



Plan Particulier d'urbanisme du Quartier des Gares : NOS COMMENTAIRES



30 JUIN 2015

À propos de Destination Centre-Ville

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.

Entre autres objectifs, la Société s'applique à améliorer l'image de marque du centre-ville auprès des consommateurs et des touristes, à améliorer la qualité de vie des travailleurs et des résidents, à augmenter l'achalandage du centre-ville de Montréal et à 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 millions \$ en taxes foncières annuellement au sein du territoire de Destination Centre-Ville. Nous représentons des payeurs de taxes d'importance qui voient leur fardeau fiscal municipal augmenter d'années en années.

Commentaires généraux

Avant toute chose, nous aimerions féliciter et remercier l'Arrondissement Ville-Marie d'avoir pris l'initiative de préparer ce PPU pour le Quartier des Gares. En effet, il devenait pertinent sinon nécessaire avec tout ce qui s'est développé autour de ce secteur au cours des dernières années de se donner un plan directeur structuré et structurant pour cette zone laissée à elle-même depuis quelques décennies.

Le document de présentation du PPU est particulièrement bien fait. Il est facile et intéressant à lire, remplis de faits et de statistiques qui nous permettent de mieux connaître ce secteur longtemps négligé.

Nous sommes fiers, à Destination Centre-Ville de pouvoir s'associer au renouveau du Quartier d'Affaires bien décrit dans le document de présentation. Nous y œuvrons depuis 15 ans maintenant et nous croyons que notre action contribue au succès de la transformation du Quartier d'Affaires généralement reconnu par tous aujourd'hui.

L'approche proposée par le PPU

À la page 12 du document sont énumérés cinq éléments identifiés comme des contributeurs à la qualité du domaine public sur lesquels nous aimerions exprimer quelques opinions.

- **Une occupation riveraine qui participe à l'animation de la rue**

On est tout à fait d'accord avec cette vision des choses. On doit s'assurer qu'aucun mur aveugle ne puisse être toléré dans le futur. De plus on devrait s'assurer que les rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels, des édifices à bureau et institutionnels soient réservés aux commerces de détail ou à des restaurants. De cette façon, le quartier demeurera plus accueillant, animé et sécuritaire.

- **Une architecture qui respecte un sens de la continuité du bâti et de l'encadrement spatial de la rue**

Oui on doit faire les efforts voulus pour que les nouvelles constructions ou les rénovations des bâtiments existants soient en harmonie avec le voisinage. Il faut que l'ensemble soit agréable à fréquenter et qu'on y sente une certaine continuité dans les fonctions et les usagers tout autant que dans l'aspect visuel dans l'ensemble.

- **Un aménagement du domaine public qui prend en compte la présence des piétons et des cyclistes**

Oui aux vélos et oui aux piétons mais il ne faut pas oublier que nous sommes à un jet de pierre du centre des affaires et que les véhicules motorisés doivent y avoir accès facilement sans trop d'embûches. Un centre d'affaires de cet importance (2^e en Amérique du Nord) ne peut pas être conçu pour le bénéfice de ces seuls résidents. La circulation véhiculaire doit être facile et fluide. La section 4.1.3 renferme encore une fois des énoncés qui sont pour le moins inquiétants. On y sent cette volonté de rendre la vie difficile aux automobilistes toujours basée sur la même hypothèse selon laquelle plus les automobilistes auront la vie difficile plus ils utiliseront la transport en commun. Cette hypothèse ne tient pas la route. Comme nous le répétons depuis plusieurs années déjà, si l'on rend l'accès au centre-ville difficile pour les automobilistes, ils utiliseront leurs véhicules pour aller ailleurs qu'au centre-ville. Alors que partout dans le monde et particulièrement en Europe, on a emménagé des stationnements dans les centres-villes pour en assurer l'accès et assurer la vitalité des lieux. Ici on propose encore une fois de réduire les places de stationnements.

- **Le verdissement du domaine public, notamment la plantation de nouveaux arbres et l'installation de bassins de biorétention là où c'est possible**

Oui au verdissement, à la plantation d'arbres mais surtout il faut prévoir des ressources nécessaires pour le maintien et l'entretien de tout ce qui pourra être mis en place. Il faudra être particulièrement sensible à protéger les aménagements paysagers. Les préposés au déneigement et au déglçage en hiver ont trop souvent contribué dans le passé à détruire les efforts de végétalisation entrepris quelques mois ou quelques années plus tôt par leurs collègues affectés à l'horticulture.

Nous savons qu'au centre-ville, nous avons beaucoup d'ilots de chaleur. Ne serait-ce pas l'occasion avec ce PPU de demander à ce que les prochaines constructions dans le secteur munis d'un toit plat soit de facto tenus d'installer des toits verts.

Aux pages 37, 38, 39 et 40 du documents on a des exemples de réaménagements possibles des alentours de quatre viaducs. À notre avis, ces zones sur les photos soumises sont encore beaucoup trop minéralisées et on pourrait ajouter beaucoup de verdure en plus des quelques arbres proposés. De plus, la possibilité évoquée à la page 59 de lancer un ou des concours de mise en valeur des viaducs ferroviaires nous apparaît très intéressante.

- **L'aménagement soigneux d'une quantité suffisante d'espaces publics hors rue**

Oui à des espaces publics hors rue. Le mot important dans ce titre est « soigneux ». Pourrait-on concevoir des espaces avec goût et avec soin. Le Square Dorchester, le Square Cabot sont de bons exemples récents d'aménagement soigneux. Des fontaines comme il y en a dans certains vieux parcs de St-Henri. Pourquoi pas ?

Aux pages 41 et suivantes on présente l'aménagement du Parc Ville-Marie. Bien que le concept soit bien conçu, il faudrait s'assurer de ne pas répéter les mêmes erreurs que celles commises lors de la conception du Square Viger. Ce serait un endroit extraordinaire pour se démarquer en matière de d'agriculture urbaine. Les jardins communautaires sont très appréciés des montréalais. De fait, il ne faudrait pas seulement déplacer le jardin existant mais en prévoir de nouveaux. C'est un des plus beaux cadeaux qui pourrait être fait aux résidents du quartier qui subiront tous les encombrements des travaux. Cela prend aussi des parcs à chiens et des lieux de rencontre pour les personnes âgées adaptés à leur condition.

Autres sujets sur lesquels nous aimerions apporter des commentaires

Le transport collectif

Le document de présentation nous annonce en primeur un nouveau mode de transport : « le transport guidé ». Qu'est ce qui se cache là-dessous ? Il y a quelques années, on a dépensé des millions de dollars pour étudier la possibilité de réintroduire les tramways à Montréal. Après tous ces millions dépensés, on a conclu qu'on n'avait pas les moyens de nos ambitions. Il ne faudrait surtout pas répéter la même erreur avec le « transport guidé ». Soyons prudents avant d'encore une fois engloutir des millions de dollars de fond publics. Ce que nous avons besoin c'est un bon système de métro et d'autobus fiable et de qualité. Nous n'avons pas besoin d'un nouveau système de transport collectif « guidé », nous avons besoin de bien optimiser ce que nous avons déjà. C'est bien beau de vouloir innover et être précurseurs mais encore faut-il avoir les moyens de nos ambitions. Créons de la richesse et des surplus et nous dépenserons par la suite. L'inverse a fait ses preuves, cela ne fonctionne pas. En conclusion, soyons très prudents avec la section 4.1.4.

Les hauteurs

Certains promoteurs ont demandé que le zonage puisse être modifié pour augmenter la hauteur de construction permise. Nous ne sommes pas contre cette demande des promoteurs. Ces dernières années, la très grande majorité des promoteurs qui ont demandé et obtenu des dérogations pour leur projet immobilier au centre-ville n'ont pas été les seuls à bénéficier des permissions accordées. Nous sommes tous collectivement heureux et redevables des investissements qu'ils ont voulu faire chez nous au centre-ville de Montréal plutôt qu'ailleurs au Québec, au Canada ou dans le reste du monde où ils sont constamment sollicités.

Profil des résidents à considérer

Enfin, la section 5.1.1 aborde la question des services publics aux familles et aux travailleurs. Nous ne sommes pas convaincus qu'il faille favoriser l'implantation des familles dans le secteur limitrophe du Quartier des Affaires.

D'autant plus que les statistiques démographiques nous révèlent que plus de 50 % des ménages sont constitués d'une seule personne. Les jeunes et moins jeunes professionnels œuvrant au centre-ville sont nombreux dans cette catégorie. Prévoir du logement de qualité et abordable à distance de marche de leur lieu de travail, pour ce groupe important de célibataires plus adapté aux caractéristiques inhérentes à un centre-ville effervescent, serait une stratégie plus porteuse quant à nous. Que les jeunes familles s'installent à quelques kilomètres plus loin dans le Sud-ouest, à Westmount ou dans la partie est de l'arrondissement Ville-Marie où les structures d'accueil sont déjà existantes nous apparaîtrait plus logique et conforme à la réalité.

Comme nous l'avons mentionné dans nos commentaires sur le transport collectif, il nous apparaît ici plus important de maintenir et optimiser les écoles existantes fermées à cause de moisissures et autres problèmes de maintenance plutôt que d'en construire de nouvelles.

Conclusion

Encore une fois, merci à l'AVM d'avoir engendré ce chantier de travail et de réflexion qui se traduira certainement par des investissements publics et privés très substantiels au cours des prochaines années.

Un souhait en terminant serait que l'on accorde très prochainement la même attention au Quartier chinois, ce tout petit quartier est en train de devenir enclavé, entouré par le CHUM, le Palais des congrès, le Quartier international, le Quartier des Spectacles et le Quartiers des affaires. Nous sommes conscients que ce souhait déborde les limites du présent PPU mais nous sommes confiants que les initiateurs du PPU liront notre court mémoire jusqu'au bout.