



Consultation publique concernant le Programme particulier d'urbanisme (PPU)

Quartier des grands jardins - Arrondissement Ville-Marie

Mémoire présenté par Destination centre-ville

Le 27 avril 2011

HOMMAGE

Dans le cadre de cette consultation, nous avons pris connaissance du PPU et il nous fait plaisir de vous faire part de notre opinion par rapport à ce projet.

Toutefois, permettez nous tout d'abord de rendre ici hommage à une grande dame qui se préoccupe de sa ville et n'a de cesse d'être toujours présente et active pour défendre la qualité de vie de ses concitoyens montréalais. Vous l'aurez deviné, nous parlons ici de Madame Phyllis Lambert. Le PPU dont il est question devant cette commission n'aurait jamais été rédigé et discuté sur la place publique sans la contribution déterminée et persistante de Madame Lambert. C'est sous son impulsion et son leadership que les forces vives du milieu se sont regroupées en 2005. Ce groupe s'est ensuite transformé pour devenir La Table de Concertation du Centre-ville Ouest. La Table a ensuite organisé une charrette en 2008. Tout cela nous a menés là où nous sommes aujourd'hui. Bravo Madame Lambert et nous espérons de tout cœur que vous continuerez à nous servir de modèle encore pour de nombreuses années.

DESTINATION CENTRE VILLE : QUI SOMME-NOUS ?

Organisme sans but lucratif, Destination centre-ville regroupe plus de 8 000 places d'affaires qui, à leur tour, emploient environ 300 000 travailleurs au centre-ville de Montréal. Fondée en 1999, elle constitue la plus grande société de développement commercial (SDC) au Canada et se consacre au développement, à l'amélioration et à la promotion du centre-ville de Montréal. Nous initiions diverses activités de promotion et d'animation, notamment la publication du magazine Montréal centre-ville et la grande tradition annuelle du Défilé du père Noël en novembre qui attire près de 300 000 personnes. C'est aussi devenu une tradition d'offrir aux montréalais la plus importante braderie commerciale (vente trottoir) au Canada à la mi-juillet de chaque année sur la rue Sainte-Catherine Ouest.

Entre autres objectifs, la Société s'applique à améliorer l'image de marque du centre-ville auprès des consommateurs et des touristes, améliorer la qualité de vie des travailleurs et des résidents, augmenter l'achalandage du centre-ville de Montréal et dynamiser la vie économique de tout le quadrilatère compris entre l'avenue Atwater et les rues Saint-Antoine, Saint-Urbain et Sherbrooke. Contribuer à faire du centre-ville de Montréal un endroit propre, sécuritaire et dynamique de classe mondiale où il est agréable d'y travailler, d'y magasiner et d'y vivre fait partie intégrante de nos activités et sont au centre de nos préoccupations. Or, tout élément nouveau ou ajout à la trame du centre-ville et qui rejoint ces objectifs, attire forcément notre attention.

Les entreprises de notre district jouent un rôle essentiel dans la croissance de la vitalité économique de Montréal et du Québec tout entier. De plus, elles représentent pour le Ville de Montréal une source fort substantielle de revenus. En effet, la ville perçoit plus de 400 000 000,00\$ en taxes foncières annuellement au sein du territoire de Destination Centre-Ville. Or, contrairement à plusieurs autres intervenants soumettant des mémoires dans le cadre de cette consultation, nous représentons des payeurs de taxes d'importance qui voient leur fardeau fiscal municipal augmenter d'années en années.

LA TABLE DE CONCERTATION DU CENTRE-VILLE OUEST

Comme vous pouvez vous en douter, notre organisme Destination Centre Ville est appelé fréquemment à siéger sur plusieurs comités ou tables de consultations diverses organisés soit par la ville centrale, soit par l'Arrondissement de Ville-Marie ou par d'autres organismes. Or, de toutes les expériences de participation auxquelles nous avons pris part depuis 10 ans, sachez que celle qui s'avère la plus valable est celle que nous avons avec La Table de concertation du centre-ville ouest. Nous sommes fiers de siéger à cette Table et à son comité directeur. À cet effet, nous soutenons le mémoire déposé par cette Table devant cette commission et bien qu'elle présente ses demandes avec beaucoup de délicatesse, nous croyons que l'Arrondissement Ville-Marie devrait répondre positivement aux requêtes de la Table et lui accorder davantage de considérations dans le futur et surtout lui fournir les ressources nécessaires lui permettant de poursuivre son œuvre et d'atteindre ses objectifs.

LE PPU : QU'EN PENSONS-NOUS?

Nous l'attendions depuis longtemps et habituellement plus on attend, plus les espérances sont grandes. Comme tout le monde, nous dirons donc d'abord que nous sommes ravis qu'il y ait finalement un PPU déposé. Enfin, quelque chose à se mettre sous la dent, si vous nous permettez l'expression. Toutefois, lorsque l'on y regarde à deux fois, nous restons un peu sur notre faim et à l'instar de plusieurs intervenants impliqués dans cette démarche, nous dirons que ce PPU est décevant et n'est pas à la hauteur de nos attentes.

Connaissant l'ampleur des sommes qui ont été dépensées dans d'autres secteurs de l'Arrondissement Ville-Marie au cours des dernières années - nous pensons ici au Quartier International, au Quartier des Spectacles, à la réfection de la rue McGill, au Square Dorchester, à l'aménagement de la Place Béthune, à ce qui est annoncé pour la réfection de la rue Saint-Paul dans le Vieux-Montréal - le présent PPU paraît assez ridicule et simpliste avec les engagements financiers qu'il propose. Mis à part quelques grenailles, le PPU propose principalement un projet de 5,5 M \$ pour le Square Cabot. C'est le seul investissement majeur prévu. Valait-il la peine de mettre autant d'énergies pour décrire toutes les richesses patrimoniales du quartier, pour analyser toutes ses caractéristiques socio démographiques, pour discuter aussi du potentiel extraordinaire de ce quartier pour accoucher de ce simple projet de réfection d'un parc?

De plus, nous sommes préoccupés par le fait que l'étude de ce rapport devant l'Office de consultation publique de Montréal coïncide avec le départ du directeur de l'Arrondissement mais aussi avec le départ de la Directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises alors que le remplacement définitif du Directeur des travaux publics parti l'année dernière n'a toujours pas été complété. Pour revenir à notre analogie alimentaire utilisée plus tôt, c'est comme si notre restaurant préféré nous annonçait, avec tambour et trompette, qu'il refait tout avec très peu d'argent neuf au moment où il vient de perdre son chef cuisinier et son maître d'hôtel que tout le monde appréciait tellement. Voilà qui peut s'avérer inquiétant pour la suite des choses lorsqu'il sera temps de mettre en œuvre les recommandations de ce PPU. Dans le cas du restaurant, on pourrait trouver assez rapidement une solution de remplacement. Toutefois, dans le cas qui nous préoccupe, prions pour que la Ville centrale se rende compte de la situation et accorde toute l'attention voulue à cette situation précaire de l'Arrondissement le plus stratégique de Montréal.

DE FAÇON PLUS SPÉCIFIQUE QU'AVONS-NOUS À DIRE?

Bien que nous ne soyons pas des experts dans les sujets traités par ce PPU, nous nous permettrons tout de même de commenter certaines observations et commentaires qui nous sont livrés par les experts sur les mêmes sujets car ces dites observations nous rendent souvent vraiment inquiets. Ainsi, nous parlerons un peu de patrimoine, d'habitation, de commerce, d'espaces verts, de mobilité, d'itinérance et de vie communautaire.

PATRIMOINE

Oui, il est vrai que vu du côté du patrimoine, le quartier sous étude - que nous hésitons encore à appeler "Quartier des grands jardins", l'expression étant tellement nouvelle - est le deuxième quartier le plus riche après le Vieux-Montréal. Les institutions religieuses, entre autres, y ont construit des immeubles remarquables. Il y a aussi des résidences unifamiliales, principalement dans le quartier Shaughnessy, qui témoignent d'une autre époque. Malheureusement, on parle rarement des superbes immeubles résidentiels de la rue Sherbrooke. Nous sommes donc déçus que toutes ces propriétés situées sur le côté nord de la rue Sherbrooke soient exclues du territoire visé par ce PPU. Également, nous voudrions joindre notre voix à celle du Conseil du Patrimoine de Montréal qui propose de « *Modifier les limites du territoire du PPU pour inclure les interfaces avec les territoires adjacents en incluant les propriétés situées de l'autre côté des rues qui servent de limites. En d'autres mots, faire en sorte que les limites du territoire soient la ligne médiane des îlots et non le milieu des rues.* » C'est d'ailleurs cette façon de faire qui a été retenue pour délimiter le territoire de Destination Centre-ville.

Autre point : plusieurs individus qui prétendent parler au nom de tel ou tel groupe de citoyens revendiquent l'accès aux jardins des institutions présentes dans le secteur. Ces revendications visent souvent l'ancien couvent des Sœurs Grises maintenant détenu par l'Université Concordia. À ce titre, nous considérons très raisonnable la réponse de l'université Concordia à ces demandes et nous apprécions leur ouverture au futur dialogue avec les représentants de l'Arrondissement sur le sujet.

Ce qui nous préoccupe un peu plus toutefois, car la question n'a pas été abordée, c'est l'avenir du stock important de maisons victoriennes détenues par cette même Université Concordia. Principalement concentrées entre les rues Maisonneuve et Sherbrooke sur les rues Bishop et Mackay, ces maisons autrefois résidentielles furent transformées en bureaux ou commerces au cours des trente dernières années et n'ont pas toujours été l'objet de toute l'attention qu'elles méritaient dû à leur richesse patrimoniale. Nous serions rassurés que notre préoccupation puisse être partagée par les autorités compétentes et qu'elles soient exprimées dans ce PPU.

Les bâtiments patrimoniaux sont donc nombreux dans le quartier mais il est très étonnant que le PPU n'émette pas plus d'opinions, de vision, de direction ou de pistes de réflexion sur l'usage futur de ces bâtiments. Voilà ce qui constitue une belle occasion manquée selon nous. Nous avons là un inventaire extraordinaire de bâtiments de grande valeur et l'on ne trouve rien de mieux à dire que (page 18 du PPU) « *Il importe de s'assurer que la conversion de ces immeubles ne se fasse pas au détriment de leur richesse patrimoniale, qui doit idéalement être préservée dans son intégrité, tant sur le plan architectural que paysager* ». Le PPU devrait être plus directif et plus créatif dans ses suggestions sur ce point.

Par ailleurs, l'on semble oublier que l'École Victoria vient d'être sauvée in extremis après avoir été laissée à l'abandon pendant une quinzaine d'années. Le même abandon est constaté avec le domaine des Petites sœurs des pauvres (au 1800, boulevard René-Levesque) qui est clôturé et malheureusement vandalisé. C'est une honte de voir l'allure de cet immeuble patrimonial. Doit-on attendre que celui-ci soit incendié comme sa voisine, l'église des Franciscains, avant d'agir? L'église des Franciscains a été complètement détruite par un incendie en février 2010 et depuis bientôt 15 mois, voilà qu'un autre superbe espace, jouissant d'un emplacement stratégique de surcroît, est laissé à l'abandon. Dans cet optique, nous nous permettons de recommander fortement que tout propriétaire de terrain sans usage spécifique devrait se voir obliger par les autorités municipales de verdir ce type de terrain et de l'aménager de telle sorte qu'il puisse être utilisé comme parc dans l'attente que soit autorisé un changement d'usage par les autorités compétentes.



Le terrain du 1800, boulevard René-Levesque



Terrain de l'église des Franciscains

HABITATION

Accolé à Westmount et au Golden Square Mile, ce secteur est l'un des plus anciens quartiers habités de Montréal. Nous y retrouvons au départ des maisons de qualité de style victorien et ensuite sont apparus des immeubles multi-résidentiels de qualité, principalement concentrés sur la rue Sherbrooke côté sud près d'Atwater, puis sur Sherbrooke côté nord mais cette fois à l'est de Guy. Par la suite, tout nous laisse croire que l'urbaniste en chef de la Ville a pris de très longues vacances ou même sa retraite car il s'est construit suite à cela à peu près n'importe quoi. Heureusement, la mise en chantier récente du projet Séville nous apportera quelque chose de mieux planifié et de meilleure qualité que les ajouts des dernières années.

Pour nous, l'aménagement de ce secteur de Montréal doit être une continuité naturelle du Centre des Affaires situé tout à côté et sa vocation résidentielle devrait être encouragée par tous les moyens possibles. C'est pour cette raison que nous appuyons la recommandation concernant les limites de hauteur précisées à la page 49 du PPU. Nous regrettons toutefois que cette recommandation se limite à la section de la rue Sainte-Catherine située entre les rues Lambert-Closse et la rue du Fort. Pourquoi ne pas se rendre jusqu'à Bishop avec cette bonne idée?

Par ailleurs, nous souhaitons commenter les énoncés de la page 29 du PPU, qui sont les suivants:

- *« Soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles, des étudiants, des personnes âgées et des clientèles marginalisées »*

- *« Continuer d'appuyer la stratégie d'intervention communautaire de soutien et d'hébergement des clientèles itinérantes du Square Cabot »*

Il est question ici du centre-ville de Montréal, rappelons-le. Est-ce vraiment le bon endroit pour attirer des jeunes familles et/ou des personnes âgées? Ne serait-il pas plus approprié de répondre aux nouveaux besoins de la population avec des unités d'habitations de qualité destinées à des ménages composés d'une seule personne ou de deux personnes ou plus, habitant ensemble pour des raisons économiques sans liens affectifs et de répondre ainsi à leur choix de s'approcher de l'effervescence du centre-ville? C'est là d'ailleurs une tendance mondiale. Nous croyons que dans le bassin de 300 000 travailleurs du centre-ville se trouve des personnes qui pourraient être ravies d'avoir accès à un logement de qualité à proximité de leur travail.

Concernant les clientèles marginalisées, il est important de rappeler qu'aucun autre arrondissement que l'arrondissement de Ville-Marie n'offre déjà davantage de lits, de services et de centres d'accueil étant destinés à ces clientèles. Souvent, les personnes qui décident de dormir dans la rue à Montréal sont celles qui refusent de se conformer aux règlements existants dans les établissements prêts à les accueillir. Alors ce n'est pas en construisant de nouveaux espaces que l'on va aider ces personnes à sortir de la rue. Quant aux clientèles itinérantes du square Cabot, si l'on commençait par appliquer la réglementation existante interdisant la consommation d'alcool et de drogues sur le domaine public, une bonne partie du problème pourrait être réglée. Nous croyons que les ressources financières et l'énergie devraient plutôt être dirigées dans l'accompagnement de ces personnes vers des programmes d'aide ciblant les problèmes de toxicomanie. Avec l'implication du YMCA et d'autres groupes semblables et de leurs travailleurs communautaires, l'aide à ces personnes est possible. L'expérience des dernières années ne nous a pas permis d'observer une volonté réelle des instances publiques provinciales d'aider ces personnes. Nous sommes toutefois heureux de voir que la Ville a récemment adopté un plan d'action pour trouver des solutions aux problèmes de l'itinérance. Nous suivons ce dossier avec grand intérêt.

Autre point relatif à l'habitation : à la page 30, on nous annonce que *« Le PPU lance le débat sur la pertinence de créer un fonds de développement résidentiel »*

Sans nous prononcer sur le fonds de la question et de la pertinence de créer un tel fonds, nous ne croyons pas que cette question devrait être débattue dans le cadre du présent PPU. Mais si jamais les commissaires décidaient de commenter cette orientation, voici notre opinion sur la question.

Pourquoi les entrepreneurs, promoteurs, constructeurs devraient-ils ajouter à leurs coûts de construction leur participation à un tel fonds? De plus, ces coûts seront automatiquement transférés aux acheteurs des unités d'habitations construites. N'y a-t-il pas là une contradiction? Vouloir favoriser l'accès à la propriété en augmentant les coûts de l'accès à la propriété! De plus, nous croyons que si un tel fonds devait être mis en place, celui-ci devrait s'appliquer à l'ensemble de la Ville de Montréal, sinon à l'ensemble de l'agglomération voir même l'ensemble de la province pour ne pas discriminer le développement d'un secteur par rapport à un autre.

COMMERCE

La proximité de la Place Alexis Nihon (située à la limite ouest du quartier) et celle de la rue Sainte-Catherine fait en sorte que les résidents peuvent combler leurs besoins de consommation à distance de marche de leur domicile.

L'activité commerciale dans le secteur a toutefois grandement été affectée par le déménagement du Forum il y a quinze ans. Il est à noter que les commerces perdus suite au déménagement du Forum étaient principalement des restaurants, tavernes et bars. Malheureusement il reste encore beaucoup de ces bars qui ne desservent aucunement les besoins des résidents mais qui au contraire attirent une clientèle de fêtards qui ne contribuent en aucune façon à la qualité de vie du quartier. À ce sujet, il nous apparaît déplorable que l'équipe d'élus et de fonctionnaires qui nous proposent aujourd'hui avec ce PPU une série de mesures urbanistiques visant l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier, soit la même qui, il y a quelques mois à peine, autorisait une série de dérogations permettant la construction d'un bar à grande surface au coin des rues Dufort et Sainte-Catherine et qui en fera le plus important établissement du genre à Montréal. Il est à noter que ces dérogations ont été accordées malgré l'opposition de tous les groupes organisés du quartier. Madame La Présidente et messieurs les commissaires, nous espérons vivement que les autorités de l'Arrondissement de Ville-Marie seront plus respectueuses de votre travail qu'elles ne l'ont été envers les citoyens du quartier dans le dossier d'implantation de ce méga bar.

ESPACES VERTS

Le quartier n'est pas très bien pourvu en espaces verts publics. Quelle ironie d'ailleurs de baptiser le secteur "*Quartier des Grands Jardins*" et de disposer de si peu d'espaces verts ouverts au public.

Il est certain que nous sommes favorables à l'aménagement et à l'agrandissement du Square Cabot. Tout en étant favorables, nous sommes toutefois inquiets quant à la capacité de l'Arrondissement à maintenir par la suite la qualité des lieux réaménagés à grands frais. Dans cette optique, nous croyons qu'il serait pertinent de profiter de ce réaménagement pour faire disparaître l'édicule de la STM. En effet, cette sortie du métro Atwater est très peu utilisée par les usagers quotidiens du métro. Il a été maintes fois observé que c'est plutôt un lieu de rassemblement pour des personnes aux comportements indésirables (consommation d'alcool et de drogues). De plus, la disparition de ce bâtiment redonnerait au parc son allure d'origine et permettrait d'enlever une plaie que nous supportons sans raison depuis trop d'années déjà.

Autre point : la suggestion du PPU de créer un parc sur le boulevard de Maisonneuve entre l'école Victoria et le Club de curling nous semble sortie de nulle part. Exproprier un terrain privé devrait toujours être la dernière solution à envisager, surtout lorsqu'il y a d'autres alternatives pour atteindre l'objectif souhaité.

Voici plutôt quelques suggestions de solutions pour créer des espaces verts accessibles dans le secteur:

L'immense terrain des Franciscains devenu en friche suite à l'incendie de l'église en février 2010 devrait être converti en parc, du moins jusqu'au début de la construction d'un nouvel immeuble. Nous avons le

temps car si l'on se fie à la moyenne des délais observés par le passé pour la réalisation d'un projet de remplacement pour un terrain vacant ou en friche, cela peut prendre de 10 à 15 ans !

Nous pourrions faire la même chose avec le terrain du 1800 René-Lévesque. Ce projet, malgré l'approbation obtenue des pouvoirs municipaux, traîne en longueur et d'imposer au propriétaire l'aménagement temporaire de son terrain en parc pourrait accélérer la mise en chantier du projet.

La ville pourrait aussi aménager ses propres ruelles en parc. Cela lui ferait économiser le coût d'achat de terrains privés pour se doter d'espaces verts plutôt que de se contenter de ruelles délabrées. Elle pourrait également conclure des ententes avec le Collège de Montréal, le Collège Dawson, le Grand Séminaire ou l'Université Concordia. Imaginez un instant le terrain du collège Dawson longeant la rue Atwater entre les rues Maisonneuve et Sherbrooke, aménagé en parc! Cela serait très beau et agréable, d'autant plus que ce terrain n'est pas très utilisé en ce moment.

Pour revenir au parc projeté sur de Maisonneuve entre l'École Victoria et le Club de curling, ce qui constitue une grande lisière de terrain enclavée sans résidence autour, imaginez ce que l'on va retrouver comme criminalité dans ce lieu si l'on va de l'avant avec ce projet? En face de la sortie de métro, à proximité de plusieurs écoles, il est facile de prévoir que les trafiquants de drogues vont s'y installer avant même que les citoyens aient pris conscience de son existence. Comment a-t-on pu envisager un projet semblable? Y a-t-il quelqu'un qui a été consulté? Qu'en dit le service de police?



Photo d'une ruelle du secteur



Stationnement situé entre le club de Curling et l'école Victoria



Le terrain du 1800, boulevard René-Levesque



Terrain de l'église des Franciscains

Autre projet possible : en plus de l'accès à une partie du terrain du Collège Dawson, il pourrait être également possible de faire de même avec une partie du terrain de l'immeuble des Sœurs de la Congrégation Notre Dame, situé au coin des rues Sherbrooke et Guy. Il est à noter que tous ces espaces sont ouverts, bien visibles de la rue et entourés d'un nombre important d'unités résidentielles. Ces espaces sont aussi peu utilisés en ce moment et n'ont pas d'usage spécifique. Ils sont délimités par une clôture d'acier de type *Frost*. Il serait peu coûteux de les mettre en valeur et les rendre accessibles.



Terrain du Collège Dawson



Terrain du Collège Dawson



Terrain de l'immeuble des Sœurs de la Congrégation Notre Dame

Ce sont là des solutions de substitution à l'expropriation envisagée du terrain de stationnement situé entre le club de Curling et l'école Victoria. Ce dernier a un usage qui comble un réel besoin d'offrir des places de stationnement dans le quartier.

On a déjà perdu beaucoup de places de stationnement avec la construction de la piste cyclable, l'installation des postes de vélo BIXI et la mise en chantier du projet Séville. Même si nous constatons à regret que les automobilistes sont de plus en plus "persona non grata" au centre-ville, nous croyons qu'il faille tout de même leur fournir des endroits pour garer leurs voitures car rendre notre territoire de plus en

plus hostile aux automobilistes n'est certainement pas une stratégie très porteuse en terme de développement économique et d'ouverture aux autres.

On parle aussi d'aménager des terre-pleins fleuris sur le boulevard René Levesque et sur la rue Atwater. L'Université Concordia suggère également d'en installer sur le boulevard de Maisonneuve, le long de la piste cyclable. Nous supportons l'ajout de fleurs sur le territoire mais nous émettons une certaine réserve quant à la capacité de la ville à entretenir de telles installations. Mais si jamais il était décidé d'aller de l'avant sur ces aménagements proposés, nous préférons le modèle léger, celui que l'on retrouve déjà devant le CCA plutôt que les installations massives actuellement en place au centre de la rue Atwater, entre les rues Sainte-Catherine et Notre-Dame.

DÉPLACEMENT, MOBILITÉ

Ce quartier, en plus de l'achalandage créé par ses propres résidents, commerces et institutions, est un lien de passage incontournable pour ceux qui veulent atteindre et sortir du centre-ville. Se posent alors des problèmes particuliers de déplacement et de mobilité propres au quartier. Il est certain que nous souhaitons la plus grande fluidité possible dans le trafic automobile. Nous dénonçons toutefois toutes les mesures prises depuis quelques années déjà pour rendre la vie difficile aux automobilistes. Contrairement aux résultats visés, ces mesures provoquent de plus en plus d'embouteillage, de rage au volant et de pollution. Mais nous savons que cette vision des choses n'est vraiment pas populaire, alors inutile de tenter d'en démontrer la pertinence.

Parlons plutôt du sujet qui nous préoccupe encore plus, la sécurité des piétons. Au centre-ville et par extension dans le "Quartier des Grands Jardins", nous avons les secteurs où nous retrouvons la plus grande concentration de piétons par rapport à tout autre quartier de Montréal et, par conséquent, le plus d'accidents impliquant les piétons. Malgré ces faits et malgré également que la ville de Montréal ait procédé il y a quelques années à l'adoption de son Plan de transport et de sa Charte du piéton, très peu de réalisations sécuritaires ont vu le jour dans le centre-ville ou dans l'ouest de celui-ci. Le seul changement important est le nombre croissant de contraventions remises aux piétons. On voit de plus en plus de voitures de police banalisées qui font le guet pour attraper des piétons qui ne traversent pas à l'intersection ou sur un feu rouge. Cela est tout à fait inacceptable. Quand aurons-nous un marquage de rues convenable et adéquat comme dans toutes les autres grandes villes de calibre international? Les trottoirs et la chaussée sont en très mauvais état et rendent la marche risquée. Pourrait-on s'occuper de ces choses aussi élémentaires et pourtant essentielles à la qualité de vie dans un quartier? Comment cela se fait-il que l'arrondissement d'Outremont, qui compte pourtant beaucoup moins de piétons, puisse offrir des services convenables en matière de sécurité de piétons et notamment en ce qui concerne le marquage des rues et que Montréal n'arrive pas à offrir ces mêmes services de qualité sur tout le territoire de son centre-ville? Nous ne pensons pas qu'un PPU puisse vraiment arranger les choses mais comme il en est question dans le document soumis pour étude, alors allons-y pour un PPU, mais en quoi cela serait-il plus efficace que la Charte des piétons déjà adoptée par la Ville?

Si l'on accroit la densité résidentielle dans le quartier, davantage de gens pourront se passer de l'usage d'une automobile. En conséquence, il faudrait peut-être augmenter les points de dessertes des véhicules à utilisation partagée de style Communauto dans le quartier. Au lieu d'exproprier le stationnement adjacent à l'école Victoria, on pourrait peut-être conclure une entente avec le propriétaire pour y installer un point de service de covoiturage.

DÉMOGRAPHIE, PAUVRETÉ, ITINÉRANCE...

Beaucoup de commentaires ont été faits concernant la démographie et la pauvreté dans le quartier. Il est certain que l'analyse brute des données compilées par Statistiques Canada peut indiquer que le revenu par habitant est assez faible. Idem lorsque l'on regarde les données concernant la stabilité des ménages et leur taux de rotation ou de déménagement. Toutefois lorsque l'on pousse un peu plus loin cette analyse, on s'aperçoit qu'il y a une grande concentration de jeunes de 18 à 30 ans. Cette caractéristique s'explique par le grand nombre d'étudiants qui vivent à proximité de l'Université Concordia, du Collège Lasalle et du Collège Dawson. De plus, nous savons que l'Université Concordia accueille une proportion importante d'étudiants étrangers. Même chose pour le Collège Dawson qui à titre de collège anglophone, reçoit beaucoup d'étudiants de l'extérieur de Montréal. Nous sommes d'avis que, si pour but d'analyse, l'on soustrait des données démographiques cette population étudiante de passage dans le quartier, l'on se retrouverait avec un revenu par habitant passablement plus élevé, une stabilité plus normale. Faisons attention aux analyses rapides et aux conclusions bâclées. Nous sommes très surpris que des affirmations soutenues à la page 9 du PPU ne soient pas plus nuancées.

De toute façon, nous croyons que la stratégie d'habitation devrait s'établir en fonction des nouveaux résidents que l'on souhaite attirer dans le futur plutôt qu'en fonction de ceux qui y résident déjà. Nous l'avons dit dans une section précédente, nous ne croyons pas que ce soit une bonne stratégie de vouloir attirer des jeunes familles, des personnes âgées et des personnes marginalisées dans ce quartier du centre-ville. La meilleure façon de définir cette stratégie serait peut-être d'analyser le profil de tous ceux qui ont acheté ou fait une demande pour acheter une unité d'habitation dans le projet Séville. L'analyse de ceux qui ont acheté des unités d'habitation dans tous les nouveaux projets depuis 10 ans pourrait certainement être révélatrice également. Un petit sondage ciblé qui ne coûterait pas cher à réaliser.

REQUALIFICATION DES BATIMENTS

Plusieurs bâtiments (patrimoniaux ou non) ont changé, sont ou seront en cours de changement de vocation au cours des prochaines années. Dans les changements déjà survenus, on peut mentionner le complexe immobilier des Sœurs Grises (situé entre les rues Guy, René Levesque, Saint-Mathieu et Sainte-Catherine), l'Orphelinat des petites sœurs des pauvres (au 1800 René Levesque), l'ancien Forum, le poste de police situé coin de Maisonneuve et Saint-Mathieu. Dans ce qui est à venir, on peut penser au Domaine des Franciscains, au Grand Séminaire ainsi qu'à l'Hôpital pour enfants. Nous croyons que la ville de Montréal et/ou l'arrondissement Ville Marie devrait jouer un rôle plus proactif pour influencer les changements de vocation à prévoir pour certains bâtiments dans le futur. À titre d'exemple, qu'a-t-on à suggérer au gouvernement du Québec pour l'immense complexe immobilier de l'Hôpital pour enfants? Il nous apparaît

évident que le changement de vocation de cet immeuble aura un impact important sur le quartier. Peut-être serait-ce une bonne idée de mettre en œuvre un chantier de réflexion dès maintenant sur la requalification de cet immense complexe immobilier?

Sur ce dernier point, nous sommes d'accord avec l'approche proposée par le CSSS de la Montagne de transformer une partie de cet immeuble en *village de la santé*. Cette idée mérite certainement d'être travaillée et regardée de plus près.



En terminant, nous espérons que nos propos ne vous ont pas parus trop directs ou de nature impatiente. C'est que les directions qui seront empruntées pour le développement de ce secteur revêtent d'une grande importance pour l'Arrondissement et que nous attendions ce PPU depuis longtemps. Malgré cela, nous ne sommes pas encore convaincus que les bons ingrédients sont en place pour en faire un succès. Nous espérons bien humblement que nos suggestions et commentaires sauront apporter une contribution positive à cette démarche collective que représente l'adoption d'un PPU.



Photos diverses du secteur. Malheureusement à l'image de bien des endroits du quartier.



La terrasse d'un bar situé sur Sainte-Catherine, le même propriétaire que la Station des sports. Quelle élégance! Ça promet...



Pour passer de l'avant du magasin au stationnement situé à l'arrière, cette ruelle en piteux état doit être empruntée par les nombreux clients du Supermarché PA. Quelle négligence



Ces photos (ci-dessus) prises en Chine démontrent qu'il est possible d'installer sur le domaine public des appareils permettant aux personnes âgées de faire de l'exercice physique. Voici d'ailleurs ci-dessous trois résidences pour personnes âgées situées assez près l'une de l'autre sur René-Levesque et sur Tupper où les résidents pourraient profiter de telles installations.



2165, Tupper
Manoir Charles Dutaud



2101, boulevard René-Lévesque
Résidence Du Fort



1975, boulevard René-Lévesque
Résidence Lambert-Closse

Nos coordonnées :

Destination centre-ville

2000, rue Peel

bureau 580

Montréal (Québec)

H3A 2W5

Téléphone 514.398.9438

Télécopieur 514.398.0074

M. André Poulin, directeur général

apoulin@destinationcentreville.com

www.destinationcentreville.com

