

**Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins  
Modification du Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)  
Arrondissement : Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 18 février 2011**

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les commentaires et les recommandations qui suivent.

**1. La proposition**

L'arrondissement de Ville-Marie propose un plan particulier d'urbanisme afin d'encadrer et de soutenir le développement du Quartier des grands jardins, délimité au nord par la rue Sherbrooke et le domaine des sulpiciens, à l'ouest par l'avenue Atwater et la ville de Westmount, à l'est par la rue Bishop et au sud par la falaise Saint-Jacques.

**2. La modification du PU**

Le Comité apprécie que l'arrondissement de Ville-Marie se dote d'un outil de planification pour encadrer la relance du centre-ville ouest car ce secteur connaît à la fois des problématiques urbaines importantes (dévitalisation économique, vieillissement du stock immobilier résidentiel, itinérance, etc.) et des opportunités de développement (présence de l'Université Concordia, proximité du centre des affaires, patrimoine institutionnel, etc.) qu'il convient de concilier.

Par ailleurs, le comité s'interroge sur les limites territoriales du PPU, notamment sur l'exclusion de la portion située à l'est de la propriété des sulpiciens sur la rue Sherbrooke car d'un point de vue historique, il aurait été logique d'inclure le chemin de la Côte-des-Neiges.

**3. Le projet proposé**

Si le comité accueille favorablement le PPU dans son ensemble, il en questionne certains éléments et estime que plusieurs aspects méritent d'être approfondis.

La densification de la rue Sainte-Catherine

Le comité n'est pas à l'aise avec la proposition de porter les hauteurs de 25 m à 44 m pour une portion de la rue Sainte-Catherine car le PPU ne permet pas de comprendre ni de mesurer les bénéfices recherchés. Il regrette que le PPU ne fasse pas état des qualités urbaines et des immeubles qui sont à sauvegarder. Il constate également que le lotissement actuel n'apparaît pas sur les cartes, ce qui aurait permis une autre lecture au quartier.

**Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins  
Modification du Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)  
Arrondissement : Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 18 février 2011**

Ainsi, il croit qu'une étude fine doit au préalable être réalisée pour identifier les sites fragiles et dresser un inventaire des sites pouvant faire l'objet d'une densification de manière à comprendre les impacts qu'une telle modification peut avoir sur le caractère de l'artère. Le comité craint en outre que le rehaussement des hauteurs puisse entraîner des démolitions malheureuses et des remembrements de lots. Il estime également que des analyses devraient être réalisées pour confirmer si la typologie basilaire / tour est appropriée pour l'artère. En somme, il met en garde contre les effets pervers que la modification des hauteurs pourrait avoir sur le gabarit des futurs immeubles et par conséquent, sur l'ambiance et l'identité de l'artère. Sans plus de justification, la hauteur de 25 m actuellement permise au plan d'urbanisme apparaît largement suffisante pour l'échelle de l'artère.

Par ailleurs, le PPU indique un manque d'espaces verts publics pour desservir adéquatement la population résidante. Par conséquent, le comité questionne l'intérêt de densifier un secteur déjà si densément peuplé basé sur ce qui demeure encore aujourd'hui une intention, qui est de rendre les jardins des grandes institutions accessibles au public. De plus il se demande comment l'objectif d'attirer davantage de familles pourra être concilié avec le fait qu'il n'y a aucune école dans le quartier ni espace de jeux sécuritaire pour les jeunes enfants. Ainsi, la disponibilité d'espaces publics qui répondent aux besoins des différents segments de la population apparaît, pour le comité, comme un pré-requis nécessaire à la densification du territoire.

L'accès public aux jardins des grandes institutions

Le comité trouve intéressante l'idée de rendre accessibles les jardins des grandes institutions. Il estime par ailleurs que leur privauté est certainement une raison importante de leur qualité actuelle et recommande par conséquent, que des mécanismes appropriés à leur sauvegarde et à leur entretien soient définis.

Le comité estime que les grands jardins, compte tenu de leur emplacement en périphérie du quartier, pourront difficilement pallier le manque d'espaces verts pour les familles et les jeunes enfants. Leur programmation et leur relation au réseau d'espaces publics du quartier devra ainsi être bien définie. De plus, pour les espaces situés au sud du boulevard René-Lévesque, le PPU ne fait pas mention du bruit induit par l'autoroute et des mesures d'atténuation qui devraient être mises en place pour rendre ces espaces plus conviviaux. Le comité aurait également souhaité que le PPU soit plus précis quant aux espaces asphaltés des grandes propriétés institutionnelles et qu'il définisse des balises en vue d'encadrer les changements d'usage des institutions et les impacts de futurs redéveloppements.

**Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins  
Modification du Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)  
Arrondissement : Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 18 février 2011**

La création d'un nouvel espace public

Le comité apprécie la création d'un parc entre l'ancienne école Victoria et le Royal Montreal Curling Club. Il est néanmoins préoccupé par les enjeux de sécurité et d'ambiance reliés au fait qu'il est enchâssé entre trois immeubles, dont la façade aveugle du Royal Montreal Curling Club à l'ouest et la façade arrière d'un immeuble commercial ayant pignon sur la rue Sainte-Catherine au sud. Il estime par conséquent qu'une attention particulière devra être apportée au traitement de ces interfaces. Il apprécie par ailleurs que la ruelle menant à la rue Saint-Mathieu ainsi que la parcelle de terrain comprise entre l'école Victoria et le 1420 Saint-Mathieu seront verdies et aménagées, ce qui permettra d'offrir différentes issues vers les rues. S'il était possible d'acquérir d'autres propriétés, le comité croit que l'aménagement du parc tirerait pleinement profit d'une ouverture sur la rue Sainte-Catherine.

De plus, la programmation devra être bien étudiée afin que le parc réponde réellement aux besoins de la population résidante et qu'il puisse ainsi être approprié et utilisé par les citoyens. Comme le parc est situé au cœur du quartier et que de nouvelles familles sont appelées à s'implanter dans le secteur, il apparaît notamment indispensable d'y aménager un espace de jeux sécuritaire pour les jeunes enfants.

Par ailleurs, comme les grands jardins institutionnels sont situés en périphérie du quartier, le comité estime que l'arrondissement devrait saisir toutes les occasions disponibles pour créer d'autres espaces verts au cœur du quartier (notamment dans l'axe est-ouest) afin de compléter l'offre et la programmation d'espaces accessibles au public.

La coulée verte

Le comité considère que la notion de coulée verte est très ténue compte tenu que l'alignement d'arbres sur l'avenue Atwater constitue le lien qui unit la montagne et le square Cabot. Il considère donc que l'utilisation du terme *coulée verte* n'est pas appropriée. Il apprécie néanmoins et appuie le verdissement proposé. Il croit d'ailleurs que les plantations devraient être intensifiées sur l'ensemble des axes nord-sud entre le domaine des sulpiciens et la falaise Saint-Jacques pour augmenter de façon considérable le verdissement du quartier et son rapport au mont Royal.

Par ailleurs, le PPU mentionne la relation entre le quartier, la montagne, la falaise Saint-Jacques et plus au sud, le canal de Lachine. Le comité recommande que ces liens soient illustrés et plus formellement définis.

**Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins  
Modification du Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)  
Arrondissement : Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 18 février 2011**

Le square Cabot et ses abords

Le comité apprécie que le square Cabot et ses abords fassent l'objet d'un projet de revitalisation. Il souhaite que l'occasion permette de diminuer les nuisances reliées au « terminus » d'autobus. Par ailleurs, le comité estime que le PPU devrait être plus spécifique quant aux objectifs de développement visés au pourtour du site. Il regrette, par exemple, qu'aucune information sur le redéveloppement de l'Hôpital de Montréal pour enfants ne soit mentionnée, bien qu'il s'agisse d'un élément fondamental pour l'avenir du quartier. Ainsi, il considère que le PPU devrait préciser des balises quant à la présence sur rue, aux gabarits et aux usages souhaités pour les futurs développements aux abords du square.

Le patrimoine

Le comité signale qu'au-delà des immeubles et secteurs protégés en vertu de la Loi sur les biens culturels ou reconnus au plan d'urbanisme comme étant de valeur significative, le PPU doit être l'occasion de faire une analyse plus exhaustive des bâtiments et lieux qui méritent d'être conservés et mis en valeur comme, par exemple, la résidence Fulford (située au 1221 rue Guy). Par ailleurs, il serait intéressant de connaître quelle est la portée du décret royal attribué au Montreal Curling Club et s'il confère une quelconque protection à l'immeuble ou à son usage.

Les autres éléments à considérer

Le comité regrette que certains éléments ne soient pas mentionnés dans le PPU parce qu'ils sont considérés comme étant des enjeux ou des projets qui débordent de l'échelle « locale » du Quartier des grands jardins. On pense ici à l'aménagement possible d'un tramway ou aux enjeux reliés aux stationnements de surface dans le secteur des rues Mackay et Bishop. Bref, de façon générale, le comité estime que le PPU devrait être beaucoup plus précis sur les attentes en matière de développement en définissant dès maintenant des balises permettant de préciser les effets attendus. À cet égard, le PPU et les PIIA devraient être présentés comme deux outils complémentaires.

**Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins  
Modification du Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)  
Arrondissement : Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 18 février 2011**

**4. En conclusion**

Le comité accueille favorablement le PPU du Quartier des grands jardins dans son ensemble. Il est toutefois en désaccord avec la modification des hauteurs de 25 m à 44 m sur la rue Sainte-Catherine tant qu'une analyse approfondie des bénéfices et des impacts que peut induire cette modification n'ait été réalisée. De plus, il considère que le PPU devrait être beaucoup plus précis sur les balises de développement en vue d'encadrer les futures constructions et les changements d'usage des institutions. Il estime en outre que plusieurs aspects méritent d'être approfondis (conditions préalables à la densification résidentielle et à l'accueil de familles, programmation des espaces publics, identification des bâtiments et qualités urbaines à conserver, objectifs de mise en valeur des grands jardins, enjeux des stationnements de surface, etc.).

Préparé par :

Approuvé par :

Josée Asselin  
Secrétaire

Adrien Sheppard  
Président

Le 25 février 2011

Le 25 février 2011