

**PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME**

QUARTIER DES GRANDS JARDINS

*Version préliminaire*

Arrondissement  
de **Ville-Marie**





## Mot du Maire



Chères Montréalaises,

Chers Montréalais,

C'est avec enthousiasme que je vous invite à prendre connaissance du projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins. Cet outil de planification, c'est aussi en quelque sorte un contrat social qui engagera la Ville et ses citoyens à œuvrer ensemble à la revitalisation du Quartier Centre-Ouest de l'arrondissement.

Le secteur Centre-Ouest de l'arrondissement Ville-Marie offre déjà un milieu de vie unique et identitaire qui recèle aussi un patrimoine bâti remarquable.

Né du souhait collectif de miser sur ces attraits, le projet de PPU énonce les grandes orientations qui guideront l'évolution du secteur. Valoriser et protéger le patrimoine et les paysages urbains, améliorer la qualité de l'habitat et des services aux citoyens, stimuler le dynamisme économique du quartier, voici la vision et les objectifs que la Ville souhaite mettre en commun et réaliser avec les citoyens et le milieu, afin de garantir le développement durable du quartier.

Le présent document a été élaboré par l'arrondissement de Ville-Marie, avec l'appui des différents organismes du milieu, et particulièrement la Table de concertation du centre-ville Ouest. Il prend en compte les grandes politiques et orientations déjà établies par la Ville et qui agissent comme piliers de tout programme de développement urbain : la Politique du patrimoine, le Plan de transport, le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise pour n'en citer que certains.

Au terme de son adoption, le PPU du Quartier des grands jardins fera partie intégrante du Plan d'urbanisme de Montréal, l'outil de référence des Montréalais et de l'administration municipale en matière d'aménagement du territoire.

À ce titre, je suis convaincu, qu'ensemble, nous saurons miser sur les forces de ce quartier unique pour faire du centre-ville de Montréal un lieu encore plus exceptionnel.

A handwritten signature in blue ink, which reads "Gerald Tremblay". The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Gérald Tremblay

Maire de Montréal



## Table des matières

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
1.1	PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHÉ	1
1.2	COHÉSION AVEC LES POLITIQUES DE LA VILLE DE MONTRÉAL	2
<b>2</b>	<b>CONTEXTE D'INTERVENTION</b>	<b>5</b>
2.1	TERRITOIRE D'APPLICATION	5
2.2	HISTORIQUE	6
2.3	PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE	9
2.4	DIAGNOSTIC ET ENJEUX	10
<b>3</b>	<b>CADRE D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>17</b>
3.1	LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	17
3.1.1	Protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial des grandes institutions du quartier	18
3.1.2	Révéler et mettre en valeur les paysages urbains exceptionnels du quartier	20
3.1.3	Préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial	23
3.2	LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE	24
3.2.1	Améliorer l'offre d'espaces verts en misant sur l'accès public aux grands jardins institutionnels	25
3.2.2	Consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires	28
3.2.3	Implanter une stratégie locale de développement durable	31
3.3	LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE	35
3.3.1	Promouvoir la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest	36
3.3.2	Soutenir le développement des activités du campus de l'Université Concordia et des autres institutions du quartier	38
3.4	PLANIFICATION DÉTAILLÉE : LE SECTEUR CABOT	40
<b>4</b>	<b>MISE EN ŒUVRE DU PPU</b>	<b>46</b>
4.1	INTERVENTIONS RELATIVES AU DOMAINE PUBLIC PLANIFIÉES DANS LE CADRE DU PPU	47
4.2	PARAMÈTRES RÉGLEMENTAIRES	49
4.3	RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)	50
4.4	PARTENARIATS ET ENTENTES	51
4.5	PROGRAMME D'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS	51



Version préliminaire

## Introduction

# 1

### Présentation de la démarche

## 1.1

Le secteur Centre-Ouest du centre-ville, connu également comme le Quartier des grands jardins en raison des vastes jardins institutionnels qui s'y trouvent, peut compter sur plusieurs caractéristiques attrayantes : une situation centrale entre le mont Royal, le centre des affaires et le canal de Lachine, un noyau institutionnel fort, un riche patrimoine bâti, des lieux de haut savoir... L'élaboration d'un PPU se veut l'occasion de développer une planification cohérente et détaillée qui tire parti de la combinaison des forces du quartier pour guider sa mise en valeur.

La décision d'élaborer un Programme particulier d'urbanisme (PPU) est issue d'une volonté commune des organismes du milieu et de l'arrondissement de Ville-Marie de se doter d'un outil d'encadrement du développement urbain. Pour concevoir ce PPU, l'arrondissement a pu compter sur la collaboration de la Table de concertation du Centre-ville ouest, un groupe qui réunit des organisations, des entreprises, des institutions et des résidents actifs dans le milieu.

Le PPU présente les principaux projets d'aménagement qui seront lancés à l'initiative de l'arrondissement de Ville-Marie et de la Ville au cours des prochaines années. Le document est divisé en trois sections :

- Le **contexte d'intervention** situe le territoire en question, dresse l'historique du quartier et en trace le portrait sociodémographique. Il établit également un diagnostic des forces et des faiblesses du secteur, et précisent les enjeux d'aménagement qui en découlent.
- Le **cadre d'aménagement** aborde les orientations, les objectifs et les moyens de mise en œuvre proposés en réponse au diagnostic établi dans la section précédente. Il permet aussi d'examiner un projet considéré comme structurant qui doit faire l'objet d'une planification plus détaillée : le réaménagement du secteur Cabot.
- La **mise en œuvre** énumère les stratégies concrètes à adopter pour réaliser le PPU.

## Cohésion avec les politiques de la Ville

# 1.2

Le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins s'inscrit dans la mise en œuvre de plusieurs grandes politiques de la Ville. La cohérence entre le PPU et les politiques de la Ville est démontrée dans la présente section. Ces liens seront approfondis tout au long du document.

### La Politique du patrimoine

Comme le stipule la Politique du patrimoine, le PPU du Quartier des grands jardins s'appuie sur une **définition élargie du patrimoine** qui va au-delà du patrimoine bâti pour inclure les composantes paysagères et naturelles. Le fait même d'intégrer au plan d'urbanisme le présent document et de traduire ses orientations dans la réglementation en matière d'urbanisme de l'arrondissement répond à un besoin de reconnaître concrètement l'importance des préoccupations patrimoniales.

La Politique du patrimoine souligne l'importance de l'**appropriation populaire**, vue comme l'assise de la reconnaissance et de la conservation du patrimoine sous toutes ses formes. Cette appropriation populaire constitue donc une condition clé de la reconnaissance des qualités paysagères des grands jardins institutionnels du quartier. Par ailleurs, l'inscription de cette dimension d'appropriation dans le PPU doit être couplée à l'intégration aux règlements des préoccupations sur la conservation.

La Politique du patrimoine considère également la conservation et la mise en valeur du **patrimoine religieux** comme des enjeux prioritaires. Le PPU doit viser le **maintien des grandes caractéristiques des grands domaines institutionnels**, notamment en ce qui a trait à leurs composantes paysagères.

### Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

La proximité du mont Royal est un des attraits importants du Quartier des grands jardins, non seulement parce qu'il constitue un grand parc public, accessible aux résidents, mais aussi parce qu'il est une composante clé dans la mise en scène des paysages exceptionnels du quartier. Le Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal analyse par ailleurs les moyens à mettre en œuvre pour **rendre la montagne plus accessible**. Cet objectif coïncide avec les visées du PPU, où l'on compte tirer le meilleur parti possible de la proximité du quartier avec le mont Royal.

### Le Plan de transport

D'entrée de jeu, il faut souligner que le quartier se positionne avantageusement par rapport à l'énoncé de vision du Plan de transport, qui vise « [une réduction de] la dépendance à l'automobile en misant sur un usage accru du transport en commun et des transports actifs ». La présence de deux stations de métro, d'une piste cyclable utilisable toute l'année et de nombreuses stations de vélos libre-service a amené les résidents du quartier à adopter largement les modes de transport collectifs et actifs au détriment de l'automobile. Ainsi, le recensement de 2006 révélait que seulement 16 % d'entre eux utilisent l'automobile pour se rendre au travail, alors que cette proportion est de 51 % dans la population montréalaise. **Les statistiques démontrent en fait que les résidents du quartier mettent déjà en application une grande partie des objectifs du Plan de transport.** Le PPU accorde tout de même une place importante à l'atteinte de certains objectifs de ce plan, particulièrement en ce qui a trait aux **déplacements des piétons**.

### Le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise

Le PPU intègre plusieurs éléments du plan d'action issu du Plan de développement durable de la collectivité montréalaise. **Ainsi, l'atteinte des cibles de réduction des gaz à effet de serre, la réduction du solde migratoire entre Montréal et la banlieue ainsi que la protection du couvert végétal** figurent parmi les objectifs du Plan de développement durable qui sont intégrés au présent PPU.

### La Stratégie d'inclusion de logements abordables

La Stratégie d'inclusion de logements abordables précise deux cibles spécifiques : que 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires, et que 15 % soient des logements abordables résultant d'initiatives privées. Bien que le contexte particulier du centre-ville puisse compliquer l'atteinte de tels objectifs, le PPU souligne l'importance de trouver des solutions adaptées à la réalité du centre-ville. Cela permettra en fin de compte de mettre sur pied des initiatives visant à **faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires** et à **stimuler la production de propriétés à prix abordable**.

### Le Plan d'action ciblé en itinérance

Dans l'optique de « réduire les problèmes de partage de l'espace urbain et [de renforcer] l'exercice de la citoyenneté », le Plan d'action ciblé en itinérance propose de **faire des abords du square Cabot un lieu de déploiement d'un plan d'intervention**. Les actions prévues dans ce secteur dans le cadre du PPU facilitent l'implantation d'une telle stratégie.

En vue de « répondre aux besoins de base des personnes en situation d'itinérance ou à risque », le plan d'action s'intéresse également à l'offre de logements pour les itinérants. Par son objectif de favoriser la qualité de l'habitat dans le Quartier des grands jardins, le PPU se conforme à ces orientations.

### La Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal

Comme la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest constitue un élément clé de la relance économique du Quartier des grands jardins, le présent PPU s'arrime aux priorités de la Stratégie de développement économique en annonçant des actions concrètes pour stimuler le **dynamisme commercial** de l'artère ainsi que **l'accroissement de la population résidente au centre-ville**.

En proposant des interventions pour soutenir la croissance de l'Université Concordia, le PPU prend en compte « **l'amélioration du processus de développement du capital humain** », une autre priorité de la stratégie.

Enfin, les nombreuses interventions de verdissement et de réaménagement du domaine public répondent au besoin d'« **améliorer la qualité de l'environnement urbain** » que spécifie la Stratégie de développement économique.

### Le Plan d'urbanisme de Montréal

Le PPU reprend les grands thèmes mis de l'avant par le Plan d'urbanisme (orientations, objectifs, actions, moyens de mise en oeuvre) en vue de protéger, mettre en valeur et développer les attributs principaux du quartier qui contribuent à ses qualités urbaines et à son identité d'ensemble. Le présent document fait partie intégrante du Plan d'urbanisme.

## Contexte d'intervention

# 2

## Territoire d'application

# 2.1

Le Quartier des grands jardins est situé dans la portion ouest de l'arrondissement de Ville-Marie. Il s'étend sur 885 500 m<sup>2</sup>, ce qui représente environ 5 % de la superficie de l'arrondissement. Le quartier est 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. Au-delà de cette délimitation, le document tient compte des interfaces avec l'environnement immédiat qui côtoie ces limites.

Le territoire du Quartier des grands jardins englobe la section sud du district Peter-McGill et les secteurs Shaughnessy Village et Lincoln-Tupper. Il est adjacent au centre des affaires, à l'est, et à l'arrondissement du Sud-Ouest, au sud. Il abrite le campus de l'Université Concordia, le Forum Pepsi – ancien domicile des Canadiens de Montréal –, le Collège Dawson, l'Hôpital de Montréal pour enfants, ainsi que plusieurs domaines institutionnels qui relèvent du patrimoine religieux. Il bénéficie de la proximité du mont Royal et du canal de Lachine, situés dans un rayon de moins de 2 km.

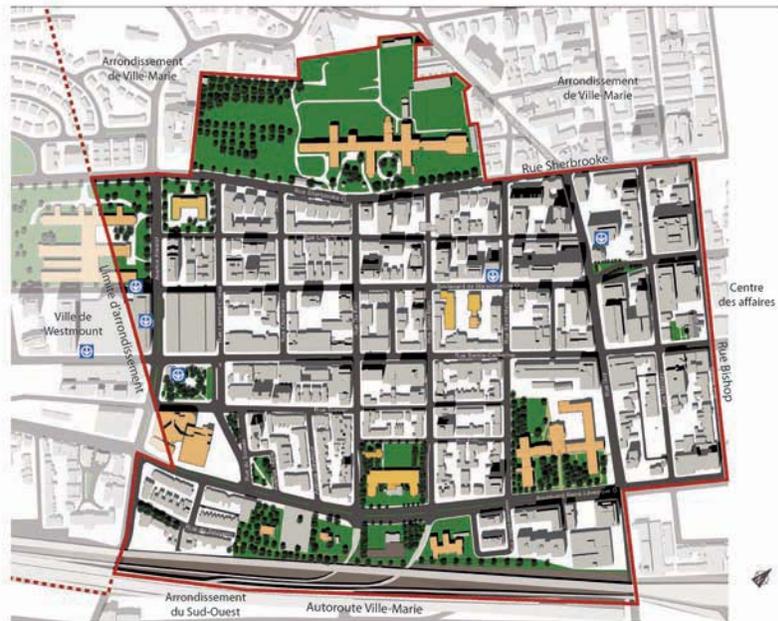


Fig. 1 Délimitation du territoire d'application du PPU

## Historique

# 2.2

1642-1800

### La mise en place du premier découpage agricole et l'arrivée des sulpiciens

La formation du Quartier des grands jardins remonte au début de la colonisation de Montréal. Entre 1642 et 1842, l'île de Montréal fait l'objet d'un premier découpage agricole. Les sulpiciens, proclamés seigneurs de l'île par le roi de France, se réservent un grand domaine sur le flanc sud du mont Royal. Ils y installent une mission d'évangélisation. Vestige toujours existant aujourd'hui, un premier fort, constitué d'une enceinte et de tours, y est ensuite érigé. L'ensemble est entouré de champs, de vergers et de boisés.

1800-1870

### Premiers lotissements résidentiels

Au début du 19<sup>e</sup> siècle, les terres situées au sud du domaine font place à un quartier résidentiel qui accueille de grandes villas. Le lotissement du quartier s'intensifie au milieu du siècle lorsque les sulpiciens confient à l'architecte John Ostell la tâche de subdiviser les terrains. Un nouveau cadastre, différent du lotissement montréalais typique, prend alors forme et la construction de maisons en rangée et de conciergeries est autorisée. C'est ainsi que se constitue, entre 1870 et 1910, le faubourg résidentiel qui prendra le nom de Shaughnessy Village. Encore aujourd'hui, il subsiste d'importants témoins de ce patrimoine résidentiel.

1870-1950

### L'urbanisation institutionnelle

Pendant que ce qui est aujourd'hui le Vieux-Montréal se transforme sous les pressions de l'industrialisation croissante, plusieurs maisons-mères s'établissent dans le secteur, séduites par le cadre champêtre des lieux. Déjà, en 1840, les sulpiciens y ont établi le Grand Séminaire. En 1871, les sœurs Grises inaugurent un hôpital et leur nouvelle maison-mère, qui abrite une chapelle de grande qualité, achevée en 1879. L'église St. James the Apostle est construite en 1864. Cette urbanisation institutionnelle se poursuit avec l'installation du domaine des franciscains (1890), de l'asile des petites sœurs des Pauvres (1892), de la maison-mère et de l'école normale de la Congrégation de Notre-Dame (respectivement en 1908 et 1913), et de l'Hôpital de Montréal pour enfants (1928). C'est donc un patrimoine architectural riche qui voit le jour à cette époque. Vers 1890, deux autres édifices remarquables sont érigés boulevard De Maisonneuve Ouest, l'ancienne école Victoria et le Royal Montreal Curling Club. Ce dernier bâtiment est aujourd'hui protégé par décret de la couronne britannique.



**1950-1970****Grandes campagnes de rénovation urbaine**

Des années 1930 aux années 1950, l'expansion urbaine est freinée par les effets de la crise économique et de la Deuxième Guerre mondiale. Les années 1950 marquent le retour d'un certain optimisme qui se traduit par la réalisation de grands travaux de rénovation urbaine. Plusieurs interventions transforment alors le secteur, notamment :

- L'élargissement du boulevard Dorchester (aujourd'hui René-Lévesque)
- La construction de l'autoroute Ville-Marie
- La percée de l'axe De Maisonneuve
- La construction du métro

Dans la foulée de ces travaux et de l'expansion du centre-ville, plusieurs îlots résidentiels où sont érigées des maisons cossues se transforment pour faire place à des tours d'habitation et des immeubles de bureaux. La construction de ces tours d'habitation entraîne une forte hausse de la densité de population et une transformation profonde du tissu social dans le secteur.

**1970-1995****Émergence des préoccupations d'ordre patrimonial**

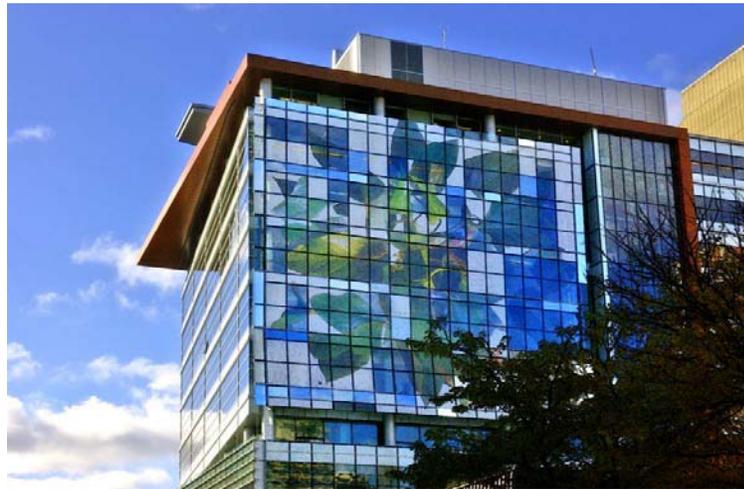
La restauration de la maison Shaughnessy suscite une revalorisation du bâti résidentiel du Shaughnessy Village. Cette mise en valeur est soutenue par des interventions publiques. La désignation de la maison Shaughnessy comme monument historique, en 1974, et celle de l'ensemble conventuel des sœurs Grises en tant que site historique, en 1976, empêchent la démolition de bâtiments situés dans les deux aires de protection ainsi formées (voir plan 2). Les années 1970 voient aussi naître un mouvement en faveur de la sauvegarde du patrimoine, dans le contexte de la mobilisation populaire contre la démolition de la maison Van Horne, en 1973. Le patrimoine résidentiel de ce secteur est aujourd'hui pris en charge par des propriétaires consciencieux et sensibles à la valeur architecturale de leurs immeubles. La maison Shaughnessy fait maintenant partie du Centre Canadien d'Architecture.



### 1995-aujourd'hui L'expansion de l'Université Concordia et le déménagement des Canadiens

L'expansion spectaculaire du campus de l'Université Concordia a marqué le quartier au cours des 15 dernières années. En inaugurant le complexe des sciences Richard J. Rena en 2003 et le nouvel immeuble de l'École de gestion John-Molson en 2009, l'Université Concordia confirme sa place en tant qu'acteur majeur dans le développement du quartier.

Pendant que ces investissements redynamisent la partie est du Quartier des grands jardins, la partie ouest est sérieusement perturbée par le déménagement des Canadiens de Montréal, en 1996. La disparition de cet important générateur d'achalandage provoque une dévitalisation marquée de la rue Sainte-Catherine Ouest dans ce secteur. Bien que les traces de ce déclin soient toujours visibles, la mise en œuvre de projets tels que le redéveloppement du site de l'ancien théâtre Seville en un immeuble résidentiel mixte permet d'entrevoir l'avenir avec optimisme.



## Profil et évolution sociodémographique 2.3

Selon les données du recensement de 2006, le Quartier des grands jardins héberge 14 222 résidents et accueille 20 000 travailleurs et plus de 40 000 étudiants. Il s'agit d'un des quartiers les plus densément peuplés de la ville, avec plus de 16 061 personnes au km<sup>2</sup>. Une forte proportion de cette population habite les tours d'habitation de la partie nord du territoire.

Voici quelques données éclairantes sur le profil sociodémographique de la population du quartier :

- **Âge :** Près de 50 % de la population est âgée de 20 à 34 ans. À titre de comparaison, cette proportion chute de moitié, à 24,5 %, dans l'ensemble de population montréalaise.
- **Scolarité :** Les résidents sont plus scolarisés que la moyenne de la population montréalaise. Ainsi, le quartier compte près de 40 % de diplômés universitaires, alors que la ville en compte 30 %. La population étudiante, qui forme 17 % des résidents, est appelée à croître puisque les nombreux établissements d'enseignement poursuivent leur expansion dans le secteur.
- **Citoyenneté :** Sur le plan de la citoyenneté, 50 % des habitants du quartier ont le statut d'immigrant (30,7 % pour Montréal), tandis que 15 % sont des résidents non permanents (2,1 % pour Montréal).
- **Revenu :** Le revenu moyen des ménages est nettement plus faible dans le quartier que dans l'ensemble de la ville. En effet, 73 % des résidents ont un revenu annuel inférieur à 40 000 \$ (52 % pour Montréal) et 29 % ont un revenu annuel inférieur à 10 000 \$ (9,4 % pour Montréal).
- **Mode d'occupation :** On constate que 92 % des unités d'habitation sont occupées par des locataires. Les propriétaires n'occupent que 8 % des unités d'habitation, alors que cette proportion est de 32 % à l'échelle de Montréal.
- **Mobilité :** Une personne sur trois (33 %) ne vivait pas à la même adresse un an avant le recensement de 2006; cette proportion s'élève à plus de deux personnes sur trois (72 %) cinq ans auparavant. On constate une plus grande stabilité dans l'ensemble de la population montréalaise, pour laquelle les taux sont de 15 % pour l'année précédant le recensement et de 45 % cinq ans avant le recensement.



## Diagnostic et enjeux

## 2.4

**Un patrimoine riche dans un contexte de requalification**

Pourvu de paysages exceptionnels grâce à la proximité du mont Royal, bénéficiant de la falaise Saint-Jacques, du canal de Lachine et du centre des affaires, le Quartier des grands jardins peut, encore aujourd'hui, compter sur un riche patrimoine urbain constitué par le cadre bâti institutionnel, résidentiel et commercial. Marqué historiquement par l'implantation des sulpiciens et de plusieurs communautés religieuses, par le développement d'un cadre bâti ancien de grande qualité et l'arrivée, au début du 20<sup>e</sup> siècle, de lieux de divertissement majeurs (le théâtre Seville et le Forum), le quartier fait face à des défis qui découlent de mutations importantes survenues depuis la fin des années 1950. Dans la foulée de vastes campagnes de rénovation urbaine, plusieurs bâtiments ayant une grande valeur patrimoniale ont été démolis, ce qui a fragilisé l'identité du quartier.

Aujourd'hui, un vent de renouveau souffle sur le Quartier des grands jardins, notamment grâce à des initiatives privées de rénovation résidentielle et à l'expansion du campus de l'Université Concordia. Les importantes sommes investies par la Ville pour aménager la place Norman-Béthune ont aussi contribué à rehausser l'image du secteur. Le redéveloppement du site de l'ancien théâtre Séville en un projet résidentiel mixte témoigne des transformations à venir. Le départ graduel des institutions religieuses et le déménagement éventuel de l'Hôpital de Montréal pour enfants soulèvent des enjeux de requalification et de protection du patrimoine bâti et paysager qui seront au cœur des préoccupations dans les prochaines années. Le plan 2 indique les mécanismes de protection patrimoniale déjà prévus.

**L'enjeu : conjuguer la requalification des grandes institutions et le développement urbain avec la protection et la mise en valeur des composantes identitaires distinctives du quartier.**

### Un milieu de vie dense, animé et central

Outre le caractère institutionnel fort, le volet résidentiel constitue une composante essentielle du secteur qui se déploie selon trois grandes typologies dominantes (voir plan 3). Il s'agit d'un des quartiers les plus densément peuplés au pays, avec 16 061 personnes au km<sup>2</sup>. À titre de comparaison, la densité de population de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, qui est de 12 430 personnes au km<sup>2</sup>, est presque 25 % inférieure. La proximité du centre des affaires et la présence de l'Université Concordia suscitent par ailleurs un transit important d'étudiants et de travailleurs.

Habiter ainsi le centre-ville présente plusieurs avantages – parlons notamment de l'efficacité des transports en commun –, mais les résidents ne sont pas à l'abri des inconvénients typiques des quartiers centraux. On note, par exemple, des problématiques liées à l'usure de certains bâtiments résidentiels et à l'itinérance, ce qui peut expliquer en partie le taux de roulement élevé que l'on observe dans le parc résidentiel locatif.

L'évolution de l'urbanisation a laissé peu de place pour la création d'espaces verts publics à l'intérieur des limites du quartier. À ce chapitre, il est important de souligner que les grands ensembles institutionnels présentent une valeur non seulement sur le plan du patrimoine architectural, mais aussi sur le plan paysager. Au total, le quartier comprend environ 18 hectares de jardins méconnus du public. Ces jardins sont présentement peu accessibles et pourraient être menacés de disparition sous la pression du développement immobilier dans le cadre d'une éventuelle requalification des sites. Si on exclut ces jardins, les espaces verts du quartier ne sont pas assez nombreux pour assurer un couvert végétal suffisant.

**L'enjeu : développer des milieux de vie sains, diversifiés et sécuritaires dans le contexte particulier d'un centre-ville.**



### Une situation économique en phase de redressement

Sur le plan économique, on constate des signes encourageants de redressement après la période difficile, attribuable en partie au déménagement des Canadiens de Montréal en 1996. Bien qu'il subsiste des traces perceptibles de cette dévitalisation – le délabrement de certaines façades, quelques vitrines placardées et les espaces à louer marquent encore le paysage de la rue Sainte-Catherine Ouest –, les investissements massifs réalisés dans le secteur par l'Université Concordia agissent comme un véritable moteur de développement.

La proximité du centre des affaires est évidemment une composante clé de l'attractivité du Quartier des grands jardins, qui bénéficie aussi d'un réseau de transport collectif performant sur lequel peut s'appuyer la croissance (voir plan 4). Le quartier comprend deux stations de métro (Guy-Concordia et Atwater) accessibles de différents points du quartier en cinq minutes de marche. S'y trouvent également le terminus Atwater, qui dessert 15 lignes d'autobus, une piste cyclable praticable 12 mois par année le long du boulevard De Maisonneuve Ouest ainsi que de nombreuses stations de vélos en libre service Bixi. La proximité du pôle intermodal Lucien-L'Allier représente un autre atout pour le secteur sur le plan de l'accessibilité régionale. Enfin, l'important réseau artériel constitue une porte d'entrée au centre-ville pour de nombreux automobilistes.

**L'enjeu : stimuler la relance économique du quartier en orchestrant des interventions publiques en appui à la croissance de l'Université Concordia et à la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest.**











## Cadre d'aménagement

# 3

La présente section traite des orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre proposés en réponse au diagnostic tracé dans la section précédente. Le PPU s'articule autour de **trois grandes orientations** :

- **La mise en valeur du patrimoine**
- **La qualité des milieux de vie**
- **Le dynamisme économique**

Un quatrième objet d'étude est abordé par la suite : la **planification détaillée du secteur Cabot**.

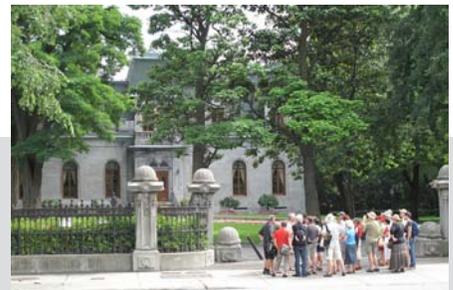
## La mise en valeur du patrimoine

# 3.1

Le Quartier des grands jardins existe depuis plus de trois siècles. Il faut miser sur la protection et la mise en valeur des composantes identitaires distinctives du quartier, soit ses ensembles patrimoniaux, ses institutions, ses jardins, son bâti résidentiel de qualité, ainsi que sa situation stratégique comme porte d'entrée du centre-ville de Montréal.

Trois objectifs ont été retenus pour guider la mise en œuvre de cette orientation :

- Protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial des grandes institutions du quartier
- Révéler et valoriser les paysages urbains exceptionnels du quartier
- Préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial





### 3.1.1 Protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial des grandes institutions du quartier

Le développement du Quartier des grands jardins repose sur la reconnaissance et la mise en valeur des institutions fondatrices qui ont marqué son territoire. Certaines institutions, dont le domaine des sœurs Grises, l'Hôpital de Montréal pour enfants, le domaine des franciscains, le domaine des petites sœurs des Pauvres et l'ancienne école Victoria, ont déjà signalé leur intention d'apporter des transformations à l'occupation de leur propriété. Dans ce contexte de requalification, il importe de s'assurer que la conversion de ces ensembles institutionnels ne fasse pas au détriment de leur richesse patrimoniale, qui doit idéalement être préservée dans son intégrité, tant sur le plan architectural que paysager.

Il importe par ailleurs de rappeler que des statuts de protection existent déjà pour certaines institutions (voir plan 2). Les domaines des sulpiciens et des sœurs Grises, ainsi que le site du Collège Dawson, sont des sites historiques classés en vertu de la Loi sur les biens culturels. La maison Shaughnessy, rattachée au Centre Canadien d'Architecture, a été classée monument historique en vertu de la même loi. Il faut souligner que la décision par ces institutions d'entreprendre des travaux de transformation et d'agrandissement doit d'abord faire l'objet d'autorisations du Ministère de la culture, des communications et de la condition féminine pour tous travaux modifiant l'apparence extérieure de ces bâtiments. Finalement, une validation des autorités gouvernementales est requise afin d'assurer la viabilité financière des projets. Dans ce contexte, les interventions privilégiées dans le PPU visent à accentuer la rigueur de la protection du caractère patrimonial des grandes institutions du quartier.

### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Évaluer toute demande de changement d'affectation du sol des propriétés institutionnelles selon des critères liés à la préservation et à la mise en valeur des espaces verts et, d'autre part, privilégier la signature d'accords de développement
- Encadrer attentivement les interventions sur les sites institutionnels en soumettant toute modification des composantes architecturales et paysagères de ces sites en vertu d'un nouveau Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
- Encourager l'appropriation publique des jardins institutionnels afin de bâtir une expérience collective de ces espaces
- Procéder à l'aménagement d'un espace vert public sur le boulevard De Maisonneuve mettant en valeur le Royal Montreal Curling Club et l'ancienne école Victoria, qui est en voie de requalification
- Assurer le rayonnement du patrimoine institutionnel du secteur non seulement auprès des résidants du quartier, mais aussi auprès de la population montréalaise dans son ensemble

### COHÉSION AVEC LES POLITIQUES DE LA VILLE

- **Politique du Patrimoine** : Les moyens de mise en œuvre proposés visent la protection et la mise en valeur des caractéristiques distinctives des ensembles institutionnels, principalement par l'entremise d'outils réglementaires. Ces moyens permettent de poser des actions en faveur de la conservation du patrimoine religieux, un enjeu prioritaire de cette politique. Ces actions sont particulièrement importantes dans le contexte d'une requalification imminente de plusieurs institutions.
- **Plan de développement durable de la collectivité montréalaise** : En protégeant les grands jardins institutionnels, le PPU aide la Ville à respecter l'engagement qu'elle a pris de protéger 6% du territoire terrestre montréalais.

### 3.1.2 Révéler et mettre en valeur les paysages urbains exceptionnels du quartier



Le Quartier des grands jardins recèle des paysages urbains exceptionnels qu'il faut faire découvrir aux Montréalais. Grâce à la forte influence des grandes institutions dans le quartier, la plupart de ces paysages remarquables ont été préservés dans leur intégralité. Ils sont issus de la combinaison de plusieurs éléments caractéristiques du secteur :

- Une topographie où s'inscrit un parcours entre le mont Royal, la falaise Saint-Jacques et le canal de Lachine
- Les qualités paysagères des grands domaines institutionnels
- Un patrimoine architectural riche qui remonte au 19<sup>e</sup> siècle
- De grands boulevards inscrits dans l'histoire de Montréal



Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal impose par ailleurs la protection des vues encadrées d'intérêt en direction du mont Royal, et mentionne de façon non exclusive les rues Atwater et Guy. Le Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal va plus loin en indiquant également la vue depuis la rue Lambert-Closse et en soulignant le caractère précaire de la vue à partir de la rue Guy. De plus, la présence de la falaise Saint-Jacques et le panorama sur le fleuve et la Montérégie demeurent des attraits qu'il faut protéger et mettre en valeur.



### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE



- Procéder au réaménagement du square Cabot et de ses abords ainsi qu'au verdissement de l'avenue Atwater et du boulevard René-Lévesque, dans le but de les inscrire dans une coulée verte reliant le mont Royal aux jardins du Centre Canadien d'Architecture (voir plan 5)
- Tendre à maintenir les vues en direction du mont Royal, de la falaise Saint-Jacques et des sites remarquables du quartier
- Inscrire les sites emblématiques du quartier dans des parcours patrimoniaux comprenant signalisation et bornes d'interprétation afin d'encourager l'appropriation collective de ces sites
- Contribuer, par des aménagements et des paramètres réglementaires, à la mise en valeur et à la préservation des principales unités de paysage du quartier, soit le caractère de grand boulevard de l'axe René-Lévesque, l'artère de prestige Sherbrooke ainsi que la percée visuelle qu'offre le boulevard De Maisonneuve.



### COHÉSION AVEC LES POLITIQUES DE LA VILLE

- **Politique du patrimoine** : Les moyens de mise en œuvre se déploient pour répondre à une définition élargie du patrimoine intégrant la notion de paysage. La création de parcours mettant en réseau les éléments forts du patrimoine bâti et paysager du quartier contribuera à accroître la connaissance du patrimoine de Montréal et, ainsi, à encourager son appropriation.
- **Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal** : Le PPU reconnaît l'importance de la protection des vues en direction du mont Royal dans sa stratégie de mise en valeur des paysages.



### 3.1.3 Préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial

Au-delà des grandes institutions qui marquent son territoire, le Quartier des grands jardins abrite un patrimoine résidentiel remarquable, composé entre autres des demeures victoriennes du Shaughnessy Village. On y trouve aussi d'anciennes résidences converties en commerces qui ont conservé le cachet du bâtiment d'origine, ainsi que des insertions contemporaines qui présentent un intérêt architectural. Nous abordons ici la protection de ces bâtiments qui sont associés à la formation de l'identité du quartier.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Soumettre les projets de rénovation, de transformation, d'agrandissement et de construction à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu d'un nouveau règlement à cet effet
- Assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, afin de ne pas compromettre la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial

#### COHÉSION AVEC LES POLITIQUES DE LA VILLE

- **Politique du patrimoine** : Le renforcement des paramètres réglementaires prévu plus haut permettra d'exercer un contrôle plus serré sur les interventions en milieu patrimonial, comme le prescrit la politique. Assurer l'intégration harmonieuse des insertions dans le tissu urbain contribuera à protéger le patrimoine paysager du secteur en préservant les ensembles bâtis qui façonnent le paysage du quartier.

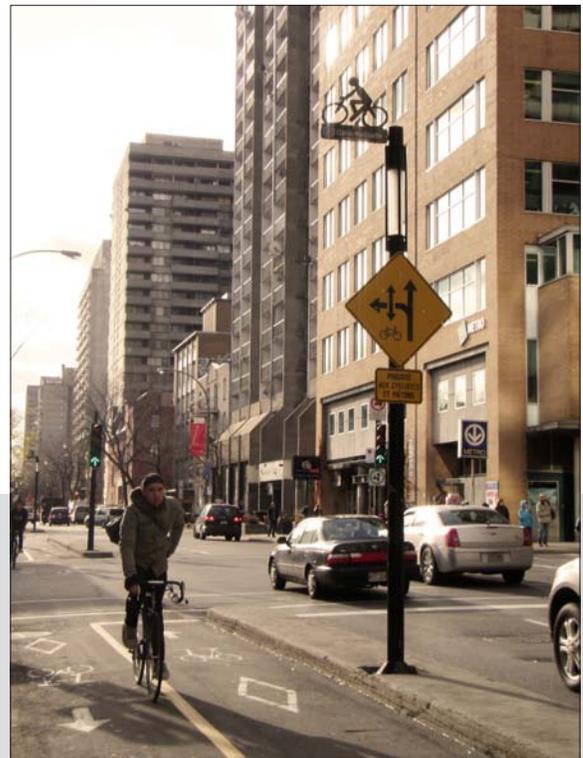


## La qualité des milieux de vie 3.2

Le Quartier des grands jardins présente plusieurs avantages pour ceux qui décident de s'y établir : il se situe à proximité de grands pôles d'emploi et d'équipements éducatifs et culturels majeurs, il est très bien desservi par les transports en commun et il comporte un patrimoine bâti exceptionnel. Toutefois, pour faire du quartier un milieu de vie de grande qualité, certains aspects doivent être améliorés. À cet égard, la bonification de l'offre en espaces publics, la consolidation de la fonction résidentielle et la création d'un environnement sain constituent des enjeux clés.

Trois objectifs ont été retenus pour mettre en œuvre de cette orientation :

- Améliorer l'offre d'espaces verts en misant notamment sur l'accès ouvert aux grands jardins institutionnels
- Consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires
- Implanter une stratégie locale de développement durable



### 3.2.1 Améliorer l'offre d'espaces verts en misant sur l'accès ouvert aux grands jardins institutionnels



Au sein de ce milieu densément peuplé et construit, on trouve tout de même près de 20 ha d'espaces verts. Or, seulement 10 % de cette superficie correspond à des parcs municipaux. Les jardins privés institutionnels, d'une qualité exceptionnelle, s'étendent sur 18 ha et comptent donc pour la plus grande part de l'offre locale d'espaces verts. En élargissant le point de vue en dehors des limites du quartier, on constate par ailleurs la proximité de deux grands espaces verts, soit le parc du Mont-Royal et le Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine. La position centrale du quartier entre ces deux espaces publics importants est un atout remarquable qui doit faire l'objet d'une valorisation plus poussée.



Le PPU prévoit défendre le maintien des espaces verts institutionnels et encourager leur accessibilité au bénéfice de l'ensemble de la collectivité. Ces gestes sont posés non seulement pour améliorer la qualité de vie des résidents, mais aussi pour façonner une expérience collective essentielle à l'attribution d'une valeur patrimoniale à ces lieux. Cet objectif cadre avec les visées du Plan d'urbanisme quant à la protection des grandes propriétés à caractère institutionnel et des lieux de culte d'intérêt patrimonial. Le plan stipule en effet que « tout projet de transformation, de construction ou de morcellement sur ces propriétés sera évalué en fonction de critères visant notamment à assurer un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels ».



On retrouve de tels espaces verts dans les sites suivants :

- Domaine des sulpiciens
- Collège Dawson
- Congrégation de Notre-Dame
- Église St. James the Apostle
- Domaine des franciscains
- Centre Canadien d'Architecture ;
- Domaine des sœurs Grises



On note par ailleurs dans le quartier une carence de parcs de proximité et il n'y a aucune aire de jeu destinée aux enfants dans la partie nord du quartier. Ces équipements jouent pourtant un rôle majeur dans la qualité de vie des citoyens vivant en milieu urbain dense, où les aires d'agrément privées sont plus rares.

### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Dans le cadre de la requalification des sites institutionnels nécessitant un changement d'affectation du sol, favoriser une bonification des espaces verts et, d'autre part, dans le cadre de la signature d'accords de développement, favoriser une accessibilité publique à ces espaces
- Amorcer les négociations avec certaines institutions dans le but de conclure des ententes relativement à l'utilisation publique de leurs espaces verts, en fonction de modalités touchant notamment l'entretien, la sécurité et l'animation
- Procéder à l'imposition d'une réserve à des fins de parc afin d'aménager un nouvel espace vert public destiné aux résidents sur le terrain de stationnement bordant l'ancienne école Victoria et le Royal Montreal Curling Club
- Mettre le quartier en réseau avec le canal de Lachine et le parc du Mont-Royal par une amélioration du parcours des rues Guy et Atwater, une signalisation accrue et l'aménagement d'un lien cyclable dans les tunnels des rues du Fort et Saint-Marc

### COHÉSION AVEC LES POLITIQUES DE LA VILLE

- **Plan de développement durable de la collectivité montréalaise** : En favorisant une bonification des espaces verts, le PPU aide la Ville à respecter l'engagement qu'elle a pris de protéger 6 % du territoire terrestre montréalais.
- **Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal** : L'amélioration des parcours et de la signalisation vers le mont Royal coïncide avec l'objectif du plan de rendre le mont plus accessible. De la même façon, la mise en réseau du quartier avec la montagne va dans le sens des interventions prévues dans le plan visant à améliorer les points d'entrée au carrefour de l'avenue Cedar et du chemin de la Côte-des-Neiges.





### 3.2.2 Consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires



Le Quartier des grands jardins est caractérisé par la présence de trois principaux types de bâtiments :

- Les maisons victoriennes du Shaughnessy Village, au sud de la rue Sainte-Catherine, qui ont conservé leur cachet centenaire
- Les conciergeries de trois à cinq étages sans ascenseur construites entre 1920 et 1950
- Les tours d'habitation construites essentiellement entre 1950 et 1970 qui logent plus de 70 % de la population

Hormis la population du Shaughnessy Village, qui demeure relativement stable, on constate que les résidents du quartier – dont plus de 90 % sont locataires – quittent rapidement leur logement. L'un des corollaires de cette grande mobilité est que plusieurs immeubles affichent des signes de détérioration

Le maintien d'une population résidente stable dans le quartier représente donc un enjeu important. À cet égard, il importe de bonifier les milieux de vie existants et de maintenir la qualité du stock de logements.

Parallèlement, des discussions doivent être entamées afin de revoir les paramètres des programmes de subvention à l'habitation, dans l'optique de mieux répondre à la réalité particulière de l'arrondissement.

**MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

- Inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc de logements locatifs
- 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
- Augmenter le nombre de propriétaires résidents en privilégiant une densification résidentielle dans la partie ouest du quartier
- Améliorer la qualité du design et de la construction des immeubles résidentiels en soumettant tout projet de construction à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu d'un nouveau règlement à cet effet
- Adapter les milieux de vie à leurs clientèles, entre autres en offrant aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés ;
- Continuer d'appuyer la stratégie d'intervention communautaire de soutien et d'hébergement des clientèles itinérantes du square Cabot.



### COHÉSION AVEC LES POLITIQUES DE LA VILLE

- **Stratégie d'inclusion de logements abordables** : Le contexte particulier du centre-ville peut rendre difficile l'atteinte des cibles de cette stratégie, qui vise à ce que 30 % de l'ensemble des nouvelles constructions à Montréal soient des logements sociaux, communautaires et abordables. Le PPU lance le débat sur la pertinence de créer un fonds de développement résidentiel. Ce fonds servirait à soutenir des initiatives ciblées visant à faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires, et à stimuler la production de propriétés à prix abordable.
- **Plan d'action ciblé en itinérance** : Le PPU prévoit poursuivre la démarche d'intervention communautaire de soutien et d'hébergement des clientèles itinérantes, ce qui s'inscrit dans la continuité d'actions déjà mises en œuvre, notamment l'entretien régulier des lieux, l'organisation d'une présence policière et la mise à contribution d'organismes locaux.

En vue de « répondre aux besoins de base des personnes en situation d'itinérance ou à risque », le plan d'action s'intéresse à l'offre de logements pour les clientèles itinérantes. La question de la salubrité des maisons de chambres correspond à une intention du PPU de freiner la détérioration du parc de logements locatifs par une inspection accrue et la promotion de programmes de rénovation.

### 3.2.3 Implanter une stratégie locale de développement durable

L'objectif de développement durable du PPU, qui correspond à une priorité du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal approfondie dans le Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise, offre une occasion unique de mettre en application des principes reconnus par des accords internationaux.

Dans la mesure où le quartier profite déjà d'une grande diversité d'activités urbaines et est habité par une population dense, mobile, engagée, adepte du transport actif et collectif, il met déjà en application les principes de base du développement urbain durable et préfigure les quartiers verts. La Ville a déjà entrepris des mesures concrètes pour sécuriser les modes de transport actifs, entre autres en instaurant des zones de circulation limitées à 40 km/h et en installant plusieurs stèles-radars. Cependant, quelques contraintes environnementales doivent encore faire l'objet d'interventions pour en faire un modèle de croissance viable :

- La présence de nombreux îlots de chaleur urbains (toitures, stationnements et voirie)
- Le manque d'espaces verts accessibles à la population
- La cohabitation parfois difficile entre les piétons et les automobilistes dans plusieurs grands axes de transit
- La conception des immeubles existants, qui ne répond pas aux normes de construction actuelles
- La gestion complexe de la collecte sélective des déchets

L'éco-quartier de Peter-McGill, partenaire financé par l'arrondissement de Ville-Marie, s'intéresse à ces problématiques et a récemment mis en branle un des premiers projets de Quartier 21 dans la métropole. Ce projet se déroule dans le quadrilatère formé par les rues Saint-Mathieu, Sainte-Catherine Ouest, Saint-Marc et le boulevard De Maisonneuve Ouest. Il propose une série d'interventions : gestion des matières résiduelles (compostage et recyclage), verdissement, agriculture urbaine, transports actifs, mobilisation de la population, certification pour les commerces, ajout d'un nouvel espace vert.



### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Travailler à mettre en place un quartier vert où l'on accordera la priorité au transport collectif et actif, notamment par des mesures d'apaisement de la circulation et de sécurisation des déplacements piétonniers (voir plan 7)
- Accorder une valeur à l'intégration de composantes vertes dans l'évaluation des projets de construction
- Encourager les propriétaires d'immeubles privés et les institutions à mettre en œuvre des initiatives vertes s'adressant à leurs usagers, par exemple en installant davantage de stationnements pour vélos
- Augmenter le couvert végétal dans le quartier afin de lutter contre les îlots de chaleur en mettant sur pied de mesures de verdissement et en instaurant des pratiques novatrices
- Soutenir le projet de Quartier 21 en participant à l'aménagement d'une ruelle verte dans le quadrilatère visé
- Rechercher la pérennité des aménagements dans le domaine public et viser une durée de vie de plus de 25 ans
- Planifier l'implantation du tramway en accordant une attention particulière à la qualité des aménagements



**COHÉSION AVEC LES POLITIQUES DE LA VILLE**

- **Plan de développement durable de la collectivité montréalaise :**
  - La valorisation des modes de transport actifs – en facilitant les déplacements piétonniers et en étendant le réseau cyclable – contribue à réduire encore davantage la dépendance à l'automobile et participe à atteindre les cibles de réduction des gaz à effet de serre.
  - Les interventions liées au verdissement du domaine public contribuent à rendre les milieux de vie plus attractifs et appuient ainsi l'objectif de réduire le solde migratoire entre Montréal et la banlieue.
  - L'aménagement de promenades vertes au sein de quartiers denses fait partie des engagements de la Ville relativement à la protection de la biodiversité, des milieux naturels et des espaces verts.
- **Plan de transport :** Le PPU participe à la réalisation de 5 des 21 chantiers mentionnés dans le Plan de transport, soit :
  - Implanter un réseau de tramways au centre de l'agglomération (1er chantier)
  - Doubler le réseau cyclable de Montréal en sept ans (13e chantier)
  - Consolider le caractère piétonnier du centre-ville et des quartiers centraux (15e chantier)
  - Redonner aux résidents des quartiers montréalais la qualité de vie qui leur revient (16e chantier)
  - Accroître la sécurité des déplacements (17e chantier)

Le présent PPU accorde une place importante à l'atteinte de certains objectifs du Plan de transport, particulièrement en ce qui a trait aux déplacements piétonniers. Le fait de favoriser les modes de transport actifs et d'assurer la sécurité des déplacements inscrit aussi de façon concrète le PPU dans la mise en œuvre du Plan de transport.



## Le dynamisme économique 3.3

Le Quartier des grands jardins présente les caractéristiques nécessaires pour contribuer activement au développement économique de la métropole. Il bénéficie d'un réseau d'infrastructures exceptionnel, de services de proximité, d'une desserte efficace du transport collectif, d'un accès supérieur au réseau routier ainsi que de la présence de grands équipements institutionnels. Dans une perspective de croissance métropolitaine durable, les politiques de développement économique doivent miser sur les atouts de ce quartier central, dense et animé.

Deux objectifs encadreront la mise en œuvre de cette orientation :

- Promouvoir la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest ;
- Soutenir le développement des activités du campus de l'Université Concordia et des autres institutions du quartier.



### 3.3.1 Promouvoir la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest



L'attrait du Quartier des grands jardins est tributaire du dynamisme de sa grande artère commerciale, la rue Sainte-Catherine Ouest. Des bâtiments aux divers usages s'y succèdent : centres commerciaux, lieux de haut savoir, équipements de divertissement, immeubles de bureaux, commerces de proximité, logements. Le PPU doit toutefois chercher à renverser la tendance actuelle de désaffectation immobilière et commerciale.

Cette désaffectation est perceptible à différents degrés dans l'environnement bâti de l'artère. Depuis janvier 2009, un groupe de travail formé d'intervenants municipaux et d'acteurs locaux travaille à un Énoncé d'intérêt patrimonial de la rue Sainte-Catherine. Ce processus, qui déborde des limites du Quartier des grands jardins, a donné lieu, dans une première phase, à des discussions sur les valeurs associées aux lieux, qu'elles soient d'ordre symbolique, paysager, artistique ou historique. Au cours d'une deuxième phase, l'artère a été divisée en secteurs, et le groupe a procédé à une analyse plus fine afin de faire ressortir les valeurs spécifiques de chacun des secteurs. Le diagnostic qu'a tracé le groupe des différents secteurs du territoire du Quartier des grands jardins correspond largement à celui qui a guidé l'élaboration du présent document. La catégorisation des bâtiments de la rue Saint-Catherine en fonction du niveau recommandé de conservation, un exercice déjà entamé, guidera l'élaboration d'outils réglementaires favorisant la réhabilitation du cadre bâti de cette artère.

Sur le plan économique, les propriétaires et commerçants de la rue Sainte-Catherine Ouest devront miser tant sur le grand marché des consommateurs du secteur Centre-Ouest de Montréal que sur le marché sectoriel des étudiants et travailleurs habitant le quartier. De grands investissements devront être réalisés pour la rénovation ou la reconstruction d'immeubles commerciaux ou résidentiels. L'arrivée de nouveaux propriétaires occupants grâce à des projets résidentiels tels Le Seville constitue un signe positif et pourrait aider à viabiliser ce tronçon et à le dynamiser sur le plan commercial. En proposant la densification d'une partie de l'artère et la construction de logements aux étages supérieurs, et en annonçant une série d'interventions pour revitaliser la rue Sainte-Catherine Ouest, le PPU appuie la relance immobilière de cet axe stratégique.

### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Encadrer la réhabilitation du cadre bâti en soumettant les projets de rénovation, de transformation, d'agrandissement et de construction à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu d'un nouveau règlement à cet effet
- Privilégier une densification résidentielle des sites à redévelopper, en assurant toutefois un traitement architectural respectueux de l'échelle du piéton
- Renforcer l'animation commerciale aux abords du Faubourg Sainte-Catherine, du Forum Pepsi et de Place Alexis-Nihon en multipliant les établissements ayant pignon sur rue
- Assurer une intégration harmonieuse des terrasses tout en prenant soin de réduire les nuisances pour les résidents
- Promouvoir auprès des commerçants et des propriétaires les programmes existants de subvention à la rénovation

### COHÉSION AVEC LES POLITIQUES DE LA VILLE

- **Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal :**  
La revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest constitue un élément clé de la relance économique du Quartier des grands jardins. Le programme de réhabilitation du cadre bâti dans cette artère répond à une priorité de la Stratégie de développement économique, qui affirme l'importance d'« accroître le pouvoir d'attraction du centre-ville comme destination d'affaires ». La relance commerciale de la rue Sainte-Catherine représente également une action concrète en vue d'« accélérer la mise en valeur des secteurs propices à l'intensification et à la diversification des activités ». Par ailleurs, la densification résidentielle constitue un moyen d'accroître la population résidente au centre-ville. Enfin, les interventions de verdissement et de réaménagement du domaine public répondent au besoin d'« améliorer la qualité de l'environnement urbain ».

### 3.3.2 Soutenir le développement des activités du campus de l'Université Concordia et des autres institutions du quartier

Depuis la fondation de l'Université Concordia, en 1974, le campus du centre-ville joue un rôle clé dans l'évolution culturelle, économique et démographique du quartier. L'établissement compte aujourd'hui plus de 44 000 étudiants et 6000 professeurs et employés, répartis dans plusieurs pavillons situés à l'intérieur d'un périmètre circonscrit par le boulevard René-Lévesque Ouest et les rues Guy, Sherbrooke et Bishop. L'université contribue de façon notable au dynamisme du secteur et joue un rôle structurant dans le développement du quartier par les investissements qu'elle réalise et ceux qu'elle attire.

L'université a connu une période de croissance et d'expansion qui s'est traduite par la construction de nouveaux immeubles (pavillon intégré génie, informatique et arts visuels et pavillon John-Molson) et l'acquisition de la maison-mère des sœurs Grises. Elle cherche à améliorer sa visibilité dans le quartier et à mieux aménager l'espace qu'elle occupe dans le tissu urbain. En 2006, elle a présenté à la Ville de Montréal le projet de créer un quartier universitaire distinctif, lequel s'inscrit dans le PPU.

Les problèmes de croissance du campus sont typiques des établissements implantés au cœur d'un centre-ville animé. Ces problèmes comprennent notamment :

- Les interactions difficiles entre les composantes du campus
- La rareté des espaces publics
- Les conflits entre la circulation automobile et les piétons
- La faible présence identitaire
- L'absence de rayonnement des services communautaires

Depuis 2006, la Ville de Montréal a tenu compte de ces préoccupations et a réalisé plusieurs projets dans le quartier Concordia, notamment la réfection du boulevard De Maisonneuve, l'implantation d'une piste cyclable et l'aménagement de la place Norman-Bethune au cœur du campus. Le présent PPU s'inscrit dans la continuité du processus déjà amorcé et marque l'occasion d'établir de nouveaux partenariats avec les autres institutions voués à l'éducation, question de renforcer encore davantage le positionnement du quartier dans l'économie du savoir.

### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre la collaboration avec l'Université Concordia dans la planification de l'expansion de son campus, notamment en travaillant à créer un lien plus marqué entre le pavillon des soeurs Grises et les autres secteurs d'activités de l'université
- Créer des parcours conviviaux et animés le long des propriétés privées pour le bénéfice des étudiants et de la population du quartier
- Planifier l'insertion d'une ligne de tramway mettant en réseau le quartier Côte-des-Neiges, l'Université Concordia, le centre des affaires et le Vieux Montréal
- Prendre en compte les besoins des autres établissements d'enseignement du quartier (Collège Dawson, Collège LaSalle, École des métiers du tourisme, Collège de Montréal) en planifiant conjointement avec eux d'éventuels aménagements du domaine public

### COHÉSION AVEC LES POLITIQUES DE LA VILLE

- **Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal :** L'amélioration du « processus de développement du capital humain » est une autre priorité de cette stratégie qui est prise en compte par le PPU. Le développement du campus de l'Université Concordia est considéré comme un élément structurant de la croissance du quartier. Les interventions proposées par le PPU visent à appuyer et à encadrer les projets de développement immobilier de l'université. On contribue ainsi à renforcer le positionnement de Montréal en tant que ville du savoir.



Planification détaillée :  
le secteur Cabot

## 3.4

Le square Cabot est un lieu hautement symbolique et stratégique à l'échelle du centre-ville. Il a acquis sa forme définitive dans les années 1930 et a été associé au Forum de Montréal, ancien siège des Canadiens de Montréal. À l'heure actuelle, le secteur présente des signes de détérioration. On constate en effet un effritement de la trame commerciale de la rue Sainte-Catherine Ouest, un désintérêt de certains propriétaires immobiliers et la présence d'une population itinérante. Il faut souligner que des projets sont en cours ou annoncés, notamment la mise en branle d'un projet résidentiel et commercial sur le site de l'ancien théâtre Seville, la consolidation du centre de divertissement du Forum Pepsi et la conversion prochaine de l'Hôpital de Montréal pour enfants. De plus, le programme de subvention aux commerces actuellement en vigueur est susceptible d'améliorer l'apparence de la rue Sainte-Catherine Ouest. Compte tenu des engagements budgétaires déjà annoncés par la Ville au programme triennal d'immobilisations, ces projets offrent une occasion historique de créer un véritable pôle de développement au centre-ville.

Au printemps 2008, la Table de concertation du centre-ville Ouest, avec la collaboration de l'arrondissement de Ville-Marie et de ses partenaires, réalisait une charrette, c'est-à-dire un exercice de recherche d'idées, visant à dégager des orientations de développement et d'aménagement pour ce site stratégique. Divers scénarios ont été proposés par les équipes multidisciplinaires. Inspiré par les recommandations formulées par la Table de concertation du centre-ville Ouest, le PPU propose un concept d'aménagement visant à faire du secteur Cabot un véritable point de repère pour la métropole.





Fig. 2 Secteur Cabot, plan de l'existant

À partir des consensus atteints lors de cette charrette, le PPU privilégie les interventions suivantes :

- Le square Cabot est stratégiquement situé au carrefour des grands axes Atwater et Sainte-Catherine, et à proximité du boulevard René-Lévesque, ce qui lui accorde une fonction de porte d'entrée du centre-ville de Montréal. Le réaménagement devra confirmer l'importance de ce pôle d'activités dans la structure urbaine de Montréal. La Ville de Montréal devra donc entreprendre des interventions majeures sur la trame urbaine afin de créer un lieu distinctif, susceptible d'attirer d'importants investissements immobiliers.
- Le réaménagement du square Cabot doit respecter le caractère historique du quartier. On y prévoit la restauration des allées piétonnes, des matériaux de revêtement et du mobilier urbain. Il est également proposé d'agrandir le square vers l'est et d'y aménager une scène et une aire de représentation pour y accueillir des activités communautaires et culturelles.
- Le programme prévoit la création d'un réseau cohérent de parcours verts conviviaux et sécuritaires. Dans la continuité de la coulée verte partant du mont Royal, le PPU vise à consolider le parcours vert que forment l'avenue Atwater et les espaces verts au sud du square Cabot. Par ailleurs, le projet d'aménagement doit accorder une place à l'encadrement des percées visuelles en direction du mont Royal et des vues à partir de la falaise Saint-Jacques. Il faut porter attention à la mise en valeur des éléments repères des domaines des établissements et institutions tels que le Collège Dawson, le domaine des franciscains et la maison Shaughnessy. Plusieurs interventions publiques pourraient être mises en oeuvre pour atteindre ces objectifs :
  - Le prolongement du terre-plein végétal de l'avenue Atwater
  - La réfection et l'agrandissement du square Cabot
  - Le remembrement de la place Henri-Dunant et de la rue Lambert-Closse
  - L'aménagement d'un nouveau jardin accessible au public
  - La restauration du parc Hector-Toe-Blake
  - La mise en valeur du domaine des franciscains et des terrains de l'Hôpital de Montréal pour enfants, dans le cadre de leur requalification
  - L'aménagement d'un terre-plein végétal au centre du boulevard René-Lévesque Ouest

- Le PPU propose l'amélioration des parcours piétonniers aux abords du square Cabot. Bien que le terminus Atwater soit maintenu, les interventions proposées visent à minimiser sa présence et à favoriser l'accessibilité au square et aux espaces verts adjacents. Le plan de réaménagement prévoit un agrandissement du parc, un élargissement des trottoirs et la plantation de plusieurs arbres. La sécurité des divers carrefours routiers doit également être améliorée.
- Le PPU reconnaît le fort potentiel du secteur du square Cabot pour y implanter des adresses recherchées et des projets immobiliers de qualité. La Ville propose de créer un cadre bâti exemplaire qui bénéficiera du cachet patrimonial des immeubles existants entourant le square. Le plan de réaménagement préconise l'intensification de l'usage résidentiel et une augmentation de la densité autour du square. Le programme appuie la conversion de l'ensemble de l'Hôpital de Montréal pour enfants et le développement immobilier du domaine des franciscains.
- Le square Cabot devient un pivot de relance de la rue Sainte-Catherine Ouest. Les projets immobiliers autour du square en bénéficieront, particulièrement dans le cadre de l'agrandissement prévu au PPU. Ainsi, le programme prévoit la construction d'immeubles à vocation mixte donnant sur le square, tel le projet résidentiel Le Seville, déjà en chantier. La relation entre les grands centres commerciaux Place Alexis-Nihon et Forum Pepsi et le square doit être renforcée par une plus grande ouverture des commerces au rez-de-chaussée et un traitement architectural des façades. Cette ouverture a été amorcée par le Forum Pepsi. Le futur règlement sur les PIIA poussera plus loin ce concept en introduisant des critères portant sur la contribution des façades commerciales à l'animation de la rue.
- Reposant sur des principes de développement urbain durable, le projet de réaménagement des abords du square Cabot doit contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur. Il prévoit une diminution radicale des surfaces pavées grâce à l'agrandissement du square, au réaménagement proposé des voies de circulation, à l'augmentation des plantations et au verdissement des terrains de l'Hôpital de Montréal pour enfants à la suite de la requalification du site.



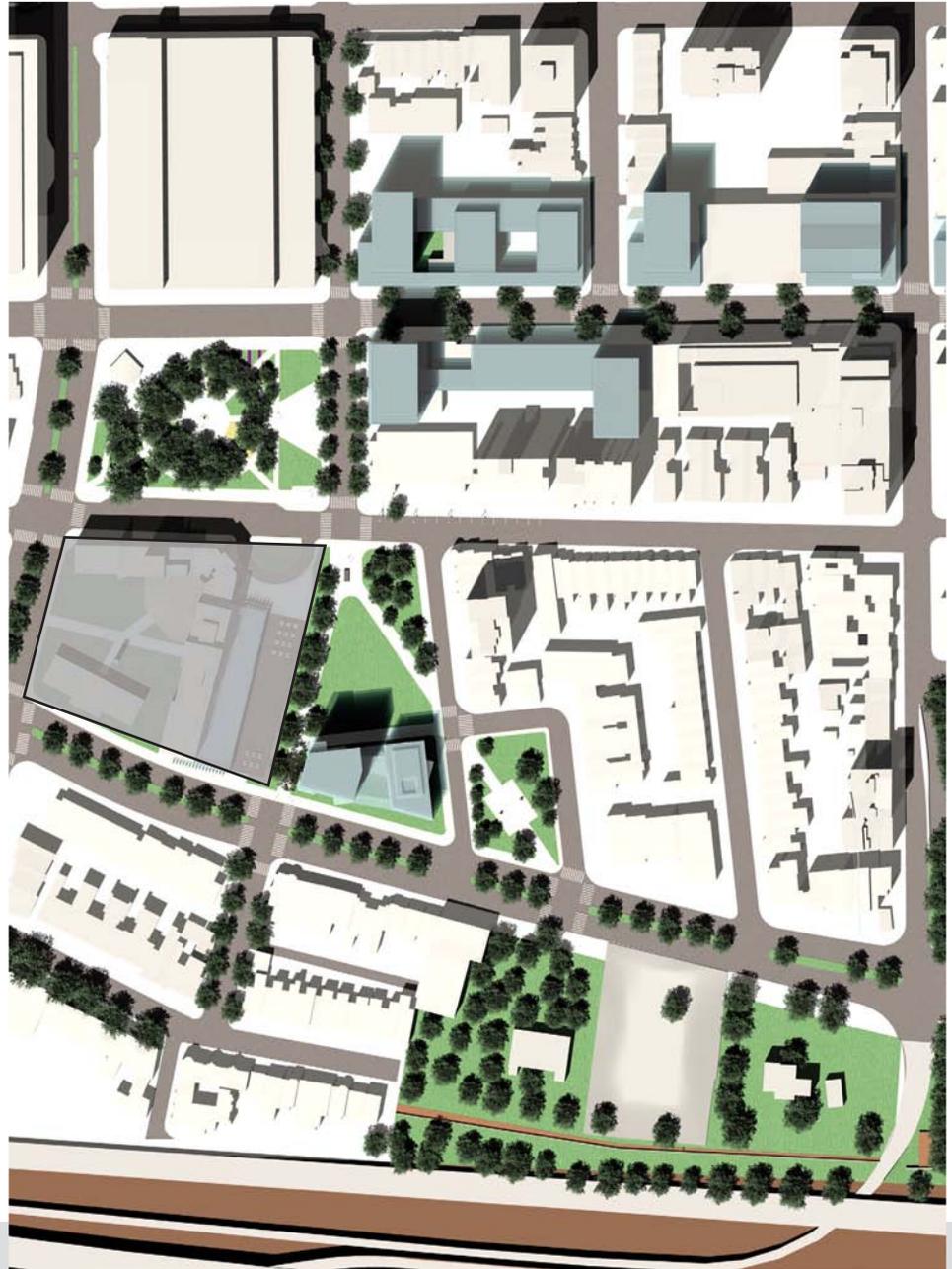


Fig. 3 Secteur Cabot : proposition préliminaire d'aménagement

Planification détaillée du secteur Cabot - Proposition préliminaire



Projets publics d'aménagement

- 1 Aménagement d'un terre-plein végétal  
- Boulevard René-Lévesque  
- Rue Atwater
- 2 Sécurisation de carrefours et d'intersections pour les piétons
- 3 Réfection et agrandissement du Square Cabot
- 4 Réaménagement du débarcadère d'autobus de la STM rue Lambert-Closse
- 5 Réaménagement des trottoirs de la rue Sainte-Catherine
- 6 Réduction de l'emprise de la rue Tupper

Propositions de mise en valeur des jardins (dans le périmètre du square Cabot)

- 7 Mise en valeur des jardins  
- 7.A - des franciscains  
- 7.B - Jardin de l'Hôpital  
Opération foncière et développement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, pouvant impliquer :  
- Construction d'un stationnement souterrain  
- Déplacement des infrastructures
- 8

Potentiel de densification résidentielle

## Mise en oeuvre du PPU

# 4

Le PPU trace une vision ambitieuse pour le Quartier des grands jardins : celle d'un secteur vert au patrimoine riche, regorgeant de paysages remarquables, cadre idéal pour vivre et faire des affaires. Pour soutenir cette vision, la Ville encadrera les interventions dans le domaine privé en fonction des orientations présentées plus haut et ajustera les paramètres du Plan d'urbanisme et de la réglementation régissant l'urbanisme pour assurer leur conformité au présent document. L'arrondissement de Ville-Marie devra également se doter d'un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'exercer un contrôle qualitatif des projets de rénovation et de construction.

Au-delà de ce rôle de supervision et d'encadrement des actions entreprises dans le domaine privé, la Ville s'engage concrètement dans le processus en menant une série d'interventions dans le domaine public. Elle devra négocier des partenariats et des ententes avec les acteurs du milieu en vue de rendre accessibles les jardins institutionnels. Enfin, la présente démarche octroie à la Ville des pouvoirs de maîtrise foncière dont elle entend tirer parti pour bonifier l'offre d'espaces publics dans le quartier.



Interventions relatives  
au domaine public  
planifiées dans le cadre  
du PPU

## 4.1

Le tableau ci-dessous rassemble les interventions devant être prises en charge par la Ville pour mettre en œuvre les orientations du programme particulier d'urbanisme. Il est important de souligner que les interventions proposées sont sujettes à des études spécifiques évaluant leur faisabilité technique et leur implication financière. Une fois ces validations faites, un calendrier établissant la priorité des travaux à entreprendre doit être établi afin d'assurer une coordination entre l'arrondissement, les services centraux de la Ville et les différents partenaires impliqués.

Nature des interventions	Interventions proposées
<p>Réaménagement et création de places publiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un parc sur le boulevard De Maisonneuve, entre l'ancienne école Victoria et le Royal Montreal Curling Club (voir fig. 4)</li> <li>• Réaménagement de la place Norman-Bethune (en cours)</li> <li>• Réaménagement du square Cabot</li> </ul>
<p>Verdissement du domaine public</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement d'un terre-plein végétal sur la rue Atwater entre le boulevard De Maisonneuve Ouest et la rue Sherbrooke Ouest</li> <li>• Aménagement d'un terre-plein végétal boulevard René-Lévesque entre les rues Atwater et du Fort et entre les rues Saint-Marc et Guy</li> <li>• Plantation d'arbres</li> <li>• Verdissement de la rue Guy</li> <li>• Verdissement du quadrilatère formé par les rues Saint-Marc, Sainte-Catherine, Saint-Mathieu et le boulevard De Maisonneuve dans le cadre d'un projet de Quartier 21</li> </ul>
<p>Interventions visant à faciliter les déplacements piétonniers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Études techniques sur plusieurs intersections afin d'évaluer la pertinence d'y apporter des correctifs (ajout de panneaux d'arrêt, feux de circulation, de feux de minutage et/ou de marquages au sol) (voir plan 7)</li> <li>• Élargissement des trottoirs sur les rues Guy, Saint-Marc et Du Fort</li> </ul>
<p>Modifications au réseau routier</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réorganisation des rues autour de la place Norman-Bethune (en cours)</li> <li>• Ajout d'un lien cyclable dans les tunnels prolongeant les rues Saint-Marc et du Fort</li> <li>• Élimination d'une section de la rue Lambert-Closse entre les rues du Sussex et Tupper dans le cadre du réaménagement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants</li> <li>• Réduction de l'emprise de la rue Tupper entre les rues Atwater et Lambert-Closse</li> </ul>

### **Aménagement d'un parc sur le boulevard De Maisonneuve, entre les rues Saint-Mathieu et Saint-Marc**

Le PPU propose de créer un nouveau parc de proximité sur le côté sud du boulevard de Maisonneuve, entre les rues Saint-Mathieu et Saint-Marc. Ce nouveau parc destiné aux résidents du secteur contribuera à la mise en oeuvre des objectifs du PPU portant sur l'amélioration de l'offre d'espaces verts. Il permettra également à mettre en valeur deux bâtiments d'intérêt patrimonial situés de part et d'autre du site, soit l'ancienne école Victoria et le Royal Montreal Curling Club. La création d'un nouvel espace vert sur ce qui est actuellement un stationnement contribuera enfin au verdissement du quartier dans une perspective de développement durable.

L'arrondissement de Ville-Marie a décrété l'imposition d'une réserve à des fins de parc sur le terrain en question, afin d'y assurer l'aménagement d'un espace vert.



*Fig. 4 Terrain de stationnement (lot 1 065 651) visé par la création d'un espace vert public boulevard De Maisonneuve, entre les rues Saint-Marc et Saint-Mathieu*

## Paramètres réglementaires 4.2

De façon générale, le PPU ne modifie pas radicalement les paramètres du Plan d'urbanisme et du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) applicables à ce territoire. La principale modification prévue au cadre réglementaire porte sur les limites de hauteur précisées dans le Plan d'urbanisme.

### Limites de hauteur

Le PPU prévoit le rehaussement des hauteurs maximales précisées dans le Plan d'urbanisme, qui passeraient de 25 à 44 m pour les têtes d'îlots de la rue Sainte-Catherine, entre la rue Lambert-Closse et l'intersection de la rue du Fort. Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement devra également prévoir une hauteur maximale sur rue de 16 m pour les basiliaires, typiques de l'architecture traditionnelle du secteur. Les dispositions du règlement d'urbanisme touchant les hauteurs maximales au-dessus de ces basiliaires seront ajustées plus finement de façon à tenir compte du cadre bâti existant et afin d'assurer des insertions harmonieuses dans le tissu urbain.

Cette modification est apportée en réponse aux objectifs du PPU visant la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest ainsi que la consolidation du caractère résidentiel du quartier.

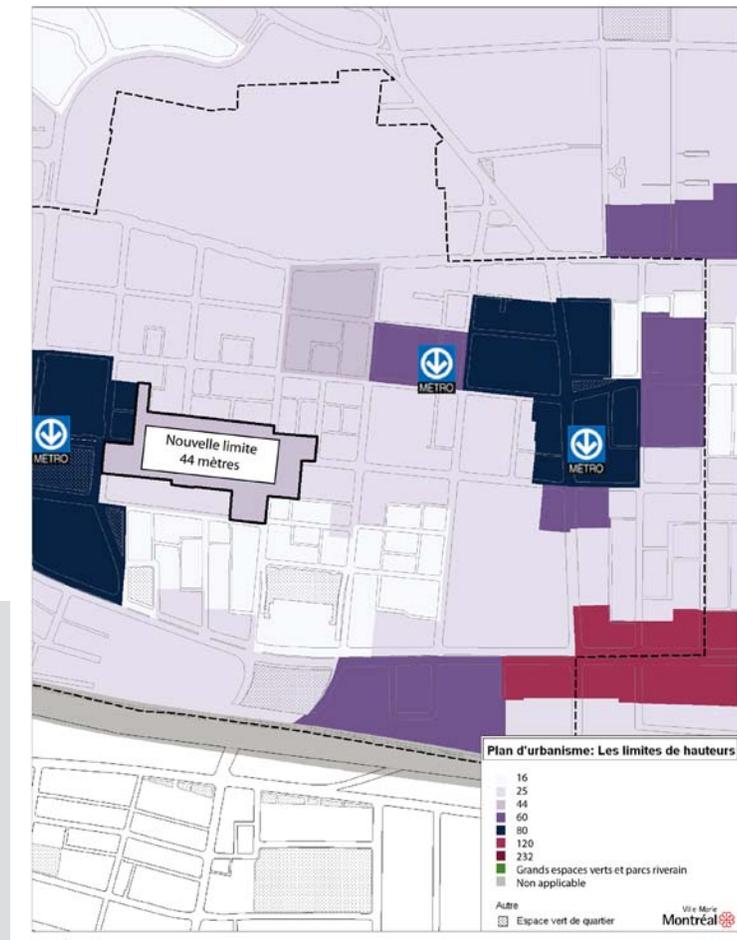


Fig. 5 Modification des limites de hauteur du Plan d'urbanisme

## Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

### 4.3

Afin d'optimiser l'encadrement d'insertions, d'agrandissements ou de transformations du cadre bâti existant et la mise en valeur du patrimoine architectural, un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), visant le secteur du PPU du Quartier des grands jardins, devra être élaboré et adopté par l'arrondissement de Ville-Marie. Sur la base d'objectifs et de critères spécifiques, le règlement sur les PIIA devra permettre une meilleure gestion des dispositions réglementaires présentées précédemment et la prise en compte des grandes préoccupations du PPU.

Cette nouvelle approche réglementaire, fondée sur une évaluation qualitative des projets, devrait permettre une meilleure connaissance du territoire par la caractérisation de celui-ci tout en assurant une protection plus adéquate du patrimoine architectural exceptionnel des secteurs compris dans ce quartier. Les caractéristiques dominantes de chaque secteur pourront être détaillées afin d'orienter les interventions sur les bâtiments patrimoniaux et d'encadrer la réalisation d'interventions plus contemporaines lorsque celles-ci sont jugées opportunes. L'élaboration de ce règlement constitue une occasion de pousser encore plus loin l'analyse des caractéristiques particulières du patrimoine bâti et paysager du Quartier des grands jardins.

Le règlement permettra par ailleurs d'établir des objectifs et des critères portant sur la protection et la mise en valeur des espaces verts des grands domaines institutionnels. De telles orientations touchant les grandes propriétés à caractère institutionnel et les lieux de culte d'intérêt patrimonial sont spécifiquement édictées dans le chapitre 2.6 du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Plus généralement, l'adoption de ce règlement doit permettre d'encadrer, par l'élaboration d'objectifs et de critères, la réalisation des moyens de mise en oeuvre décrits dans le présent document, notamment :

- La préservation des caractéristiques architecturales d'intérêt patrimonial
- L'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain
- Le fait de tendre à maintenir les vues vers le mont Royal, vers la falaise Saint-Jacques et vers les sites remarquables du quartier
- L'intégration de composantes vertes aux projets
- La contribution des façades commerciales à l'animation de la rue Sainte-Catherine
- La qualité de l'aménagement des terrasses commerciales

Le règlement sur les PIIA devra regrouper les objectifs et critères à l'intérieur de cinq chapitres distincts portant sur les éléments suivants :

- Le patrimoine institutionnel et religieux
- L'environnement bâti de la rue Sainte-Catherine
- Les maisons victoriennes du Village Shaughnessy
- Les nouvelles constructions et les agrandissements
- Les modifications visibles depuis la rue et les espaces publics

Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement devra être modifié en conséquence, afin d'éliminer, le cas échéant, les références au Titre VIII applicables au secteur et d'effectuer un renvoi au règlement sur les PIIA.

## Partenariats et ententes

### 4.4

L'atteinte des objectifs du présent PPU portant sur l'accès public aux jardins institutionnels s'effectuera principalement par la conclusion d'ententes contractuelles avec ces institutions. Les ententes pourraient énoncer clairement les modalités relatives au partage des responsabilités et des coûts, à l'animation, à l'entretien, aux immobilisations (par exemple dans le cas d'installation ou de réfection de clôtures) ainsi qu'à la sécurité.

## Programme d'amélioration des logements

### 4.5

Le programme d'amélioration des logements est élaboré en réaction à un constat de délabrement croissant du stock de logements locatifs. Le phénomène n'est pas généralisé, mais le vieillissement prématuré de certains immeubles construits selon les normes en vigueur dans les années 1960 et 1970 est de plus en plus perceptible sur le terrain. Il faut inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du stock de logements locatifs. Les ressources de la Ville sont mises à contribution dans le cadre des programmes d'intervention en matière d'habitation.

