.17.1. Transcription
- 7.18. Groupe CDH
- 7.19. Devimco Immobilier
 - 7.19.1. Transcription
- 7.20. Atelier Habitation Montréal
- 7.21. Culture Montréal
 - 7.21.1. Transcription
- 7.22. Interloge Centre-Sud
 - 7.22.1. Transcription
- 7.23. Habiter Ville-Marie
- 7.24. Groupe MACH
 - 7.24.1. Transcription
- 7.25. Pascale Cardin
 - 7.25.1. Transcription
- 7.26. Pierre Marcoux
 - 7.26.1. Transcription
- 7.27. Fonds mondial pour la nature (WWF-Canada)
 - 7.27.1. Transcription
- 7.28. NOS Architectes
 - 7.28.1. Transcription
- 7.29. CRE-Montréal
 - 7.29.1. Document déposé
 - 7.29.2. Transcription
- 7.30. Consortium Groupe Sélection-MONTONI-Fonds immobilier FTQ
 - 7.30.1. Transcription
- 7.31. Faubourg Barsalou
 - 7.31.1. Transcription
- 7.32. Rayside Labossière
 - 7.32.1. Transcription
- 7.33. Coopérative Faubourg Québec
 - 7.33.1. Présentation
 - 7.33.2. Transcription
- 7.34. Louis Vincent

- 7.35. Yannick Lavaud
- 7.36. Association Républicaine Conservatrice du Québec
- 7.37. Annie Daoust
- 7.38. Bobby Bélanger
- 7.39. Christine Lemelin
- 7.40. Sébastien Caron
- 7.41. Faculté d'architecture de l'Université de Montréal
- 7.42. Groupe A d'étudiants de l'École d'architecture de l'Université de Montréal
- 7.43. Maison du Savoir et de la Littérature
- 7.44. Quadrilatère de la Miséricorde
- 7.45. Voies Culturelles des Faubourgs
- 7.46. CDC Centre-Sud
- 7.47. André Lienhard
- 7.48. Au Coup de pouce Centre-Sud inc
- 7.49. Écomusée du fier monde
- 7.50. Espace LGBTQ+
- 7.51. Héritage Montréal
- 7.52. Oursin fleurs
- 7.53. Société de développement commerciale du Village
 - 7.53.1. Document déposé
- 7.54. Société de développement Bertone
- 7.55. Société pour Promouvoir les Arts Gigantesques (Bain Mathieu)
- 7.56. Francis Laforest
- 7.57. Les Amis du Quai de l'horloge
- 7.58. Voyagez Futé
- 7.59. Restaurant Au petit extra – Cabaret Lion d'or
- 7.60. Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)
 - 7.60.1. Transcription
- 7.61. Centre de services scolaire de Montréal
- 7.62. Société du parc Jean-Drapeau
- 7.63. Administration portuaire de Montréal
- 7.64. Anne Wolff
- 7.65. Chloé Zerini-Le Reste
- 7.66. Association des résidants du Vieux-Montréal (ARVM)
- 7.67. Daniel Pelletier
- 7.68. Montoni
- 7.69. Fonds immobilier de solidarité FTQ
- 7.70. BC2
- 7.71. TGTA
- 7.72. Table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (Table CIGAL)
- 7.73. Ordre des urbanistes du Québec
- 7.74. CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal
- 7.75. Sid Lee Architecture
- 7.76. Jean de Lavaltrie
- 7.77. Alois Fürer
- 7.78. Association pour la Mobilité Active de Ville-Marie
- 7.79. Groupe Sélection

- 7.80. Jane Fiorentino
- 7.81. Thérèse Drapeau
- 7.82. Nicole Parent
- 7.83. Station Host

8. Opinions présentées en ligne

- 8.1. Milieux de vie
- 8.2. Trame urbaine et mobilité
- 8.3. Environnement
- 8.4. Cadre bâti et forme urbaine



Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-209

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047) AFIN D'Y INTÉGRER LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DES FAUBOURGS

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu les articles 109 et 109.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du 2019, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 2.1.2 intitulée « Les principales composantes commerciales » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est remplacée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, par la carte jointe en annexe A au présent règlement.
2. L'illustration 2.3.2 intitulée « Les rues commerçantes du Centre à consolider » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée par l'illustration jointe en annexe B au présent règlement.
3. La carte 2.4.1 intitulée « Le schéma des secteurs d'emplois » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe C au présent règlement.
4. L'illustration 2.4.1 intitulée « Les secteurs d'affaires et de commerce à densifier en relation avec la création de nouveaux corridors de transport collectif » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe D au présent règlement.
5. L'illustration 2.4.2 intitulée « Les secteurs d'emplois à réaménager en relation avec des interventions structurantes sur le réseau routier » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe E au présent règlement.
6. L'illustration 2.4.3 intitulée « Les grands sites industriels désaffectés à mettre en valeur à des fins d'emplois » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe F au présent règlement.
7. L'illustration 2.4.4 intitulée « Les secteurs propices à une transformation à des fins d'activités mixtes » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe G au présent règlement.

8. La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur les extraits de cette carte joints en annexe H au présent règlement.

9. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe I au présent règlement.

10. Le chapitre 25 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Ville-Marie est modifié par la création d'un nouveau secteur à transformer ou à construire dont les caractéristiques de densité de construction sont les suivantes :

« Secteur 25-T7 :

- C.O.S. maximal : 7,0. ».

11. La carte intitulée « Les limites de hauteur » incluse au chapitre 25 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe J au présent règlement.

12. Le chapitre 5 de la partie III de ce plan d'urbanisme intitulé « Un paysage urbain et une architecture de qualité » est modifié par l'ajout de la section suivante :

« 5.9 Vues protégées du secteur des Faubourgs

MISE EN CONTEXTE

Les dispositions sur la préservation des vues d'intérêt découlent des énoncés suivants du Plan d'urbanisme :

- Action 7.1 : Assurer une qualité supérieure de l'architecture et des aménagements au Centre
- Action 12.1 : Favoriser une production architecturale de qualité, écologique et respectueuse du caractère montréalais

Ces dispositions visent aussi plus spécifiquement à :

- Pérenniser l'identité sociale, patrimoniale et architecturale du secteur des Faubourgs;
- Favoriser un milieu de vie agréable;
- Protéger et mettre en valeur les points de vue qui contribuent à la qualité du paysage et à l'identité du territoire du secteur des Faubourgs.

DISPOSITIONS

5.9.1 Les vues protégées

La réglementation de l'arrondissement de Ville-Marie doit prévoir que les axes identifiés sur la carte intitulée « Les vues axiales protégées du secteur des Faubourgs » jointe en annexe L à la fin du présent document complémentaire demeurent dégagés de toute construction hors-sol.

La réglementation de l'arrondissement de Ville-Marie doit inclure des règles ou des critères visant à assurer que les vues identifiées sur la carte intitulée « Les vues d'intérêt du secteur des Faubourgs » jointe en annexe M à la fin du présent document complémentaire soient prises en compte dans l'étude des projets de construction hors-sol. ».

13. La partie III intitulée « Le document complémentaire » de ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout, à la fin de celle-ci :

1° de l'annexe L relative à la carte intitulée « Les vues axiales protégées du secteur des Faubourgs » jointe en annexe K au présent règlement;

2° de l'annexe M relative à la carte intitulée « Les vues d'intérêt du secteur des Faubourgs » jointe en annexe L au présent règlement.

14. La partie IV intitulée « Les programmes particuliers d'urbanisme » de ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout du document intitulé « Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs » joint en annexe M au présent règlement.

15. L'illustration intitulée « vue à vol d'oiseau des propositions liées au secteur Parthenais » de la sous-section 3.4.4 du Programme particulier d'urbanisme du quartier Sainte-Marie inclus à la partie IV intitulée « Les programmes particuliers d'urbanisme » de ce plan d'urbanisme est abrogée.

16. Le deuxième alinéa de la sous-section intitulée « L'affectation du sol » de la section 4.1 du Programme particulier d'urbanisme du quartier de Sainte-Marie inclus à la partie IV intitulée « Les programmes particuliers d'urbanisme » de ce plan d'urbanisme est modifié par le remplacement des mots « secteur d'emplois » par les mots « secteur d'activités diversifiées ».

17. La carte intitulée « Modifications à la carte d'affectation du sol du Plan d'urbanisme » de la section 4.1 du Programme particulier d'urbanisme du quartier de Sainte-Marie de la partie IV intitulée « Les programmes particuliers d'urbanisme » de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe N au présent règlement.

18. Le troisième alinéa de la sous-section intitulée « La densité de construction » de la

section 4.1 du Programme particulier d'urbanisme du quartier de Sainte-Marie inclus à la partie IV intitulée « Les programmes particuliers d'urbanisme » de ce plan d'urbanisme est remplacé par le suivant :

« Dans l'axe de la rue Ontario, le C.O.S. maximal actuellement autorisé de 3 est majoré à 4 entre les rues Fullum et Dufresne afin de l'harmoniser sur l'ensemble du parcours Est aux abords de la station Frontenac, un C.O.S. maximal de 4 étant déjà en vigueur à l'extrémité Est de l'artère. ».

19. Le quatrième alinéa de la sous-section intitulée « La densité de construction » de la section 4.1 du Programme particulier d'urbanisme du quartier de Sainte-Marie inclus à la partie IV intitulée « Les programmes particuliers d'urbanisme » de ce plan d'urbanisme est modifié par l'insertion, après le mot « justifié », des mots « sauf pour une lisière en bordure de la rue Sainte-Catherine dont le C.O.S. maximal est maintenu à 4. ».

20. La carte intitulée « Modifications à la carte de densité de construction du Plan d'urbanisme » de la section 4.1 du Programme particulier d'urbanisme du quartier de Sainte-Marie de la partie IV intitulée « Les programmes particuliers d'urbanisme » de ce plan d'urbanisme est remplacée par la carte jointe en annexe O au présent règlement.

ANNEXE A

CARTE 2.1.2 INTITULÉE « LES PRINCIPALES COMPOSANTES COMMERCIALES »

ANNEXE B

ILLUSTRATION 2.3.2 INTITULÉE « LES RUES COMMERÇANTES DU CENTRE À CONSOLIDER »

ANNEXE C

EXTRAIT DE LA CARTE 2.4.1 INTITULÉE « LE SCHÉMA DES SECTEURS D'EMPLOIS »

ANNEXE D

EXTRAIT DE L'ILLUSTRATION 2.4.1 INTITULÉE « LES SECTEURS D'AFFAIRES ET DE COMMERCE À DENSIFIER EN RELATION AVEC LA CRÉATION DE NOUVEAUX CORRIDORS DE TRANSPORT COLLECTIF »

ANNEXE E

EXTRAIT DE L'ILLUSTRATION 2.4.2 INTITULÉE « LES SECTEURS D'EMPLOIS À RÉAMÉNAGER EN RELATION AVEC DES INTERVENTIONS STRUCTURANTES SUR LE RÉSEAU ROUTIER »

ANNEXE F

EXTRAIT DE L'ILLUSTRATION 2.4.3 INTITULÉE « LES GRANDS SITES INDUSTRIELS DÉSAFFECTÉS À METTRE EN VALEUR À DES FINS D'EMPLOIS »

ANNEXE G

EXTRAIT DE L'ILLUSTRATION 2.4.4 INTITULÉE « LES SECTEURS PROPICES À UNE TRANSFORMATION À DES FINS D'ACTIVITÉS MIXTES »

ANNEXE H

EXTRAITS DE LA CARTE 3.1.1 INTITULÉE « L'AFFECTION DU SOL »

ANNEXE I

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

ANNEXE J

EXTRAIT DE LA CARTE INTITULÉE « LES LIMITES DE HAUTEUR »

ANNEXE K

ANNEXE L – CARTE INTITULÉE « LES VUES AXIALES PROTÉGÉES DU SECTEUR DES FAUBOURGS »

ANNEXE L

ANNEXE M – CARTE INTITULÉE « LES VUES D'INTÉRÊT DU SECTEUR DES FAUBOURGS »

ANNEXE M

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DES FAUBOURGS

ANNEXE N

EXTRAIT DE LA CARTE INTITULÉE « MODIFICATIONS À LA CARTE D'AFFECTION DU SOL DU PLAN D'URBANISME »

ANNEXE O

CARTE INTITULÉE « MODIFICATIONS À LA CARTE DE DENSITÉ DE CONSTRUCTION DU PLAN D'URBANISME »

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal *Le Devoir* le XX 20XX, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 20XX et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1200867001

Annexe 4 – Les recommandations

Recommandation #1

Afin de respecter la silhouette de Montréal, d'éviter un effet de cuvette entre le front fluvial et la montagne et pour créer une densité douce et conviviale, la commission recommande de revoir les paramètres de hauteurs pour toute la partie sud du territoire et de ne pas les rehausser au-delà de 45 mètres.

Recommandation #2

Afin d'assurer la conservation du parc de logements actuel, la commission recommande d'augmenter les ressources pour réaliser davantage d'inspections et pour remédier aux problèmes d'insalubrité.

Recommandation #3

La commission recommande que le droit de préemption soit utilisé pour acquérir des propriétés dans les quartiers existants afin d'accroître le parc de logement social et abordable et de réaliser des projets immobiliers à vocation sociale.

Recommandation #4

La commission recommande que tout bâtiment ou terrain public excédentaire sur le territoire du PPU des Faubourgs demeure de nature publique et soit réservé exclusivement à des fins sociales pour y développer en priorité des projets d'habitation.

Recommandation #5

La commission recommande qu'en plus de l'offre de logement social développée par le secteur à but lucratif, le PPU soutienne l'émergence de projets et de modèles collectifs et communautaires d'habitation.

Recommandation #6

La commission recommande que les logements abordables dans les nouveaux projets d'habitation soient soumis à des exigences garantissant une abordabilité pérenne, et que se poursuive, notamment en collaboration avec les organismes à but non lucratif, l'exploration de nouveaux modèles de logements abordables.

Recommandation #7

La commission recommande que le PPU fixe des objectifs chiffrés de nouveaux logements sociaux et abordables pour tout le territoire.

Recommandation #8

La commission recommande que le processus administratif de sélection des projets de logements sociaux soit clarifié afin de rendre transparentes les informations relatives aux priorités de la Ville, aux critères de sélection des projets et des promoteurs, au suivi et à l'évaluation des projets.

Recommandation #9

La commission recommande d'apaiser la circulation sur tout le territoire du PPU, de repenser la place de la voiture et d'aménager plusieurs rues piétonnes et rues partagées.

Recommandation #10

La commission recommande de revoir l'aménagement de la rue Fullum afin d'y apaiser la circulation et d'empêcher toute circulation de transit automobile.

Recommandation #11

La commission recommande de revoir le projet de la tête de pont et de privilégier une configuration au sol, sans structure en hauteur pour éviter la construction de passages sous les voies du pont.

Recommandation #12

La commission recommande de préciser au PPU les balises encadrant la création des passages piétonniers sur terrain privé et préciser qu'ils devront être libres de construction, non couverts, sécuritaires, publics et accessibles en tout temps.

Recommandation #13

La commission recommande d'inscrire au PPU une stratégie de gestion du stationnement et de préciser des actions permettant :

- **De limiter de manière substantielle le nombre de cases de stationnement dans les nouveaux projets immobiliers;**
- **De réserver les nouvelles rues à d'autres usages que le stationnement;**
- **D'adopter une stratégie de gestion du stationnement écoresponsable pour l'ensemble du territoire qui comprendra des mesures de conversion des stationnements extérieurs existants et l'adoption réglementaire de plans de gestion des déplacements (PGD).**

Recommandation #14

La commission recommande à la Ville de ne pas imposer un modèle unique d'implantation et permettre ainsi plus de créativité architecturale.

Recommandation #15

La commission recommande de permettre la modulation entre hauteurs sur rue et de plus importantes marges de recul afin d'éviter l'effet d'écrasement et d'améliorer l'expérience piéton par l'aménagement de lieux de rassemblement et d'animation.

Recommandation #16

La commission recommande d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques et abordables.

Recommandation #17

La commission recommande l'adoption d'une certification de santé et bien-être pour tous les nouveaux bâtiments dans le secteur à requalifier.

Recommandation #18

La commission recommande de clarifier l'approche règlementaire relative au cadre bâti à l'occasion de la révision du projet de PPU.

Recommandation #19

La commission recommande de réévaluer les objectifs et les potentiels de construction de nouveaux bureaux et commerces au profit de l'habitation.

Recommandation #20

La commission recommande que le développement économique dans le PPU des Faubourgs s'appuie davantage sur l'économie sociale et intègre les actions inscrites aux Plans de relance économique, parmi lesquelles, mais non limitées à :

- **Renforcer l'accompagnement des entreprises d'économie sociale;**
- **Offrir des subventions à la rénovation et à l'acquisition par la bonification du volet Économie sociale du programme Accélérer l'investissement durable;**
- **Soutenir les projets collectifs, basés sur les principes de l'économie sociale, pour la réalisation de projets d'habitation collectifs, de locaux communautaires et de locaux commerciaux abordables.**

Recommandation #21

La commission recommande de prioriser la consolidation des artères commerciales existantes, d'intégrer au PPU les actions et les modifications règlementaires prévues dans les Plans de relance économique de la Ville de Montréal et dans les recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation.

Recommandation #22

La commission recommande de mieux définir les objectifs de complémentarité et les outils règlementaires à adopter pour le développement de l'offre commerciale sur tout le territoire du PPU, et d'y ajouter l'objectif de soutenir le développement d'une offre alimentaire abordable.

Recommandation #23

La commission recommande d'inclure les actions suivantes au PPU des Faubourgs : favoriser le développement des activités et des entreprises dans le secteur des arts et de la culture, s'assurer de l'insertion d'art public sur le territoire du PPU, notamment dans les aménagements sur le domaine public et, dans le cadre de la négociation d'accords de développement, assurer la création d'espaces destinés aux arts et à la culture.

Recommandation #24

La commission recommande d'inclure au PPU la mise en valeur du patrimoine religieux, en intégrant notamment les actions prévues au Plan d'action en patrimoine (2017-2020), dont l'élaboration de plans de conservation pour les lieux de cultes, ainsi qu'une stratégie détaillée de commémoration des lieux et événements historiques.

Recommandation #25

Afin de favoriser la mise en valeur et la transmission du patrimoine ancestral et archéologique, la commission recommande à la Ville de préciser les préoccupations archéologiques dans le PPU et :

- **d'intégrer les recommandations de la section « Archéologie » que l'on retrouve dans son texte en réponse au comité mixte, notamment le volet « mise en œuvre » pour encadrer la démarche proposée;**
- **d'intégrer à la conception de projets une démarche comprenant notamment la collaboration entre les communautés autochtones concernées et la Ville.**

Recommandation #26

La commission recommande que le PPU s'assure de conserver et de mettre en valeur l'enseigne et l'horloge Molson.

Recommandation #27

La commission recommande que le PPU soit exemplaire dans la préservation des propriétés publiques, principe que l'on retrouve dans la Politique du patrimoine de la Ville de Montréal.

Recommandation #28

Dans l'optique de préserver les éléments les plus significatifs pour l'ensemble du territoire du PPU, la commission recommande de préciser les dispositions qui seront ajoutées au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Recommandation #29

La commission recommande de prévoir au PPU la réglementation nécessaire pour intégrer l'art public dans l'aménagement des parcs et espaces publics, incluant les performances théâtrales, la réalisation de murales et les actions éphémères.

Recommandation #30

La commission recommande d'intégrer à la mise en œuvre du PPU un exercice de planification visant spécifiquement les locaux communautaires.

Recommandation #31

La commission recommande de prioriser le développement des équipements collectifs et des écoles pour tisser un quartier vivant où les interactions sociales peuvent se déployer dans des lieux publics de qualité.

Recommandation #32

La commission recommande que le PPU développe une approche intégrant la transition écologique au cœur de ses actions et visant la carboneutralité.

Recommandation #33

La commission recommande de prioriser le verdissement et la lutte aux îlots de chaleur par une planification et un phasage détaillé pour les secteurs existants, et d'intégrer des mesures pour protéger les arbres matures sur le territoire.

Recommandation #34

La commission recommande de proposer davantage de mesures de gestion des eaux de pluie sur tout le territoire, mesures devant s'appliquer autant aux terrains privés que publics.

Recommandation #35

La commission recommande de réaliser une analyse de la biodiversité en amont des interventions prévues sur le territoire, afin que les aménagements tiennent compte de leur impact sur la biodiversité, en vue de la protéger, sinon de l'accroître.

Recommandation #36

La commission est d'avis que le PPU devrait intégrer des mesures telles que la construction de murs végétaux, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables et la récupération des eaux grises domestiques.

Recommandation #37

La commission recommande qu'une démarche rigoureuse de certification environnementale pour les bâtiments et les aménagements extérieurs soit exigée pour les nouveaux projets immobiliers sur le territoire des Faubourgs.

Recommandation #38

La commission recommande que le PPU intègre une section relative à l'économie circulaire, notamment pour les projets de démolition, de rénovation et de construction.

Recommandation #39

La commission recommande que le PPU comprenne un plan de gestion des déchets provenant des opérations de redéveloppement. Le PPU pourrait aussi inclure des modifications réglementaires afin de ne pas utiliser le domaine public pour le dépôt des déchets domestiques.

Recommandation #40

La commission recommande la création d'un comité de coordination composé des partenaires institutionnels provinciaux et fédéraux concernés, avec un lien de communication direct avec le comité de suivi.

Recommandation #41

La commission recommande de prioriser la réalisation des espaces publics et des équipements collectifs, en les inscrivant dès les premières phases de la mise en œuvre.

Recommandation #42

La commission recommande que le PPU prévoie l'utilisation d'outils d'évaluation des impacts des travaux sur la santé et l'environnement, ainsi que l'adoption de mesures de mitigation des nuisances pour les résidents.



LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



ocpm.qc.ca