



L'Association des résidents de
Victor Hugo/Lucien L'Allier

Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du Quartier des Gares

Mémoire présenté au nom de l'Association des résidents de Victor Hugo/Lucien L'Allier
Le 11 juin 2015

Mission

L'Association des résidents de Victor Hugo/Lucien L'Allier regroupe des résidents qui s'intéressent aux questions touchant le quartier. Les résidents travaillent ensemble à la résolution des problèmes et à l'améliorer de la sécurité et de la qualité de vie de tous les habitants de ce secteur unique du centre-ville de Montréal. L'Association, fondée il y a quelques années, s'implique dans les questions qui touchent les résidents d'un plus grand secteur, incluant le Quartier des Gares proposé et le district de Peter McGill.

Bon nombre d'améliorations et d'investissements dans le voisinage immédiat qui ont eu pour effet la construction et l'embellissement des parcs sont le résultat de l'implication de l'Association des résidents de Victor Hugo/Lucien L'Allier et des résidents locaux.

Aperçu

- Bon nombre de maisons dans le voisinage immédiat sont des maisons historiques classées qui remontent à 1885.
- Bien que le prix moyen d'une maison dans Peter McGill soit de 491 000 dollars, le prix moyen d'une maison dans le voisinage immédiat est supérieur tout comme le revenu moyen.
- On note la présence d'un nombre croissant de jeunes familles dans le secteur, à qui il faut de l'espace vert, des parcs et des centres récréatifs.
- Pour bâtir la communauté et revitaliser le cœur du centre-ville, il faut absolument garder les résidents.
- Au cours des dernières années, le secteur a connu beaucoup de changements, en partie avec l'arrivée du Centre Bell.
- L'augmentation de la circulation et de la congestion est une source majeure de préoccupation.
- La construction de condominiums et de tours de bureaux dans le voisinage immédiat a créé de gros problèmes de circulation.
- Aux fins de ce document, le secteur va de la rue Saint-Antoine à la rue Notre Dame et de la rue Guy à la rue Robert Bourassa.

Réduction des espaces verts

- Les diagrammes donnés induisent en erreur et doivent être revus.
- Les diagrammes indiquent un « secteur continu organisé » d'espace vert. Si l'on compare toutefois les diagrammes donnés à ce qui existe actuellement, on constate une *nette* réduction de l'espace vert pour faire place au développement.
- Pour compenser et illustrer la ligne continue d'espace vert, les coins des terrains de stationnement ont été coupés pour faire place aux espaces verts.
- Le parc qui jointe la Mission Bon Accueil sera éliminé pour la construction d'un édifice. Le parc d'exercice canin Lucien L'Allier sera éliminé pour la construction d'un édifice. L'espace ouvert et une partie du jardin communautaire George-Vanier seront éliminés pour la construction d'un édifice.



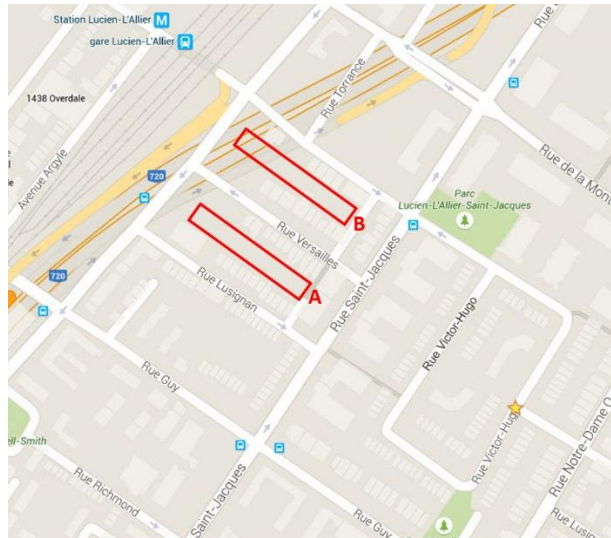
- La comparaison des deux diagrammes donne à penser qu'un investissement moindre serait requis pour nettoyer et organiser l'espace vert actuel sans trop perturber l'infrastructure actuelle d'espace vert.
- La Mission Bon Accueil et l'Armée du Salut sont situées dans le voisinage immédiat. Les personnes qui ont recours à leurs services doivent être prises en considération. Il faut mettre sur pied des programmes pour s'assurer que le secteur est respecté, sécuritaire et propre et ainsi inciter les résidents à profiter de l'espace vert sans danger.

Recommandation

- Il faut étudier plus en profondeur l'espace vert actuel pour déterminer comment l'intégrer et organiser l'espace de façon à le rendre plus accessible au public et en accroître l'utilisation.
- Il faut des voies de communication pour faciliter l'accès des piétons au secteur de façon sécuritaire et avec une interférence minimale avec la circulation.
- Il faut mettre en place des mesures adéquates de santé et de sécurité.

Espace vert – non utilisé à l'heure actuelle

- Il y a deux secteurs d'espace vert (allées piétonnes de la ville) qui ne sont ni inclus ni mentionnés dans les plans.
- Les deux secteurs indiqués sur le diagramme ci-dessous se situent entre la rue Lucien L'Allier et la rue Lusignan et entre la rue Saint-Antoine et la rue Bonaventure.



- Ces deux allées sont un oasis vert de tranquillité qu'il faut inclure et améliorer dans le PPU.



A



B

Recommandation

- Inclusion des deux allées piétonnes susmentionnées dans le projet.

Congestion : Circulation, cyclistes, piétons/bruit

- L'augmentation de la circulation et de la congestion est source de grande préoccupation.
- La construction de condominiums se poursuit sans grande amélioration à l'infrastructure de la circulation, ce qui fait que ce qui n'était qu'un engorgement aux heures de pointe est devenu constant.
- Lors de la construction du nouveau pont Champlain dans les années à venir, la circulation empirera alors qu'un plus grand nombre de voitures utiliseront la rue de la Montagne pour prendre le pont Victoria.
- L'augmentation de la circulation rend les routes et les intersections plus dangereuses pour tous, y compris les piétons et les cyclistes.
- Le stationnement est difficile pour les résidents car nos rues servent de stationnement pour les gens qui travaillent au centre-ville ou qui vont au Centre Bell.
- Les règlements relatifs à la circulation et au stationnement ne sont pas appliqués de façon régulière de sorte que bon nombre d'automobilistes commettent des infractions (excès de vitesse, virage illégal, accès à des rues réservées à la population locale) et que des véhicules stationnent à des endroits interdits à cause d'une mauvaise interprétation des règlements ce qui rend les rues résidentielles dangereuses.
- Le bruit des véhicules sur l'autoroute et des trains empire. Bon nombre de plaintes ont été faites à l'effet que les annonces provenant de la gare ferroviaire durant la journée peuvent être entendues dans tout le quartier, mais il n'a pas été donné suite aux plaintes. Le refus de régler la question de la circulation et du bruit donne aux résidents peu d'espoir qu'il y aura amélioration et leur laisse penser que les choses empireront et qu'il ne sera pas tenu compte de leurs plaintes.

Recommandation

- Avant l'approbation des améliorations, il faut examiner l'infrastructure en ayant un plan bien conçu d'amélioration de la congestion routière.
- Il faudrait envisager la construction d'allées piétonnes au-dessus des rues congestionnées ainsi qu'un développement plus cohérent des pistes cyclables qui en perturbent pas la circulation et ne se fait pas aux dépens des voies de circulation ou du stationnement.
- La gare Lucien L'Allier doit faire appel à la nouvelle technologie pour régler la question du bruit provenant des haut-parleurs.

Jardins communautaires

- Élimination de **deux** jardins communautaires : le premier, le *jardin communautaire Georges-Vanier* situé sur la rue Saint-Jacques, entre la rue de la Montagne et la rue Jean d'Estrées et le *jardin communautaire Versailles* situé sur la rue Saint-Antoine, entre la rue Lucien L'Allier et la rue Versailles.
- Ce ne sont pas seulement les personnes qui cultivent des fleurs et des légumes dans ces jardins qui les apprécient, mais aussi bon nombre de résidents qui ont vue sur ces jardins ou qui passent à côté tous les jours.
- Les jardins communautaires rapprochent les communautés et les résidents, ce qui instille un sentiment d'appartenance à la communauté et de fierté envers elle.
- Ces dernières années, à la consternation des utilisateurs du jardin communautaire George Vanier et des résidents locaux, il a été annoncé qu'une partie du jardin serait annexé en vue de

faciliter un projet de coopérative d'habitation. En 2014, pour compenser la perte de terrain, la ville de Montréal et le MTQ ont donné aux jardins un espace supplémentaire. Leurs utilisateurs ont travaillé à leur reculture pour apprendre que le PPU les détruira.

- L'existence de ces jardins communautaires qui donnent de l'espace vert au cœur du centre-ville devrait faire la fierté de Montréal.
- Bien qu'il ait été dit que les jardins communautaires seraient déménagés, il est difficile d'imaginer où et comment les jardins seraient situés dans un si petit endroit, au coin de la rue Saint-Antoine et de la rue Guy et exagérément optimiste d'y croire. Même si le diagramme définit clairement l'espace vert, il ne précise pas que le terrain à cet endroit aurait un impact négatif sur l'utilisation des jardins communautaires.
- L'intensité du trafic à l'emplacement proposé rendrait l'accès très difficile et surtout dangereux.

Recommandation

- Il serait préférable d'intégrer les deux jardins communautaires aux plans actuels et de les embellir pour le plaisir des passants.

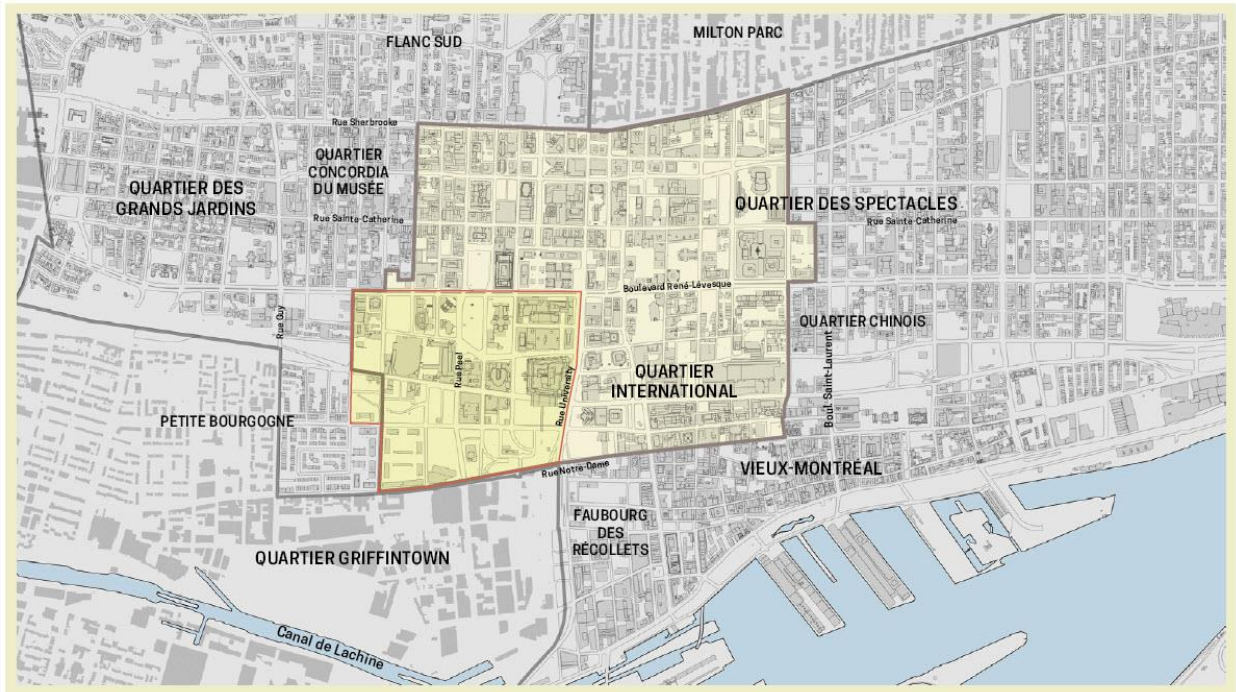
Aire d'exercice canin Lucien L'Allier

- À l'automne 2014, la ville inaugurerait l'aire d'exercice canin après un investissement de 250 000 \$. Après un investissement de cette envergure il n'y a pas longtemps, l'élimination ou le déménagement de l'aire d'exercice canin serait un gaspillage de ressources.
- Les nombreux propriétaires de chiens du voisinage immédiat et du nombre croissant de condos apprécient l'aire d'exercice canin.
- Le déménagement de l'aire d'exercice canin est proposé, mais l'endroit exact de son déménagement n'est pas indiqué et l'espace disponible est très limité.
- Tous les propriétaires de chiens du voisinage immédiat sont ravis de l'existence de cette aire d'exercice canin. Son déménagement à l'ouest l'éloignerait de ceux qui en ont besoin, des personnes qui habitent en condo et qui ont peu d'espace où faire de l'exercice à leur chien.
- De par leur nature, les aires d'exercice canin sont un espace public libre et devraient être inclus dans le plan actuel.

Recommandation

- L'aire d'exercice canin Lucien L'Allier devrait rester dans son emplacement actuel et le PPU devrait inclure cette aire dans les nouveaux plans.
- Il ne faudrait pas ériger d'édifice sur l'espace vert actuel
- Tout déménagement devrait se faire au début du projet afin de réduire au minimum les désagréments pour les propriétaires de chien du secteur.

Identité



- La carte du PPU du « Quartier des Gares » proposé n'est pas identifié correctement, la Petite Bourgoigne allant jusqu'à Peter-McGill/Ville Marie. La Petite Bourgoigne commence à l'ouest de la rue Guy
- L'identification du Quartier des Gares devrait inclure toute la partie sud de Peter McGill/Ville-Marie et devrait aller à la rue Guy à l'ouest et à la rue Notre Dame au sud.
- Le secteur qui n'a pas été inclus dans l'identité est une communauté familiale florissante qui mérite d'être reconnue. Pour conserver le sentiment d'appartenance à la communauté qui s'est bâti au fil des ans, il faudrait l'inclure dans le Quartier.
- Bon nombre de maisons ont été construites sur les voies ferrées menant à la gare Bonaventure et il ne serait donc que juste d'inclure le secteur dans l'identité.
- Bien qu'aucun investissement additionnel en soit demandé pour les résidents, ceux-ci veulent être inclus dans un Quartier et s'y identifier. Le secteur en fait pas partie de la Petite Bourgoigne ni de Griffintown, même s'il y est souvent associé.
- L'observation a été faite que le secteur n'est pas inclus dans l'identification/les plans actuels car aucun travail ni investissent ne sera fait dans le secteur. Cela n'est pas vrai si l'on tient compte des illustrations et des recommandations de déménagement des jardins et de l'aire d'exercice canin.

Recommandation

- Inclure, à partir de maintenant, le secteur restant de Peter McGill/Ville-Marie, à l'ouest de la rue Guy et au sud de la rue Notre Dame à l'identité du Quartier des Gares.

Conclusion

- En fonction de la rétroaction reçue de la part des résidents locaux, des améliorations aux espaces verts urgent.
- Les résidents sont très fortement contre la construction et l'aménagement du terrain aux dépens de l'espace vert existant
- Il faudrait inclure les jardins communautaires et l'aire d'exercice canin dans le plan global en conservant leur emplacement actuel et SANS les déménager.
- Le PPU n'est pas l'expression exacte de la situation réelle et semble plutôt être un baratin publicitaire aux nombreux défauts
- Toute identification du secteur doit refléter avec précision le reste de Peter McGill et l'inclure.
- Un thème et une rétroaction courants sont le nettoyage et l'organisation du secteur et de l'espace vert existant, la plantation d'un plus grand nombre de dollars et une économie de l'argent des contribuables.



L'Association des résidents de Victor Hugo/Lucien L'Allier

residents.vh@gmail.com

www.residentsvh.ca



L'Association des résidents de
Victor Hugo/Lucien L'Allier

Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du Quartier des Gares

Submission on behalf of the Victor Hugo / Lucien L'Allier Residents Association
June 11, 2015

Mission

The Victor Hugo/Lucien L'Allier Residents Association is an organization of residents with an interest in neighborhood issues. As residents, we work together addressing issues and seek to improve the security and quality of life for the families and children in our unique area in downtown Montreal. Established only a few years ago, the association is actively involved in greater issues that affect residents in the larger area that includes a large portion of the proposed Quartier des Gares and the borough of Peter McGill.

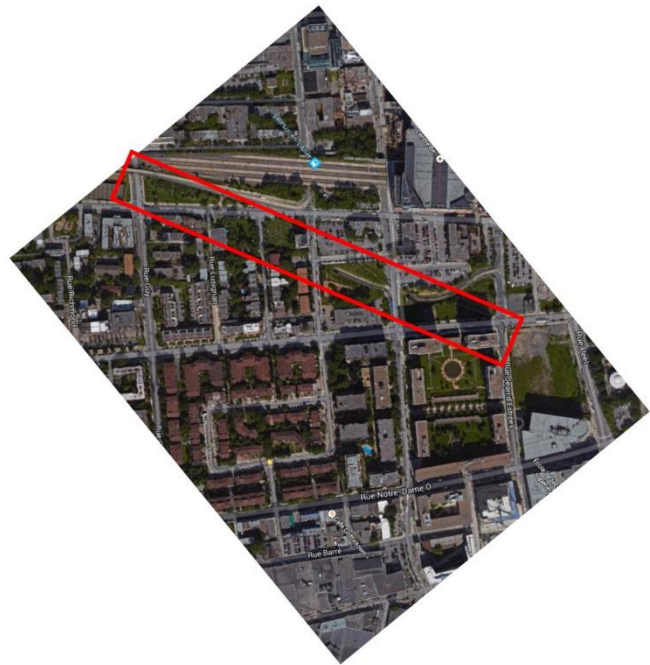
Many improvements (and investments) in the immediate area to improve and establish parks and build community involvement are the results of the Victor Hugo / Lucien L'Allier Residents Association and local residents.

Overview

- Many homes in the immediate area are heritage homes dating back to 1885.
- Although the average value of homes in Peter McGill is \$491K the average value of the homes in this area are much greater as are the average incomes.
- There are an increased number of young families in the area requiring green space, parks and recreation.
- Retention of residents is of key importance in building the community and revitalizing the downtown core.
- There has been a great deal of change over the past few years following the arrival of the Bell Center.
- The increased traffic and congestion is a major concern.
- New condominiums and office towers continue to be built in the immediate area is resulting in major traffic issues.
- For purposes of this document the region, primarily referred to, pertains to the area from rue St. Antoine to rue Notre Dame and from Rue Guy to rue Robert Bourassa.

Green Space – Reduced

- The diagrams in the proposal are very misleading and needs to be revisited.
- The diagrams indicate an “organized continuous area” of green space, however, when looking at the illustrated diagrams versus what is actually in place there is *clearly* a reduction of green space at the expense of development.
- To compensate and illustrate this continuous line of green space corners of parking lots have been cut off to allow green space.
- Directly beside the Welcome Hall Mission, the park is being eliminated for construction of a building.
- The Lucien L’Allier Dog Park is being eliminated for construction of a building.
- Open space and a portion of the George-Vanier Community Garden is being eliminated for construction of a building.



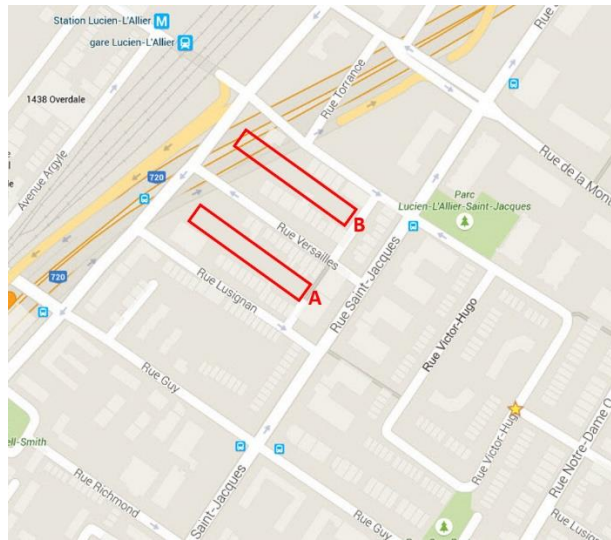
- It would suggest when comparing the two diagrams that less investment would be required to “clean up and organize” the existing green space while not disrupting the current green space infrastructure a great deal.
- In the immediate area there is the Welcome Hall Mission and the Salvation Army. Those persons using the services of these facilities need to be considered. Programs need to be established to ensure that the area is respected, safe and clean in a way that encourages all residents of the area to enjoy the green space with safety.

Recommendation

- The existing green space must be looked at more closely on how to integrate and organize the space to be more accessible and usable by the public.
- Thoroughfares are required to allow pedestrians easy access to each area in a safe and secure manner with minimal interaction with traffic.
- Ensure adequate health and safety measures are in place.

Green Space – Currently not utilized

- There are two areas (city walkways) where green space currently exists, however are not included or mentioned in the plans.
- The two areas are indicated in the following diagram located between rue Lucien L’Allier and rue Lusignan and rue St. Antoine and rue Bonaventure.



- These two walkways offer a tranquil green area that should be included and further enhanced within the PPU.



A



B

Recommendation

- Inclusion of the two identified city pathways within the project.

Congestion: Traffic, Cyclists, Pedestrians / Noise

- Increased traffic and congestion is a major concern.
- New condominiums continue to be built, however little to no improvements to the traffic infrastructure has been made. This results in traffic gridlock that was once during rush hour is now occurring all day.
- With the building of the new Champlain within the next couple of years traffic will only get worse as more vehicles use de la Montagne to head towards the Victoria Bridge.
- Increased traffic is making the roads and intersections more dangerous for everyone, in particular pedestrians and cyclists.
- Parking is a premium for residents as the local streets are nothing more than parking lots for those who transit to work downtown or attend events at the Bell Center.
- Traffic and parking regulations are not being properly enforced, with many vehicles improperly using the roads, (speeding, illegal turns, access local only streets), and vehicles illegally parked with bylaws misinterpreted resulting in unsafe residential streets.
- Noise from the traffic on the highway and train tracks is becoming worse. Many complaints have been made regarding the announcements made from the train station throughout the day. These announcements can be heard throughout the neighbourhood yet complaints have only been ignored. With the continual refusal to deal with traffic and noise in the area there is little confidence by residences that there will be any improvements and that matters will only get worse and further ignored.

Recommendation

- Before any improvements are approved, the infrastructure needs to be reviewed with a solid plan to improve the traffic congestion.
- Walkways over congested streets should be considered. In addition a cohesive plan for bicycle paths that do not interfere with the movement of traffic, and are not at the expense of traffic lanes or parking, needs to be developed.
- The Lucien L'Allier train station must address the noise from the speakers with improved technology.

Community Gardens

- Elimination of **two** community gardens, *Georges-Vanier Community Garden* located on Rue St. Jacques between de la Montagne / rue Jean d'Estrées and the *Versailles Community Garden* located on rue St. Antoine between rue Lucien L'Allier / rue Versailles.
- The community gardens are enjoyed not only by those cultivating and growing vegetables and flowers, but also by many residents overlooking or passing by on a daily basis.
- The community gardens bring communities and residents together that build community spirit and pride.
- Over the past couple of years, to the dismay of the George Vanier Community Gardens and local residents, a portion of the garden was going to be annexed in order to facilitate a cooperative housing project. In 2014 the gardens received additional space from the city of Montreal and MTQ to compensate for the lost land. The gardens have been re-cultivated through hard work only to be destroyed by the PPU plans.

- The fact that these community gardens exist, providing green space in the downtown core, should be the pride of Montreal.
- Although indicated that the community gardens would be relocated, it is difficult to imagine, and overly optimistic, where or how two gardens would be located in such a small area on the corner of rue St. Antoine and rue Guy. While the diagram is very effective at identifying green space it does not reflect the terrain in this area that greatly affects the use of the community gardens.
- Access to the proposed location would be very difficult and dangerous at best due to the volume of traffic.

Recommendation

- The two community gardens should remain where currently situated and better integrated and beautified within the existing plans and allow those in the area or passing to view and enjoy the gardens.

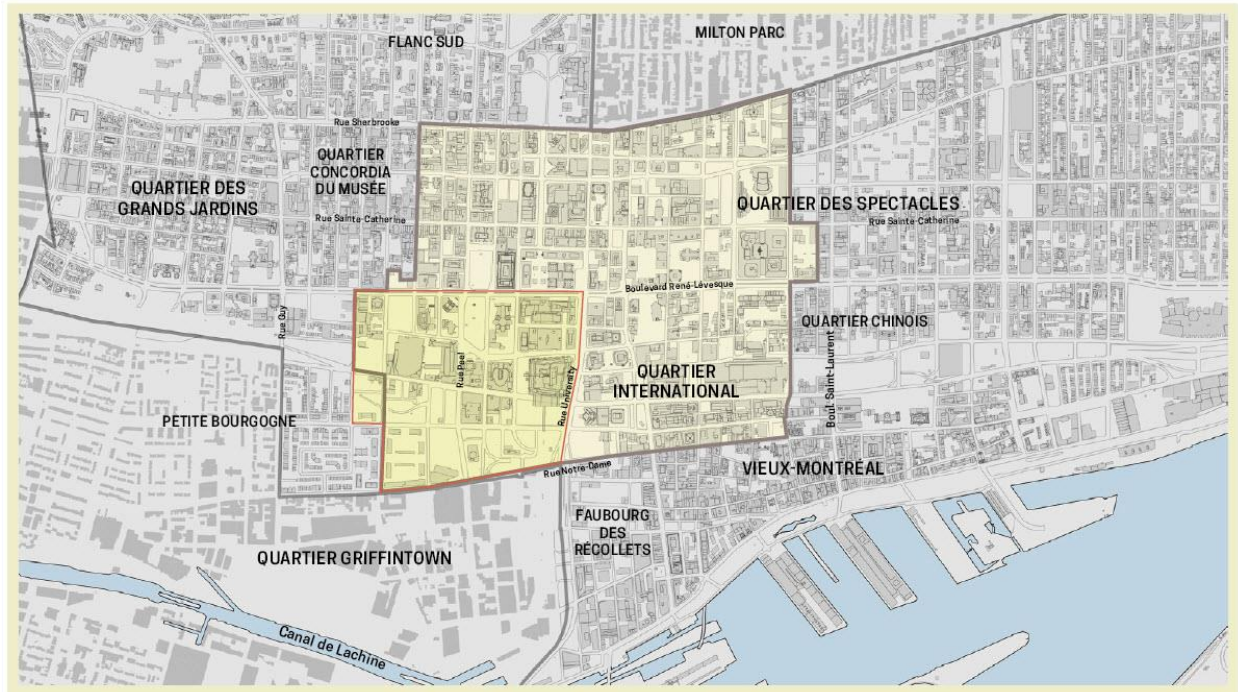
Lucien L’Allier Dog Park

- In the fall of 2014 the city opened the new dog park after investing \$250K. To eliminate/move the dog park following such a recent investment is a wasteful use of resources.
- The dog park is enjoyed by the many pet owners in the immediate area and growing community of condominiums.
- It is suggested that the dog park is to be relocated west, however it is not clearly indicated where and there is very little space.
- This dog park should be enjoyed by all pet owners in the immediate area, however moving the park west is placing it further away from those that need the park, those living in the condominiums with reduced area to exercise their pets.
- Dog parks by their nature are open public areas and should be incorporated into the existing plan.

Recommendation

- The Lucien L’Allier Dog Park should remain in its current location and the PPU should better incorporate the existence of the park in the new plans.
- A building should not be built on existing green space.
- Any relocation should occur at the beginning of the project to minimize any inconvenience to area dog owners.

Identity



- The proposed PPU “Quartier des Gares” map is not identified correctly with “Petite Bourgogne” reaching into Peter-McGill/Ville Marie. Petite Bourgogne boundaries are on the west side of rue Guy.
- The identification of Quartier des Gares should include the entire southern area of Peter McGill/Ville-Marie and would reach to rue Guy to the west and rue Notre Dame to the south.
- This area that has not been included in the identity is a thriving family community that deserves to be recognized. Included with the quartier is required to maintain the great sense of community that has been built over the past few years.
- Many of the homes have been built where the former tracks were leading to the Bonaventure train station and therefore only right for this area to be included in the identity.
- Although no additional investment is being asked for residents want to be included and identified within a “Quartier”. This area is not part of Petite Bourgogne and not part of Griffintown however often incorrectly included.
- An argument was made that the area was not included in the current identification/plans since no work/investment was being made in the area, however based on the illustrations and the recommendations to relocate the community gardens and dog park this is not true.

Recommendation

- Include the remaining area of Peter McGill/Ville-Marie west to rue Guy and south to rue Notre Dame within the identity of Quartier des Gares from this point forward.

Conclusion

- Based on the feedback received from local residents the improvements for green space is much needed.
- Additional construction and development of land at the expense of existing green space is strongly disagreed.
- The current community gardens and dog park should be integrated into the overall plan where they currently exist and should NOT be relocated.
- The PPU does not accurately reflect the real situation and quite frankly appears to be more of a “sales-pitch” with many flaws.
- Any identification of the area must accurately reflect and include the balance of Peter McGill
- Common theme and feedback is to clean up/organize the existing area and green space, plant more trees and save tax dollars.



Victor Hugo/Lucien L'Allier Residents Association

residents.vh@gmail.com

www.residentsvh.ca