

PUM 2050 & ENJEUX

DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

PRÉSENTÉ PAR

TABLE DE CONCERTATION
DU QUARTIER DES **GRANDS JARDINS**

— MÉMOIRE DÉPOSÉ À L'OCPM



LE PUM 2050 ET LES ENJEUX DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS *TABLE ÉLARGIE*

- Septembre 2024 -

Produit par

La Table de concertation du quartier des grands jardins

Consultant

Rayside Labossière

Chargé de projet

Ron Rayside
Architecte, associé
ron.rayside@rayside.qc.ca

Équipe de projet

Mathieu Amyot
Chargé de projet en urbanisme
mathieu.amyot@rayside.qc.ca

REMERCIEMENTS

La Table de concertation du quartier des grands jardins tient à remercier l'**arrondissement de Ville-Marie** pour leur soutien financier à la démarche de concertation. Grâce à leur contribution, la Table a pu mener ses activités d'analyse urbaine et de consultation des membres afin d'outiller la communauté à se positionner sur l'avenir du quartier et sur le contenu du PUM 2050.

La Table remercie également le **Centre St-Jax** pour leur accueil lors de l'évènement du 11 septembre 2024. Ce lieu d'exception, au cœur du quartier des grands jardins, était l'endroit tout désigné pour tenir une conversation sur l'avenir du secteur.

SOMMAIRE DE LA DÉMARCHE

La tenue d'une table élargie le 11 septembre 2024 s'inscrit dans la poursuite d'une série de rencontres organisées depuis 2017 dans le cadre de la démarche Civic Commons. Pour cette sixième édition, la Table de concertation du quartier des grands jardins, organisation initiatrice et porteuse de la démarche, a invité la communauté locale à s'intéresser aux différents enjeux du quartier et à se prononcer sur le contenu du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal. L'exercice de consultation publique tenue par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a amené la Table à dresser le portrait des préoccupations et des enjeux observés sur son territoire spécifique et concernant le document de planification.

Le présent document propose un résumé des sujets abordés et synthétise les positions des personnes participantes afin de formuler des recommandations pouvant s'adresser à la Ville de Montréal et à l'arrondissement Ville-Marie.

La démarche en table élargie permet de se positionner en amont sur les transformations anticipées dans le quartier des grands jardins. La concertation des différentes parties prenantes donne l'occasion de tenir une discussion de fond sur le développement du quartier et sur la vision que la Ville porte sur ce secteur.

CONTENU DU DOCUMENT

PRÉSENTATION DE LA TABLE	5
LISTE DES PARTICIPANTS	6
ENJEUX DU QUARTIER	13
POSITIONNEMENT VIS-À-VIS LE PUM	13
L'APPROCHE DE LA DENSIFICATION	13
LES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	13
LE PATRIMOINE DU QUARTIER	15
LA VITALITÉ ET LE DYNAMISME DU QUARTIER	17
LA RÉSILIENCE DES MILIEUX DE VIE	18
LA VISION AMBITIEUSE DE LA VILLE DE MONTRÉAL	19
CONCLUSION	20
SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS	21



1 / Square Cabot
LM Savard

LA TABLE DE CONCERTATION DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

La Table de concertation du quartier des grands jardins est un organisme à but non lucratif qui œuvre dans la portion ouest de l'arrondissement Ville-Marie et qui s'intéresse au développement urbain du quartier.

Conscient de son passé prestigieux et des enjeux urbains qui entourent le développement du quartier, un groupe de travail fut créé en août 2005 et s'est mis à l'œuvre à l'initiative du Centre Canadien d'Architecture (CCA) pour s'interroger sur l'avenir du quartier et se donner quelques pistes d'intervention. Le groupe de travail fut formé d'organisations, d'entreprises, d'institutions et de résident.e.s actif.ve.s dans le milieu.

Officiellement fondée à l'été 2012, la Table de concertation du quartier des grands jardins a pour objectif de se faire la voix des préoccupations et des aspirations des résident.e.s, commerçant.e.s, étudiant.e.s, institutions, et associations en matière de développement urbain. Elle est également un outil de médiation propice à la collaboration entre les personnes qui interviennent, qui agissent et qui prennent des décisions sur des projets qui répondent aux besoins des milieux socio-économiques locaux, de manière ponctuelle ou régulière, dans le cadre d'interventions communes.

Aujourd'hui, les travaux et les réflexions de la Table servent de cadre de référence aux responsables de l'aménagement urbain à l'Arrondissement Ville-Marie, que ce soit en termes d'architecture, de nouvelles interventions concernant l'aménagement urbain, le paysage ou la création d'espaces publics de qualité. La Table effectue également une veille sur divers enjeux comme l'habitation, l'accessibilité aux services socio-communautaires, la qualité de vie et la mobilité.

LISTE DES PARTICIPANTS

Table élargie du 11 septembre 2024 au Centre St-Jax

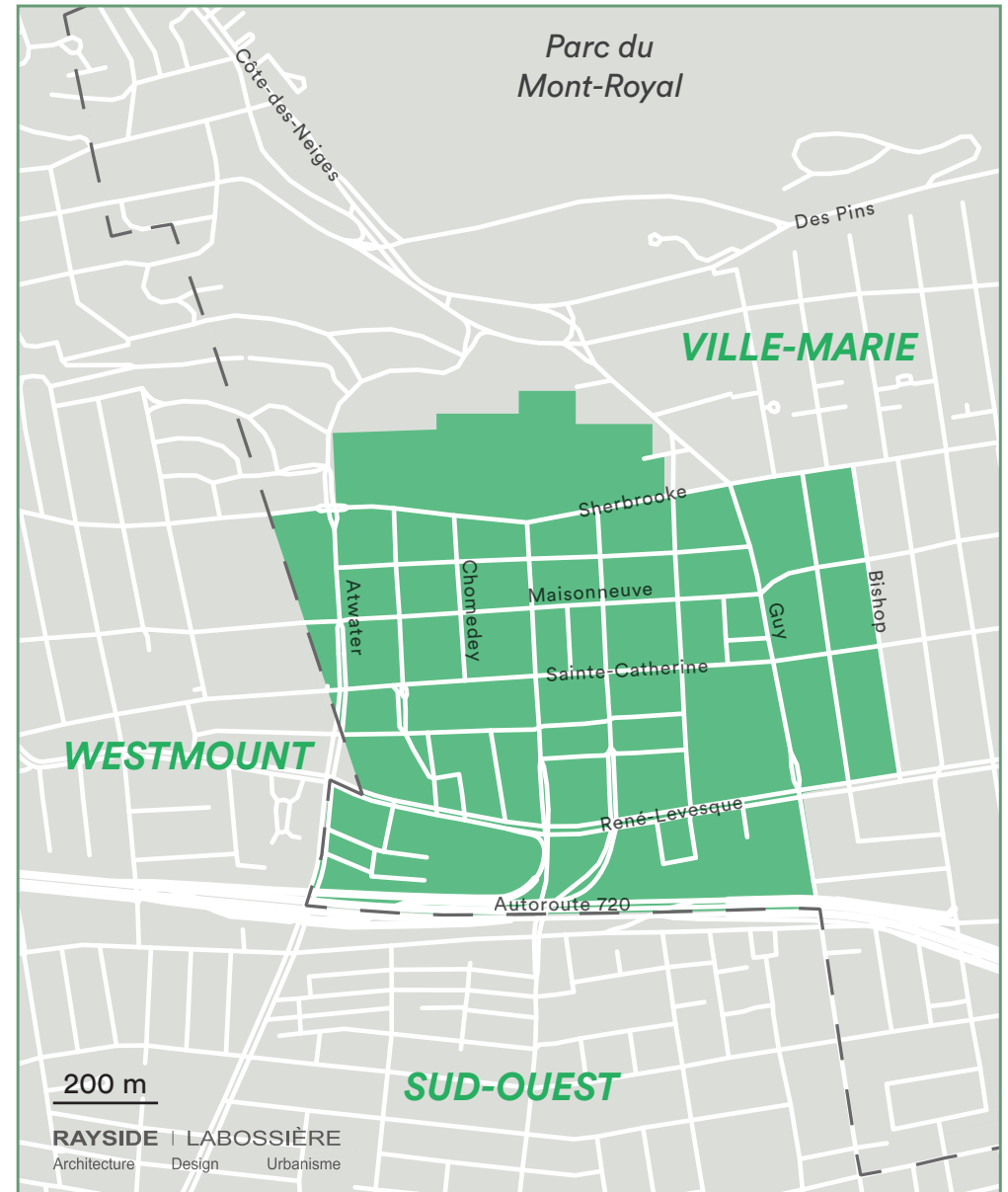
Les propos tenus dans ce rapport sont issus des discussions de la table élargie, mais les recommandations sont portées au nom de la Table de concertation des grands jardins.

- André Jude - Table des grands jardins et Ashkenazy Acquisition Corporation
- André Poulin - Table des grands jardins
- Ann Ross Robinson - Résidente
- Cameron Charlebois - Table des grands jardins
- Conrad Peart - Ville de Westmount
- Dominique Dumont - Université Concordia
- Eric Sylvestre - Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal
- Gideon Pollack - Table des grands jardins et Groupe Forum
- Graham Singh - Centre St-Jax
- Jean-Yves Bourdages - Table des grands jardins et résident
- Joël Gauthier - Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal
- Jorge Pacheco - Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal
- Mathieu Amyot - Rayside Labossière
- Marc-Olivier Dubé - Rayside Labossière
- Marina Boulos-Winton - YES Employment + Entrepreneurship
- Melissa Ben Meddour - Députée Jennifer Maccarone
- Micheal Di Grappa - Université Concordia
- Olivier Légaré - Arrondissement de Ville-Marie (présent comme observateur)
- Ron Rayside - Rayside Labossière
- Selma Jmii - SDC Montréal centre-ville
- Taika Baillargeon - Héritage Montreal

ENJEUX DU QUARTIER

L'IDENTIFICATION DU TERRITOIRE

Le quartier des grands jardins, désigné ainsi en raison de ses vastes jardins institutionnels, présente une double identité: à la fois un quartier emblématique de Montréal et une extension vers l'ouest du centre-ville. Le territoire du quartier s'étend sur la section sud du district Peter-McGill ainsi que sur les secteurs de Shaughnessy Village et Lincoln-Tupper. À l'est, le quartier des grands jardins borde le centre des affaires, ajoutant à son dynamisme et son accessibilité. Au sud, il se limite à l'arrondissement du Sud-Ouest, tandis qu'à l'ouest, il jouxte la Ville de Westmount. Cette configuration géographique confère au quartier une position privilégiée, tant sur le plan de l'accessibilité que de l'intégration urbaine, se trouvant au cœur d'une zone centrale qui relie le mont Royal, le centre des affaires et le canal de Lachine.



2 / Territoire de la Table
Ville de Montréal

L'IDENTITÉ DU QUARTIER

Le quartier se distingue par plusieurs caractéristiques spécifiques à son développement, soit un noyau institutionnel important axé, entre autres, sur le savoir, notamment avec le campus Sir George William de l'Université Concordia, le Collège Dawson et le Collège de Montréal. La dimension culturelle est également présente dans le quartier avec la présence du Centre canadien d'architecture et les différentes interventions dans l'espace public. La vocation commerciale du secteur, via la rue Sainte-Catherine Ouest et les différents espaces à portée régionale telle que le Forum, compose l'identité du quartier.

Le quartier des grands jardins est aussi marqué par un riche patrimoine bâti, témoignage d'une histoire urbaine complexe, ainsi qu'une mixité sociale et fonctionnelle. Les lieux de haut savoir et les complexes institutionnels, notamment ceux d'origine religieuse sulpicienne, forgent le caractère de ce secteur.

3 / Centre St Jax

Flavie Laplante



4 / Jardin du Monastère

Radio-Canada



5/ Square Cabot

LM Savard

LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER

Le quartier des grands jardins se distingue comme l'un des territoires les plus denses de la Ville de Montréal, avec une densité moyenne de 17 000 habitants par km². Pour mettre cela en perspective, le Plateau Mont-Royal présente une densité de 13 000 habitants par km² (figure 6). Cette concentration de population peut s'expliquer par la prévalence de bâtiments de gros gabarits, qui composent la majeure partie du parc de logement dans le quartier. En effet, plus de 80% des logements de Peter-McGill sont dans un immeuble de 5 étages ou plus, contre une proportion de 16 % à Montréal en 2021¹.

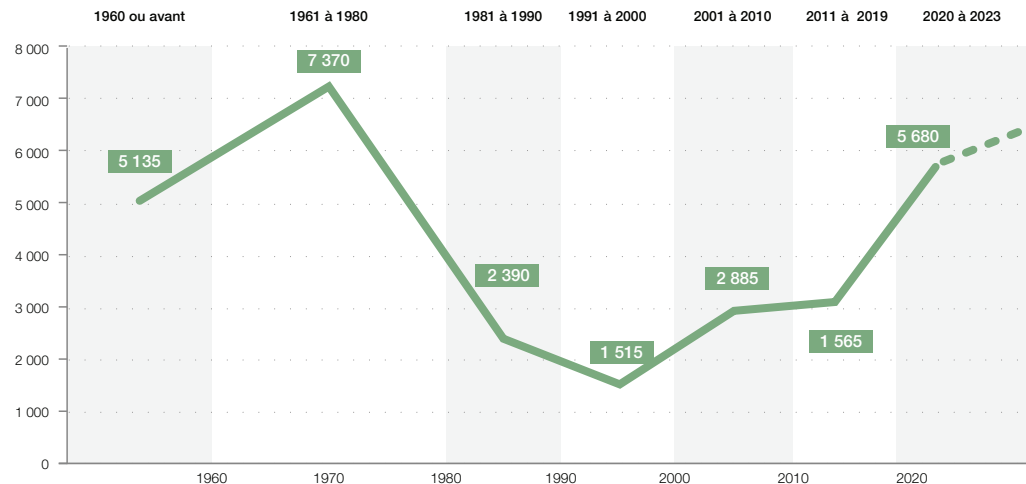
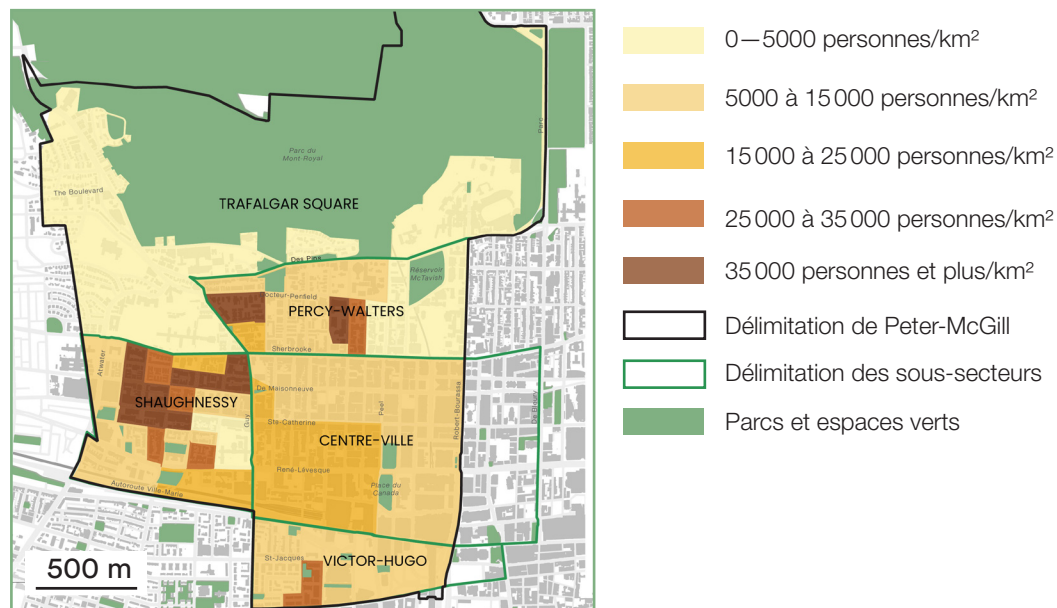
Depuis le début des années 2000, le quartier connaît une hausse constante de la construction de logements¹ (figure 7). Plus particulièrement, entre 2011 et 2016, plus de 3 000 nouveaux logements ont été ajoutés, suivis d'une augmentation similaire entre 2016 et 2021¹. Actuellement, les estimations basées sur les projets en développement suggèrent qu'environ 4 000 logements supplémentaires pourraient être construits d'ici 2026. En parallèle, la carte des projets immobiliers depuis 2020 illustre clairement cette dynamique de croissance (figure 8), mettant en avant 3 049 nouveaux logements en construction ou en développement. Cela pourrait entraîner l'arrivée d'environ 5 700 nouveaux résidents, en se basant sur la taille moyenne des ménages dans Peter-McGill.

Cette croissance soulève des questions importantes concernant la cohabitation des nouveaux ménages et les services collectifs disponibles. Avec une population en constante augmentation, il est essentiel d'évaluer la capacité des infrastructures existantes et prévoir les besoins futurs.

¹ Les données proviennent du portrait de quartier de Peter-McGill.

6 / Densité de la population dans Peter-McGill

Statistique Canada (2021)



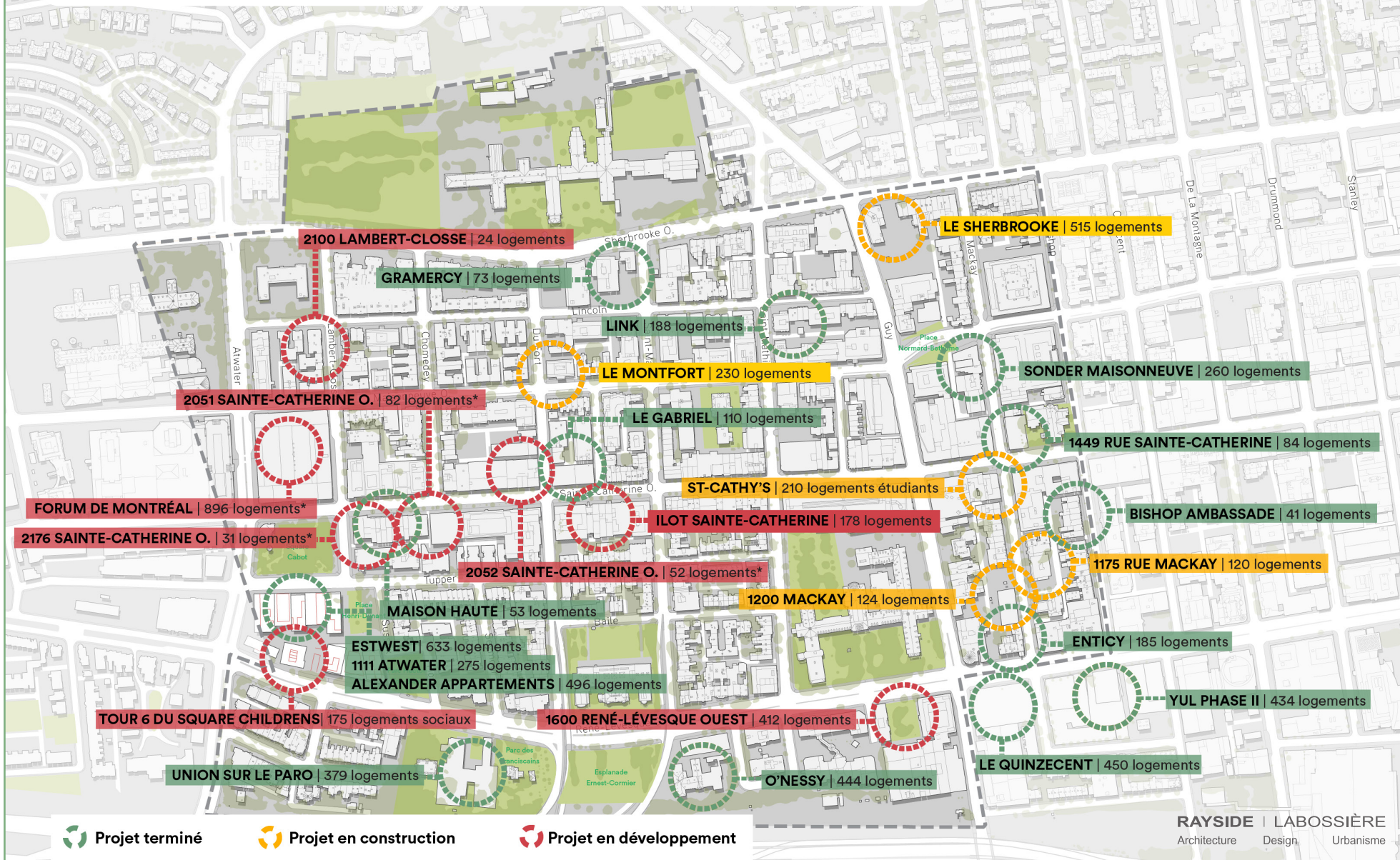
7 / Période de construction des logements de Peter-McGill

Statistique Canada (2021)

Projet terminé
4 105 logements

Projet en construction
1 199 logements

Projet en développement
1 850 logements



Projet terminé

Projet en construction

Projet en développement

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

LA COHABITATION DANS L'ESPACE PUBLIC

La cohabitation dans les espaces centraux est un enjeu majeur qui se traduit dans les réflexions du quartier des grands jardins. La proximité de ressources pour les populations marginalisées (figure 9), notamment avec des organismes comme Chez Doris, ainsi que diverses infrastructures adjacentes au square Cabot, influence significativement la dynamique sociale du quartier et influence la présence d'une population marginalisée sur le territoire et dans les espaces collectifs.

Cette situation demande des réflexions quant à la gestion de la cohabitation des différentes populations, notamment en ce qui concerne la sécurité. Des événements de violence survenus dans le square Cabot ont soulevé des inquiétudes, entraînant même la fermeture temporaire de l'édicule de métro pour des raisons de sécurité. Ces incidents mettent en lumière la nécessité d'aborder la cohabitation dans ce secteur et dans l'espace urbain en général, dans la mesure où l'attractivité et l'accessibilité de ces espaces sont mis de l'avant dans le PUM.

10 / Projet de la rue Sainte-Catherine Ouest

Ville de Montréal - Lemay, SNC-Lavalin



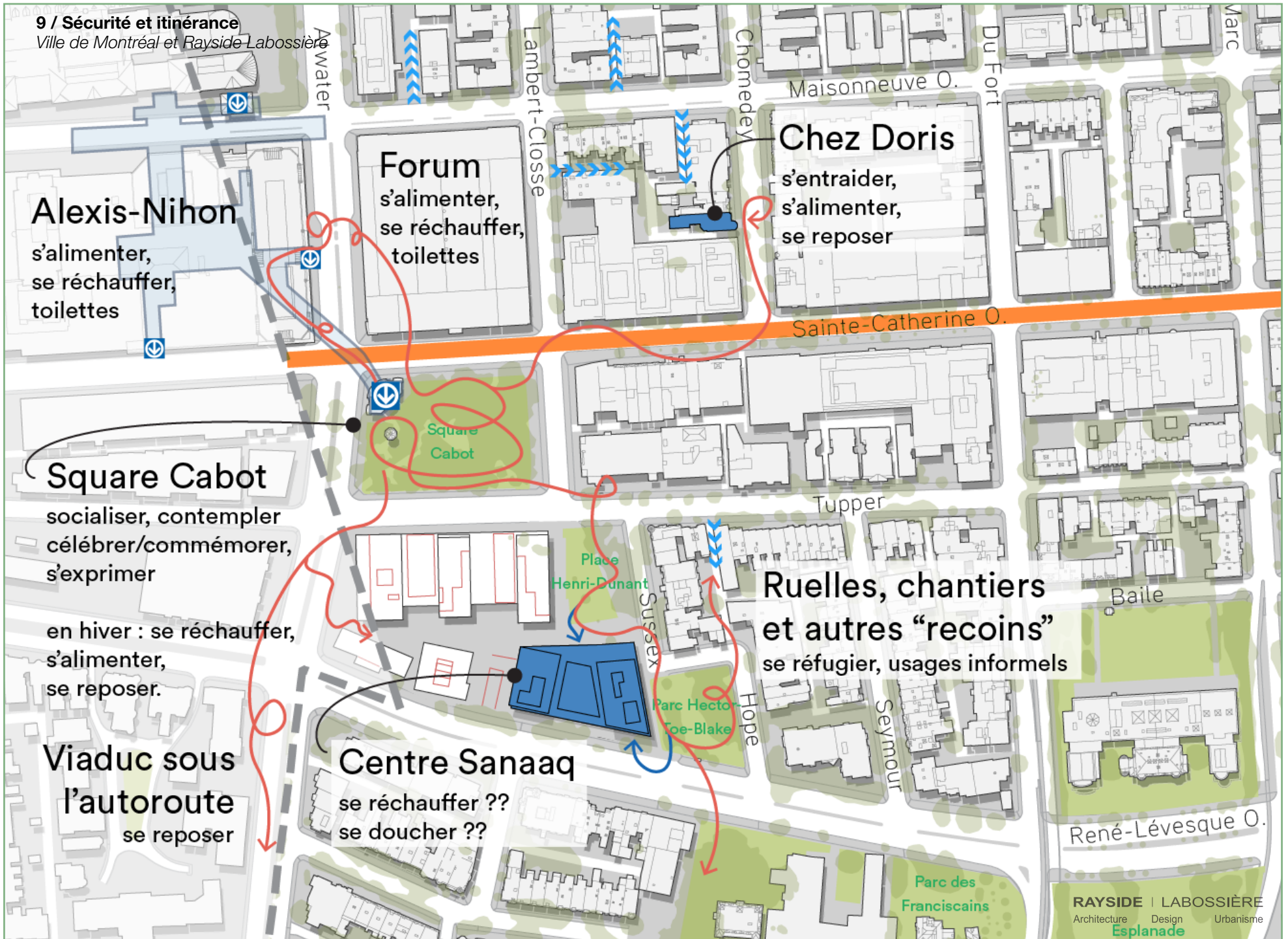
LA VOCATION COMMERCIALE DU QUARTIER

La vocation commerciale du quartier des grands jardins se transpose principalement sur la rue Sainte-Catherine Ouest, qui joue un rôle important dans l'attractivité économique et sociale du quartier. Ce secteur se distingue par une offre variée de services de proximité, de divertissements locaux, ainsi que des commerces qui attirent une clientèle régionale.

À partir de 2025, des travaux de réaménagement sont prévus pour transformer la rue Sainte-Catherine Ouest afin d'améliorer l'expérience piétonne (figure 10). En effet, les travaux prévoient, entre autres, l'élargissement des trottoirs, ce qui permettra d'accueillir plus de piétons et de favoriser les interactions sociales, l'ajout de mobilier urbain pour créer différentes zones, et le retrait du stationnement sur rue.



9 / Sécurité et itinérance
Ville de Montréal et Rayside Labossière

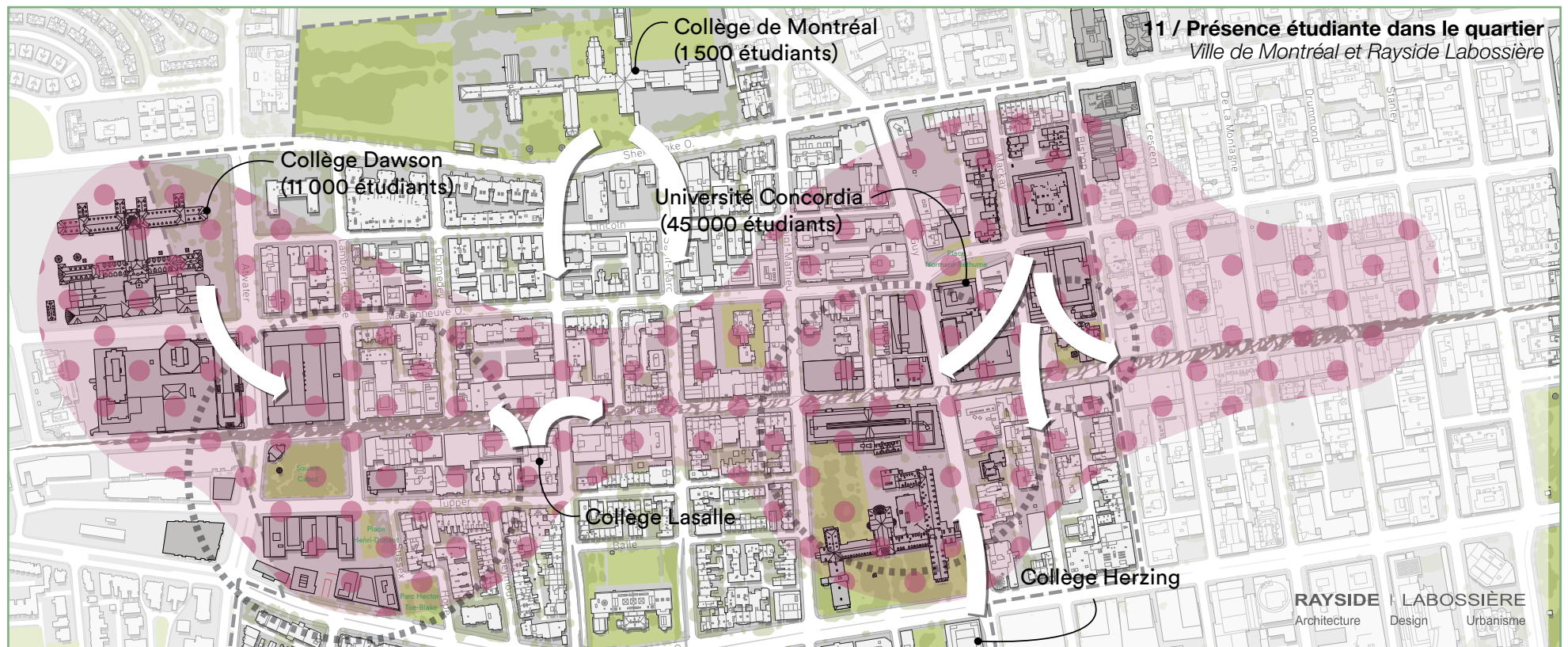


LA PRÉSENCE INSTITUTIONNELLE

Le quartier des grands jardins se distingue par une forte présence d'institutions scolaires, avec plus de 55 000 étudiants fréquentant le secteur (figure 11). Cette concentration d'étudiants influence de manière significative la dynamique locale et la vitalité du quartier. Il est crucial de prendre en compte cette réalité dans la gestion des services et des équipements offerts tout comme l'offre en logements dans le quartier. De plus, il est essentiel de prévoir un réseau de transport efficace pour faciliter l'accès au secteur et maintenir une offre commerciale suffisante.

UNE POPULATION PLUS VULNÉRABLE

Le quartier se caractérise par une forte concentration de jeunes adultes âgés de 20 à 34 ans¹. La population présente un revenu médian inférieur à la moyenne montréalaise, et près d'une personne sur trois vit sous le seuil de faible revenu¹. Une part significative de la population est composée de personnes issues de minorités visibles et la majorité des résidents vivent seuls¹. Dans ces conditions, il est essentiel d'être sensible aux enjeux liés à la précarité économique ainsi que l'accès aux services et aux logements.



¹ Les données proviennent du portrait de quartier de Peter-McGill.

POSITIONNEMENT VIS-À-VIS LE PUM

L'APPROCHE DE DENSIFICATION

L'approche adoptée par le PUM dans la gestion du territoire repose sur des seuils minimaux de densité nette et des niveaux d'intensification, ce qui permet de prendre en compte le bâti existant tout en orientant le développement futur selon les seuils établis. La table salue cette nouvelle approche de densification.

L'identification du secteur sous le niveau d'intensification intermédiaire à l'ouest et sous le niveau d'intensification élevé à l'est vise, respectivement, la densification de la forme urbaine et la maximisation de l'occupation du sol. En parallèle, le territoire doit atteindre les seuils de densité les plus élevés de la Ville, ce qui est sensiblement déjà atteint actuellement. Bien que le quartier soit l'un des territoires les plus denses de Peter-McGill (figure 6) et même de la Ville de Montréal, la tendance quant aux projets immobiliers met de l'avant le potentiel de croissance du quartier pour encore plusieurs années à venir (figure 8). La table reconnaît et salue la pertinence de désigner ce secteur comme le plus dense de la ville et de proposer des niveaux d'intensification pouvant soutenir ce développement.

Un questionnement émerge sur la façon de baliser le développement du quartier et des milieux de vie en général, notamment en ce qui concerne l'abordabilité du logement dans la mesure où la population actuelle du quartier est sensible à cet enjeu. Le PUM vise la création d'un parc immobilier ayant 20% de logement hors marché, dont 75% de logements sociaux, mais il n'indique pas de stratégie concrète dans la mise en œuvre de cette cible.

RECOMMANDATION

- La table recommande d'accompagner les arrondissements dans la traduction des cibles pour chaque arrondissement, dont le 20% de logement hors marché.

LES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

UNE DÉFINITION ÉLARGIE ET PLUS INCLUSIVE

La nouvelle vision des lieux de la vie collective, qui englobe les espaces et équipements collectifs, adopte une approche plus large et inclusive. Cette vision ne se limite pas seulement aux équipements publics traditionnels et aux espaces libres, mais s'étend également à de nouveaux concepts tels que les « communs urbains » et la notion de « deuxième peau » pour les rues. Ces concepts mettent en avant l'importance de la cohabitation, de la socialisation, et des espaces communautaires, soulignant ainsi le rôle crucial des espaces partagés dans la vie urbaine.

Cette approche est en adéquation avec la position de la table qui valorise les « Civic commons » comme outils essentiels pour la cohésion sociale (figure 12). Ces espaces sont considérés comme des éléments clés pour renforcer les liens entre les individus et favoriser une meilleure intégration sociale. Cependant, la définition actuelle du PUM semble omettre un aspect important, à savoir les espaces religieux. Ces lieux jouent un rôle significatif au sein des communautés, agissant non seulement comme lieux de rassemblement et de pratique spirituelle, mais aussi comme ressources communautaires dans certains cas. Leur absence dans la définition des espaces de vie collective limite la reconnaissance de leur contribution à la cohésion sociale.

Actuellement, la définition des espaces de la vie collective se concentre principalement sur les espaces et bâtiments publics. Bien que la notion de communs urbains laisse entrevoir la possibilité d'appropriation des espaces semi-privés ou semi-publics, il serait bénéfique d'intégrer davantage cette dimension dans la définition des espaces de la vie collective. Une telle intégration permettrait de refléter plus fidèlement la diversité des lieux qui contribuent à la vie collective urbaine.



RUES
Rue commerciale, ruelle, etc.

ESPACES SEMI-PUBLICS
Jardin institutionnel, cour, etc.

ESPACES PUBLICS
Parc, square, place publique, etc.

INSTITUTIONS D'ENSEIGNEMENT
École, collège, école spécialisée, université, etc.

COMMUNAUTÉ ET ÉDIFICES RELIGIEUX
Organisme communautaire, centre communautaire, église

INSTITUTIONS
Musée, institution, caserne, poste de police, bureau de poste, bibliothèque, etc.

ESPACES COMMERCIAUX ET ESPACES SEMI-PRIVÉS
Centre commercial, commerce de socialisation, etc.

STATIONNEMENTS ET ESPACES VACANTS

VILLE INTÉRIEURE

Pour la Table de concertation des grands jardins, les Civic Commons sont l'ensemble des espaces de socialisation susceptibles d'être appropriés par la communauté. Ils représentent une infrastructure stratégique d'expression, de réalisation et de rencontre. Ils agissent comme outils de cohésion sociale, surtout pour les populations transitoires et vulnérables. Enfin, ils constituent un tissu d'opportunités civiques, sociales et économiques.

12 / CIVIC COMMONS

Rayside Labossière

UNE PLANIFICATION EN AMONT DES BESOINS

Dans le PUM, les bibliothèques sont mises de l'avant à travers les cibles concernant les espaces de la vie collective. Cependant, il existe peu ou pas de cibles définissant les autres types d'espaces collectifs essentiels. Il est crucial que le PUM adresse cette situation en ajoutant des cibles spécifiques pour inclure une gamme plus variée de services et équipements collectifs, de façon à soutenir cette nouvelle définition plus inclusive. Pour répondre efficacement aux besoins futurs, il faut intégrer des cibles spécifiques pour les divers espaces de la vie collective, afin d'assurer les services et les équipements nécessaires pour soutenir la population en croissance dans le quartier et dans l'ensemble de la Ville de Montréal.

L'UTILISATION ET LA COHABITATION DANS CES ESPACES

Le PUM met l'accent sur l'aménagement des espaces de la vie collective, mais il ne s'attarde pas sur la logistique derrière ces espaces, à savoir l'entretien et la gestion continue de ces milieux de vie. Pour garantir que ces espaces restent propres, sécuritaires et accueillants, il est essentiel d'inclure des stratégies claires pour leur entretien régulier.

Le quartier des grands jardins comprend certains espaces occupés par des personnes vulnérables et en situation d'itinérance, ce qui peut causer des enjeux de cohabitation et de sécurité. Actuellement, l'entretien et la gestion des espaces publics et semi-publics ne sont pas soulignés dans le PUM, ce qui est un enjeu de taille pour l'utilisation future de ces espaces. Il est important non seulement de planifier leur conception, mais aussi de prévoir des ressources et des mécanismes pour leur gestion quotidienne afin d'assurer une cohabitation optimale entre les différentes populations et une utilisation pérenne.



RECOMMANDATIONS

- La table recommande d'inclure les espaces religieux dans la définition des lieux de vie collective;
- La table recommande d'élargir la définition des espaces de la vie collective pour prendre en compte les espaces semi-privés et semi-publics;
- La table recommande de se doter de cibles en matière d'équipements collectifs, et ce, pour tous les types d'espaces et équipements inclus dans la définition, pour assurer leur mise en place en amont des projets;
- La table recommande de mentionner l'entretien et la gestion des espaces collectifs dans le PUM et de développer en parallèle une stratégie d'aménagement des espaces de la vie collective qui comprend ces composantes.

LE PATRIMOINE DU QUARTIER

LA SITUATION DIFFICILE DES SITES RELIGIEUX DANS LE QUARTIER

La situation des lieux de culte, en particulier dans le quartier des grands jardins et les secteurs adjacents, est critique et nécessite une attention particulière. La fermeture de l'église anglicane St Stephens à Westmount a eu des répercussions sur le soutien aux personnes autochtones et en situation d'itinérance dans le Pôle Cabot. Cet espace, auparavant essentiel pour ces groupes vulnérables, a laissé un vide important, mettant en péril la stabilité et la continuité des services qui leur étaient offerts. Par ailleurs, le Grand Séminaire, dont la situation est également précaire, a connu des tentatives infructueuses pour être transformé en écoles primaires. Ces tentatives ont échoué en raison de divers défis, dont les problèmes d'adaptation du site aux besoins éducatifs et certaines difficultés financières. Le Centre

St Jax, qui joue un rôle crucial en accueillant de nombreux groupes communautaires, se trouve aussi dans une situation délicate puisqu'il accueille plusieurs groupes communautaires depuis la fermeture du Centre communautaire catholique, ce qui exerce une pression considérable sur le centre qui doit gérer une demande grandissante avec des ressources limitées.

Ces espaces représentent un potentiel social et communautaire précieux qu'il est impératif de préserver et de valoriser. Une stratégie adéquate doit être mise en place pour garantir leur fonctionnalité continue et leur contribution positive à la communauté. Pour remédier à ces défis, il est crucial de mener un examen approfondi de modèles de financement puisque les approches traditionnelles de financement ne suffisent plus pour soutenir ces espaces et leurs missions sociales.

L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU PATRIMOINE BÂTI

La table s'interroge sur les actions spécifiques mises en place pour soutenir et préserver le patrimoine, soulignant que les nombreuses difficultés liées à la requalification et l'utilisation des espaces représentent un coût d'opportunité significatif. La vacance prolongée de certains bâtiments entraîne non seulement une dégradation physique, mais aussi une perte de valeur pour la communauté. Il est nécessaire d'évaluer les coûts engendrés par la mise aux normes et la rénovation des bâtiments vacants pour élaborer une stratégie globale efficace. Cette analyse exhaustive doit inclure les coûts directs, tels que les taxes foncières, ainsi que les coûts indirects liés à l'image du quartier, au sentiment d'appartenance et à la cohésion sociale.

Dans un contexte de privatisation du patrimoine religieux, la stratégie de redéveloppement doit permettre de protéger et préserver ces espaces en conservant une vocation collective tout en misant sur le



concept de bénéfiques à la communauté. Plutôt que de se concentrer uniquement sur la construction de nouveaux bâtiments, la stratégie de développement doit accorder une attention particulière à la requalification des espaces existants. Cela implique de développer des outils flexibles afin de faire évoluer le patrimoine bâti, en intégrant des approches, afin de maintenir ces lieux en vie et les intégrer dans un milieu de vie complet et dynamique.

L'ÉCHELLE DE RECONNAISSANCE DU PATRIMOINE

L'approche actuelle pour traiter du patrimoine est principalement axée sur deux échelles : les paysages emblématiques et les secteurs patrimoniaux à une grande échelle ou les repères individuels et les immeubles patrimoniaux à plus petite échelle. Toutefois, plusieurs autres échelles existent dans la lecture de l'espace urbain et dans la caractérisation du patrimoine.

L'échelle du quartier qui offre une perspective plus locale n'est pas mise de l'avant. En effet, la pluralité des quartiers et leurs identités uniques sont des caractéristiques fondamentales de Montréal et ce patrimoine local, au-delà des simples éléments architecturaux, joue un rôle crucial dans l'ancrage territorial et la vie quotidienne des résidents. L'approche actuelle du PUM se concentre davantage sur les repères patrimoniaux situés principalement dans le centre-ville ou sur le Mont-Royal, accordant moins d'importance aux repères présents dans les autres quartiers.

D'autres échelles de lecture spatiale sont également délaissées. C'est le cas des composantes bâti comme les clochers d'église qui ont joué un rôle significatif dans le développement historique et culturel de Montréal. Les ensembles de bâtiments, comme les campus universitaires, qui ne sont pas considérés comme des ensembles patrimoniaux institutionnels, ne sont pas mis de l'avant dans cette caractérisation du patrimoine. Celui de l'Université Concordia, par

exemple, possède une identité distinctive et génère un impact important sur la ville, tant sur le plan économique que social. Il est essentiel de prendre en compte la dimension collective et évolutive de ces ensembles et de les intégrer de manière à permettre leur croissance tout en respectant les contraintes urbaines.

En parallèle, compte tenu du patrimoine bâti important dans le quartier et l'absence de repères emblématiques dans le PUM, un questionnement est soulevé quant à la sélection de ces repères et les critères utilisés pour les identifier.

RECOMMANDATIONS

- La table recommande de développer une stratégie globale de requalification du patrimoine bâti;
- La table recommande de développer des outils facilitateurs permettant de prioriser les projets à vocation collective;
- La table recommande de mettre en place des outils flexibles pour la préservation et l'évolution du patrimoine, telle qu'un fonds dédié à soutenir l'entretien des édifices religieux;
- La table recommande d'introduire l'échelle des ensembles de bâtiments, telle que les campus universitaires, comme élément d'importance du patrimoine montréalais;
- La table recommande de compléter la définition des repères emblématiques pour traduire l'importance de ces repères dans chacun des quartiers montréalais.



LA VITALITÉ ET LE DYNAMISME DU QUARTIER

L'INTERRELATION SPATIALE AU-DELÀ DES LIMITES ADMINISTRATIVES

Le développement de territoires adjacents forme des écosystèmes susceptibles de s'influencer mutuellement, souvent au-delà des limites administratives. Cette influence est particulièrement marquée lorsque des changements majeurs, comme la fermeture de l'église anglicane St Stephens à Westmount, affectent des espaces comme le Cabot Square dans l'arrondissement Ville-Marie. Il est essentiel de comprendre le fonctionnement de ces dynamiques afin de pouvoir intervenir en saisissant les impacts engendrés. Pour que le développement de ces territoires adjacents soit en cohérence, il est primordial de miser sur une planification intégrée en favorisant la collaboration des diverses administrations.

Actuellement, la Ville de Westmount est dans un exercice d'adoption d'un plan particulier d'urbanisme pour son territoire au sud-est. Ce plan aura des répercussions notables sur les quartiers des grands jardins, notamment au niveau de la rue Sainte-Catherine Ouest et du boulevard René-Lévesque. À l'inverse, l'adoption du PUM aura un impact sur la Ville de Westmount et plus particulièrement aux limites de son territoire. Dans cette optique, des documents de planification plus détaillés et localisés, tels que les plans locaux d'urbanisme et de mobilité (PLUM), doivent être élaborés pour gérer ces interfaces et les enjeux spécifiques aux différents quartiers. Ainsi, la collaboration entre les arrondissements, la ville et les villes liées doit être mise de l'avant concrètement.

LE SOUTIEN DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La situation des commerces au centre-ville montre des signes d'amélioration, bien que la reprise soit plus lente pour ceux situés au rez-de-chaussée des immeubles de bureaux (Montréal centre-ville et IDU, 2023). Il est encourageant de constater une revitalisation progressive des artères commerciales, en particulier sur la rue Sainte-Catherine Ouest, où la vitalité des commerces semble se renforcer (Montréal centre-ville et IDU, 2023). Cependant, malgré cette tendance positive, un nombre important de consommateurs ont réduit leurs fréquentations des commerces, des restaurants, et des lieux culturels du centre-ville depuis la pandémie. Cette diminution de l'afflux de visiteurs appelle à une certaine prudence quant au développement du quartier. En effet, la multiplication des milieux commerciaux, notamment avec des projets de développement tel que Royalmount, met en évidence la pertinence de maintenir et de renforcer l'attractivité des artères commerciales existantes pour les usagers et les commerçants.

Dans le quartier des grands jardins, une attention particulière doit être accordée à la capacité des commerces à se maintenir et à prospérer puisqu'une part significative des revenus de la ville provient des taxes foncières liées à cet usage. Pour soutenir le développement et la pérennité des artères commerciales, il est important de mettre en place un environnement pour soutenir les entreprises. Cela inclut la mise en œuvre de mesures telles que l'amélioration de l'offre en transport en commun et en mobilité active, le renouvellement des infrastructures, et la gestion du camionnage via des micro-centres de distribution. Malgré ces interventions qui sont priorisées dans le PUM, il faut reconnaître l'impact que cela engendre sur la fréquentation des lieux par les personnes venant de l'extérieur de Montréal. Par conséquent, il est nécessaire de maintenir des



conditions d'attractivité suffisantes pour assurer la prospérité de la vocation commerciale du quartier. De plus, dans un milieu urbain dense comme le quartier des grands jardins, il est essentiel de gérer les défis liés aux livraisons commerciales et à la gestion des matières résiduelles puisqu'une gestion inappropriée peut nuire à l'expérience des usagers et affecter la vitalité du secteur.

Un élément clé pour renforcer l'attractivité du centre-ville est la reconnaissance, l'identification et la mise en valeur des diverses identités territoriales qui le composent. Cette démarche permet non seulement d'enrichir l'expérience urbaine, mais aussi de favoriser un véritable sentiment d'appartenance chez les personnes usagères.

RECOMMANDATIONS

- La table recommande de prioriser une collaboration entre les arrondissements, la Ville de Montréal et les Villes liées, pour une planification cohérente et ancrée dans le territoire physique;
- La table recommande de développer des plans locaux d'urbanisme et de mobilité (PLUM) pour adresser les enjeux spécifiques aux différents quartiers et assurer une prise en compte de ces enjeux aux limites de leur territoire;
- La table recommande de prioriser le renforcement de l'attractivité des artères commerciales existantes plutôt que la création de nouveaux espaces commerciaux;
- La table recommande d'assurer une accessibilité optimale des secteurs commerciaux via les différents modes de transport;
- La table recommande de préciser l'importance de la reconnaissance des composantes identitaires caractérisant les différents quartiers du centre-ville.

LA RÉSILIENCE DES MILIEUX DE VIE

Les changements climatiques imposent une réévaluation de notre façon d'aménager l'espace urbain et de vivre dans nos villes. Face à cette crise, le PUM propose plusieurs mesures pour atténuer les impacts des changements climatiques, en s'appuyant notamment sur le Plan Climat 2020-2030 . Ce dernier repose sur plusieurs documents d'analyses et études diverses.

Cependant, il semble pertinent de demander à la Ville, en complément du PUM, de partager les données empiriques permettant de cibler concrètement la manière dont ce document de planification aborde la crise climatique. Ces données permettront d'identifier plus précisément comment les mesures proposées peuvent répondre aux défis climatiques spécifiques de notre territoire. En établissant un lien direct entre les moyens de mise en œuvre du PUM et les réalités empiriques, les stratégies proposées seront en mesure d'assurer un aménagement durable et résilient.

RECOMMANDATION

- La table recommande de cibler concrètement la manière dont les mesures proposées abordent la crise climatique via les données empiriques.



LA VISION AMBITIEUSE DE LA VILLE

La vision innovante et ambitieuse de la Ville se transpose à travers les diverses cibles établies. Toutefois, les méthodes pour atteindre ces cibles ne sont pas clairement définies et se traduiront nécessairement par des stratégies différentes pour chaque arrondissement, et même, pour chaque quartier. Un accompagnement de la Ville de Montréal auprès des différents arrondissements est à prévoir afin de transposer ces cibles globales pour chaque territoire. De façon plus spécifique, l'Écofiscalité est soulevée comme mécanisme pertinent pour jouer un rôle significatif en fournissant des fonds supplémentaires et en encourageant des pratiques durables.

Afin de bien comprendre l'ampleur des ambitions de la Ville et de les ancrer dans le réel, il est suggéré de mener un exercice financier approfondi dans le but d'estimer les dépenses nécessaires et identifier les sources potentielles de revenus pour soutenir les différentes interventions proposées.

Finalement, l'atteinte des cibles nécessitera une collaboration étroite entre plusieurs paliers de gouvernement et au sein des arrondissements. La contribution et la collaboration de la société civile sont également à prendre en compte. Il est important de mettre en place des lieux de rencontre et des plateformes de collaboration pour faciliter la communication entre les parties prenantes.

RECOMMANDATIONS

- La table recommande à la Ville d'accompagner les arrondissements à travers la traduction des cibles globales en cible spécifique par arrondissement et dans le développement d'une stratégie pour la mise en œuvre;
- La table recommande de réaliser un exercice financier approfondi en parallèle du PUM afin de soutenir les initiatives proposées;
- La table recommande de mettre en place un ou plusieurs comités de suivi, qui rassemblent l'ensemble de la société civile incluant les arrondissements et les différents secteurs (économiques, culturels, communautaires, économiques, etc) pour une planification concertée.



CONCLUSION

Pour conclure, le présent mémoire permet de mettre de l'avant les différentes préoccupations spécifiques au quartier des grands jardins, mais également d'adresser certains questionnements plus généraux sur le contenu du PUM. L'objectif est de mettre en lumière certains éléments manquants ou nuancer certains paramètres dans le but de porter une réflexion globale sur ce document et de le bonifier. En parallèle, les préoccupations locales qui sont soulevées pourront être intégrées dans les réflexions de l'arrondissement via le PLUM ou les règlements de concordance.

Montréal centre-ville et IDU. (2023). L'état du centre-ville de Montréal (6e édition). <https://www.idu.quebec/fr/nouvelles-idu-rapport-de-letat-du-centre-ville-de-montreal-6e-edition>

Statistique Canada. (2011). Enquête nationale auprès des ménages 2011.

Statistique Canada. (2016). Recensement de la population 2016. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Statistique Canada. (2021). Recensement de la population 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/index-fra.cfm>

Ville de Montréal. (2024). Données ouvertes. <https://donnees.montreal.ca/>



SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

1. La table recommande d'accompagner les arrondissements dans la traduction des cibles pour chaque arrondissement, dont le 20% de logement hors marché.
2. La table recommande d'inclure les espaces religieux dans la définition des lieux de vie collective;
3. La table recommande d'élargir la définition des espaces de la vie collective pour prendre en compte les espaces semi-privés et semi-publics;
4. La table recommande de se doter de cibles en matière d'équipements collectifs, et ce, pour tous les types d'espaces et équipements inclus dans la définition, pour assurer leur mise en place en amont des projets;
5. La table recommande de mentionner l'entretien et la gestion des espaces collectifs dans le PUM et de développer en parallèle une stratégie d'aménagement des espaces de la vie collective qui comprend ces composantes;
6. La table recommande de développer une stratégie globale de requalification du patrimoine bâti;
7. La table recommande de développer des outils facilitateurs permettant de prioriser les projets à vocation collective;
8. La table recommande de mettre en place des outils flexibles pour la préservation et l'évolution du patrimoine, telle qu'un fonds dédié à soutenir l'entretien des édifices religieux;
9. La table recommande d'introduire l'échelle des ensembles de bâtiments, telle que les campus universitaires, comme élément d'importance du patrimoine montréalais;
10. La table recommande de compléter la définition des repères emblématiques pour traduire l'importance de ces repères dans chacun des quartiers montréalais;
11. La table recommande de prioriser une collaboration entre les arrondissements, la Ville de Montréal et les Villes liées, pour une planification cohérente et ancrée dans le territoire physique;
12. La table recommande de développer des plans locaux d'urbanisme et de mobilité (PLUM) pour adresser les enjeux spécifiques aux différents quartiers et assurer une prise en compte de ces enjeux aux limites de leur territoire;
13. La table recommande de prioriser le renforcement de l'attractivité des artères commerciales existantes plutôt que la création de nouveaux espaces commerciaux;
14. La table recommande d'assurer une accessibilité optimale des secteurs commerciaux via les différents modes de transport;
15. La table recommande de préciser l'importance de la reconnaissance des composantes identitaires caractérisant les différents quartiers du centre-ville;
16. La table recommande de cibler concrètement la manière dont les mesures proposées abordent la crise climatique via les données empiriques.
17. La table recommande à la Ville d'accompagner les arrondissements à travers la traduction des cibles globales en cible spécifique par arrondissement et dans le développement d'une stratégie pour la mise en œuvre;
18. La table recommande de réaliser un exercice financier approfondi en parallèle du PUM afin de soutenir les initiatives proposées;
19. La table recommande de mettre en place un ou plusieurs comités de suivi, qui rassemblent l'ensemble de la société civile incluant les arrondissements et les différents secteurs (économiques, culturels, communautaires, économiques, etc) pour une planification concertée.





TABLE DE CONCERTATION
DU QUARTIER DES **GRANDS JARDINS**

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme