

Revitalisation de l'ouest du centre-ville – Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins

MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR L'UNIVERSITÉ CONCORDIA À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL
LE MERCREDI 20 AVRIL 2011



TABLE DES MATIÈRES

- 1 Introduction
- 2 L'Université Concordia, un acteur majeur du quartier
- 3 Le PPU du Quartier des grands jardins : constats et propositions
 - 3.1 La préservation intégrale du patrimoine bâti et paysager : l'exemple de la maison mère des Sœurs Grises
 - 3.2 La densification urbaine le long de la rue Sainte Catherine et dans le secteur du Quartier Concordia
 - 3.3 L'ajout d'espaces verts publics
 - 3.4 L'accès aux espaces verts privés institutionnels
 - 3.5 Aller plus loin et faire de la revitalisation végétale des espaces publics la signature du Quartier des grands jardins
- 4 Conclusion

Annexes

1. INTRODUCTION

L'Université Concordia se réjouit de la volonté de Montréal et de l'arrondissement de Ville-Marie de revitaliser l'ouest du centre-ville, où elle se trouve elle-même bien implantée.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins met de l'avant des orientations générales valorisantes, qui présentent tout le potentiel voulu pour générer un véritable renouveau du quartier. Toutefois, certains aspects mériteraient d'être améliorés de façon à tirer le meilleur parti de ce projet porteur, tant pour le quartier que pour la Ville.

Le présent mémoire vise à communiquer les commentaires et les suggestions de l'Université Concordia dans le cadre de la consultation publique sur cet ambitieux projet.



2. L'UNIVERSITÉ CONCORDIA, UN ACTEUR MAJEUR DU QUARTIER

Parmi les universités généralistes du Canada, Concordia est l'une des plus novatrices et des plus diversifiées. Elle tire son nom de la devise de Montréal, « Concordia salus », qui évoque le bien-être par l'harmonie. Établissement de langue anglaise situé au cœur de Montréal, Concordia se classe, avec près de 44 000 étudiantes et étudiants, parmi les douze premières universités canadiennes du point de vue de la taille de la population étudiante.

Avec un effectif de près de 7 000 employés, constitué du personnel enseignant et non enseignant à temps plein et temps partiel, et une masse salariale totale de 270 M\$, l'Université est un important employeur montréalais. Elle s'apparente à une petite ville par la gamme de services qu'elle offre à ses étudiants et l'ampleur de son parc immobilier qui regroupe plus de 50 édifices couvrant quelque 470 000 m².

Dynamique et cosmopolite, reconnue pour son innovation et son excellence, Concordia contribue grandement à forger le caractère unique de la métropole. Au-delà de l'indéniable qualité de son enseignement, elle incarne des valeurs d'ouverture, d'accessibilité et d'engagement social.

L'Université a joué un rôle-clé dans le développement local et régional de Montréal et dans le renouveau urbain depuis ses débuts. Ses racines remontent à la fondation du Loyola College en 1896 et de la Sir George Williams University en 1926, qui ont fusionné pour devenir l'Université Concordia en 1974. L'Université a connu une forte croissance au cours des dernières années. Elle a procédé à la construction de pavillons à la pointe de la technologie et à la rénovation de certaines de ses installations. Elle souhaitait ainsi moderniser ses deux campus – Loyola à Notre-Dame-de-Grâce et Sir-George-Williams au centre-ville – et contribuer au développement durable de l'environnement où elle évolue.



Université québécoise affichant le meilleur rendement énergétique, et ce, 13 années de suite, Concordia a pleinement intégré le développement durable dans son cadre stratégique. L'Université investit ainsi dans plusieurs projets de développement durable et encourage ses étudiants à susciter des initiatives en partenariat avec la communauté. Voici quelques exemples dont nous tirons une grande fierté :

- notre programme de covoiturage Allégo privilégie les solutions de transport actif et collectif;
- le campus Sir George Williams est directement reliée au Métro par un réseau de passages piétonniers sous terrains
- nos campus sont dotés d'un nombre croissant de supports à vélos;
- la terrasse du pavillon Henry F. Hall est agrémentée d'un mur végétalisé;
- sur la rue Mackay, nos jardinières ont été rafraîchies grâce à l'ajout de légumes et de fines herbes – on peut maintenant cueillir son basilic avant de rentrer à la maison;
- nos campagnes de sensibilisation, nos séminaires et nos séances de formation encouragent le recyclage, la récupération et l'agriculture urbaine;
- nos étudiants ont mis sur pied un projet de compostage, qui nous a valu un prix Forces AVENIR;
- notre serre, située sur le toit du pavillon Henry F. Hall, offre des jeunes plants aux jardins communautaires montréalais.

VISION DE LA CROISSANCE À LONG TERME

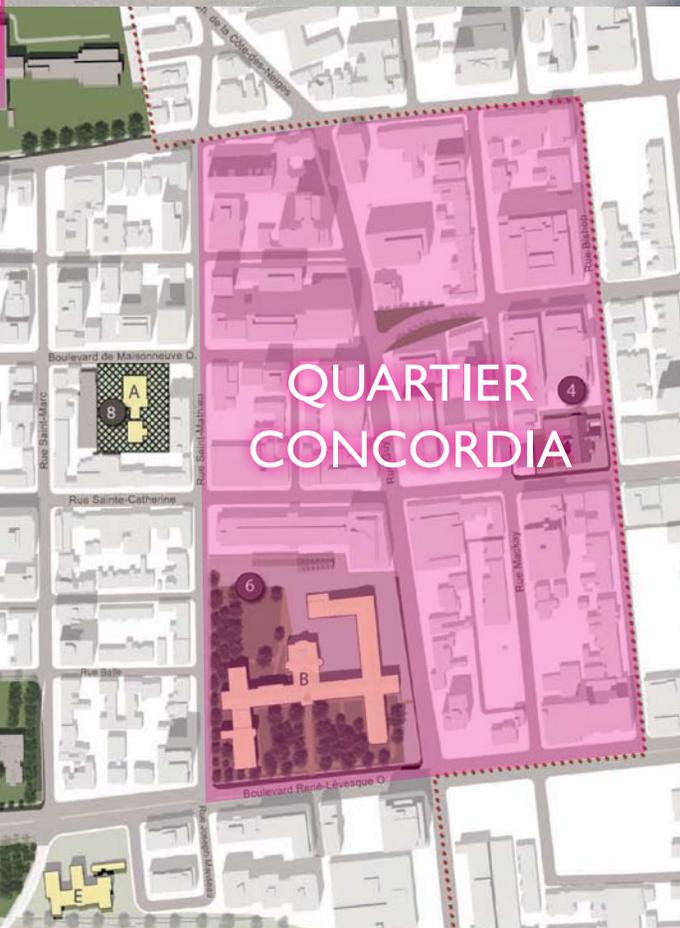
Par sa taille et son enracinement historique, l'Université Concordia s'intègre parfaitement au tissu urbain montréalais. Elle constitue par ailleurs un important moteur de développement économique et social au cœur même du centre ville. En 1999, afin d'encadrer son expansion, l'Université a adopté un plan directeur de développement. La conception en repose sur une vision de la croissance à long terme et sur la satisfaction des besoins de nos étudiants ainsi que des membres de notre corps professoral et de notre personnel. Elle tient aussi compte de la hausse constante des demandes d'admission à Concordia. Dans la dernière décennie, plus de 500 M\$ ont





ainsi été investis dans de grands projets d'infrastructure. Bon nombre ont été réalisés dans le secteur ouest du centre ville, qu'ils ont contribué à transformer et à revitaliser. De plus, la construction d'édifices d'avant garde, dont le concept s'articule principalement autour de la notion de durabilité, a permis une densification appropriée.

Par exemple, le pavillon de l'École de gestion John Molson, inauguré en 2009, est reconnu pour son intégration des technologies écologiques de pointe, notamment l'énergie solaire, et est en voie d'obtenir la certification LEED argent. De plus, afin de favoriser l'utilisation du transport en commun, tous nos récents édifices construits au campus Sir-George-Williams n'abritent pas de parc de stationnement souterrain et sont directement reliés au réseau du métro. En outre, tous nos projets de développement intègrent des œuvres d'art public à l'architecture, dont *Lierre sur Pierre*, de Geneviève Cadieux, *Nacelle*, de Pierre Blanchette, et l'immense murale de Nicolas Baier, pour n'en nommer que quelques-unes.



NOTRE VOISINAGE : LE QUARTIER CONCORDIA

Campus accueillant et homogène, le Quartier Concordia continue de se développer. Il apporte du reste une contribution importante à l'aménagement du centre ville. Entrepris en concertation avec la Ville de Montréal et notre communauté, le Quartier Concordia constitue un projet à long terme, qui nécessite d'importants investissements. L'objectif ultime vise la transformation du secteur bordé par les rues Saint Mathieu, Sherbrooke et Bishop ainsi que par le boulevard René Lévesque. Il s'agit en effet de métamorphoser un amalgame d'édifices disparates en un quartier convivial de 4 km². Par ailleurs, le projet vise notamment une meilleure utilisation des espaces publics, la mise en valeur d'œuvres d'art public, l'optimisation de la circulation automobile, cycliste et piétonnière, l'appui aux activités extérieures et l'aménagement de lieux où la communauté universitaire et le public pourront se détendre.



3. LE PPU DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS : CONSTATS ET PROPOSITIONS

L'Université Concordia est heureuse de constater que la Ville de Montréal aborde avec sérieux le développement et la revitalisation de l'ouest du centre ville. En effet, le PPU du Quartier des grands jardins met de l'avant des principes qui profiteront à tous – résidants, visiteurs, entreprises et institutions – par le biais de ses trois orientations principales :

- améliorer la qualité de l'habitat et des services aux citoyens;
- mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager exceptionnel qu'offre le secteur;
- stimuler le dynamisme économique.

À chaque étape de son expansion, Concordia a pris à cœur les intérêts de la communauté montréalaise. Nos projets, notre croissance et l'impact qu'ils ont eu sur le quartier ont tous servi les objectifs proposés dans le PPU.

LA PLACE NORMAN BETHUNE : LE CŒUR DU QUARTIER CONCORDIA

Dans le cadre d'un partenariat avec la Ville de Montréal, la place Norman Bethune – soit l'intersection formée par la rue Guy et le boulevard De Maisonneuve – a été complètement réaménagée. Ce projet, par ailleurs pratiquement achevé, embellit l'espace public, facilite la circulation piétonnière et rend hommage à ce grand philanthrope qu'était le docteur Norman Bethune. La place constitue un bel exemple des réalisations qui peuvent prendre forme quand les représentants de l'administration municipale et de la communauté travaillent main dans la main pour améliorer un quartier.

D'ailleurs, nous avons été enchantés de lire dans le texte du PPU que l'Université Concordia était considérée comme un acteur majeur du développement économique du quartier et que nos investissements en avaient redynamisé la partie est (p. 8 et 12). Nous saluons également la reconnaissance des besoins de développement de Concordia (p. 4 et paragraphe 3.3.2) ainsi que le soutien exprimé pour les projets déjà annoncés, notamment la mise en valeur de la maison mère des Sœurs Grises.

Toutefois le PPU ne mentionne plus le Quartier Concordia comme l'un des piliers du développement futur du secteur. C'était pourtant le cas dans une version précédente, qui le décrivait comme un « axe de développement ». Nous espérons vivement que cet aspect du projet deviendra, dans la version définitive, un élément central de la vision déployée pour le secteur.

Le PPU cible également le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) comme moyen de mise en œuvre (p. 46). L'Université Concordia manifeste son désir de collaborer à l'élaboration du PIIA.

Du reste, en tant que propriétaire foncier important et compte tenu de nos besoins en matière de croissance, nous sommes préoccupés par plusieurs aspects précis du PPU. Ceux-ci pourraient être modifiés ou bonifiés afin de répondre plus adéquatement aux objectifs définis pour le développement du quartier.

Nous proposons donc les cinq recommandations suivantes :

- protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural et promouvoir des aménagements paysagers de qualité;
- augmenter la densité urbaine dans une perspective de développement durable;
- ajouter un parc public dans la zone est du secteur en transformant le terrain situé au coin nord-est des rues Sainte-Catherine et Mackay et valoriser cet espace en y intégrant une œuvre d'art public;
- sujet à la volonté de chaque institution, déterminer la possibilité, le choix des espaces et les conditions d'ouverture des terrains privés institutionnels au public en fonction des impératifs de chacune et du soutien apporté par la Ville;
- faire du verdissement des espaces publics la signature du Quartier des grands jardins.

3.1. LA PRÉSERVATION INTÉGRALE DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER : L'EXEMPLE DE LA MAISON MÈRE DES SŒURS GRISES

Le texte de la version préliminaire du PPU stipule que « Dans ce contexte de requalification, il importe de s'assurer que la conversion de ces ensembles institutionnels ne se fasse pas au détriment de leur richesse patrimoniale, qui doit idéalement être préservée dans son intégrité, tant sur le plan architectural que paysager » (p. 18). À notre avis, la préservation de l'intégrité architecturale et paysagère des ensembles institutionnels ne doit pas être interprétée dans son sens strict, c'est-à-dire ne toucher aucune brique ni aucun arbre dans un espace donné.

Cette proposition suggère de « figer dans le temps » des ensembles institutionnels qui ont constamment évolué et qui se sont transformés au gré des besoins des communautés religieuses, tant sur le plan architectural par l'ajout d'ailes successives que par l'aménagement des jardins. Nous pourrions citer plusieurs exemples de requalification de sites avec des interventions contemporaines qui ont contribué fortement à préserver voire magnifier ces sites : le Centre canadien d'architecture (CCA), le cegep Gérald-Godin, le collège Dawson (ajout de la salle de concert).

Le PPU du Quartier des grands jardins représente une occasion unique de promouvoir une attitude différente, en proposant de promouvoir des projets architecturaux et paysagers contemporains de qualité s'inscrivant dans le caractère évolutif de ces ensembles institutionnels.

La maison mère des Sœurs Grises est un site historique classé en vertu de la Loi sur les biens culturels. Le site est évidemment déjà assujéti, de façon générale, à la réglementation d'urbanisme en vigueur de l'arrondissement Ville-Marie. De plus, l'élaboration d'un règlement de PIIA « sur mesure » pour les ensembles institutionnels est sans doute incontournable pour établir un certain nombre de balises sous forme d'objectifs et de critères.

La maison des Sœurs Grises, malgré l'ensemble de ces règles, doit pouvoir évoluer et s'adapter aux nouveaux besoins en espaces institutionnels.-Dans ce contexte, il n'est pas utile de mentionner dans le projet de PPU que la préservation intégrale du site est souhaitable ou recherchée. Une mise en valeur du patrimoine bâti aussi bien que son environnement paysagé peut requérir des altérations tout à fait justifiées tant au plan de la mise en valeur des lieux que de leur préservation.

L'EXEMPLE DU PROJET DE LA MAISON MÈRE DES SŒURS GRISES

Représentative de l'installation des congrégations religieuses à Montréal, la propriété des Sœurs Grises occupe un quadrilatère du quartier. Construite par les architectes de renom Victor Bourgeau et Joseph Venne, la maison mère se démarque par son identité patrimoniale très forte, reconnue à l'échelle nationale et internationale.

Lors de l'acquisition de cette propriété, Concordia s'est donné comme mission de développer le site en vue de satisfaire ses besoins universitaires et de mettre en valeur ce magnifique espace. Ce faisant, elle participe à rehausser la qualité d'un secteur qui deviendra un élément majeur du Quartier Concordia.

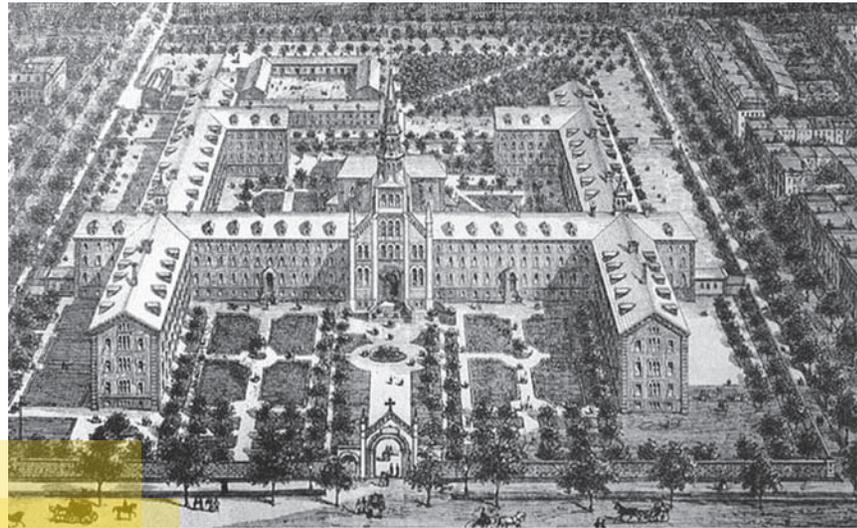
Le projet de développement propose d'utiliser le bâtiment existant en l'agrandissant substantiellement pour qu'il réponde aux besoins d'enseignement et de recherche de l'Université. Le projet actuellement à l'étude vise d'ailleurs à y loger notre faculté des beaux arts.

Le couvert paysager du site des Sœurs Grises ne sera pas menacé de disparition, contrairement à ce que laisse croire le texte du PPU (p. 11). Nous proposons plutôt une reconfiguration qui permettra d'améliorer la qualité de l'aménagement paysager. Un faible pourcentage d'arbres pourrait alors être touché dans l'exécution du projet; ceux-ci seraient toutefois déplacés ou remplacés. De plus, la reconfiguration du site offre des perspectives positives pour bonifier le jardin.

NOTRE PROPOSITION

Protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural et promouvoir des aménagements paysagers de qualité, plutôt que d'imposer une conservation intégrale de toutes les composantes, sans égard à leur valeur d'ensemble réelle.







3.2. LA DENSIFICATION URBAINE LE LONG DES RUES SAINTE CATHERINE ET GUY, ET DANS LE SECTEUR DU QUARTIER CONCORDIA

À l'heure où le développement durable constitue l'un des grands enjeux de notre société, la densification urbaine est favorisée par un nombre croissant d'urbanistes et d'acteurs du développement urbain parmi les moyens à notre disposition pour atteindre nos objectifs. Cette tendance se remarque particulièrement dans les centres des grandes villes, qui sont aussi les zones les mieux desservies par les services de proximité et le transport en commun.

En effet, il est logique et souhaitable de densifier les activités près des stations de métro afin de favoriser l'utilisation du transport collectif et de contribuer dès lors à réduire les gaz à effet de serre.

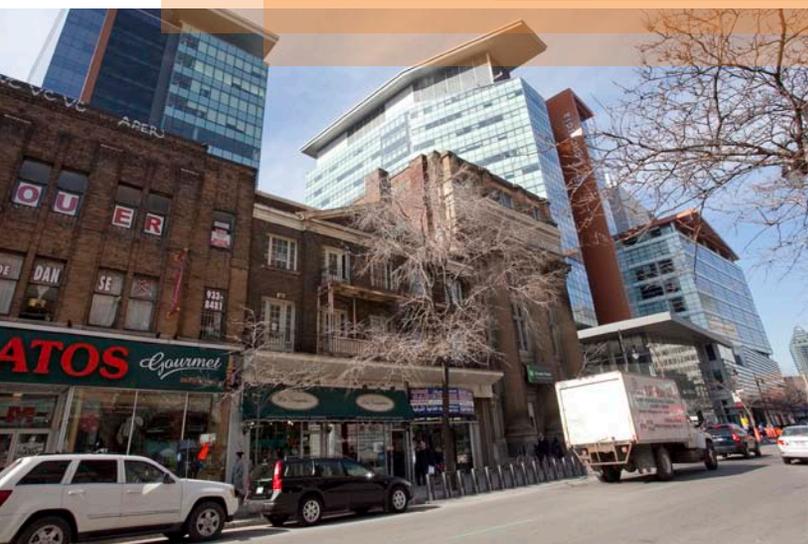
Il s'agit là d'une des grandes orientations du plan d'urbanisme général de la Ville de Montréal, et nous y souscrivons entièrement.

De plus, le développement de projets en hauteur permettrait d'étendre l'offre de logements, y compris d'habitations sociales, dans des endroits où la demande est forte. Par ailleurs, il stimulerait la vie économique et favoriserait la mixité sociale, et ce, sans diminuer la proportion d'espaces publics et d'espaces verts dans les quartiers ciblés.

Cette approche est d'ailleurs encouragée, du moins partiellement, dans le texte du PPU du Quartier des grands jardins.

LA PRIORITÉ AUX ABORDS DES STATIONS DE MÉTRO ET DES RUES SAINTE-CATHERINE ET GUY

Le texte actuel du PPU propose d'augmenter la limite de hauteur de construction de 25 à 44 mètres sur la rue Sainte Catherine, entre les rues Lambert Closse et du Fort, mais de conserver les densités actuelles. Tout à



fait louable, la proposition ne reflète cependant pas l'importance de cette tendance et ne tient pas compte de plusieurs facteurs qui, dans le voisinage, vont dans le même sens.

En effet, on note que :

- dans le plan d'urbanisme, la limite de hauteur de construction a été relevée à proximité de la station de métro Atwater afin de permettre un projet résidentiel ambitieux, le site Seville. Ce projet ayant provoqué un engouement marqué, on peut facilement penser qu'il fera bouler de neige et incitera d'autres promoteurs à investir dans le secteur;
- les artères principales qui forment les limites du secteur à l'étude, soit les rues Atwater et Guy, peuvent quant à elles accueillir des immeubles hauts de 80 mètres;
- tout le centre des affaires de Montréal, ainsi qu'une portion importante du boulevard De Maisonneuve – zones voisines du Quartier des grands jardins – ont une densité de construction de 12.

Afin de confirmer le caractère métropolitain de la rue Sainte Catherine dans une vision de continuité et de consistance urbaine, nous suggérons d'augmenter la limite de hauteur et la densité de construction sur une plus grande portion de la rue Sainte Catherine ainsi que sur certains axes stratégiques du quartier pour favoriser l'insertion harmonieuse de nouveaux édifices dans le tissu urbain et permettre ainsi aux projets voisins des stations de métro Atwater et Guy Concordia de se déployer de façon cohérente.

En effet, dans une lettre datée du 14 janvier 2009 (jointe en annexe) l'Université Concordia demandait à l'arrondissement d'accroître la densité de construction autour de la station de métro Guy Concordia.

Notre volonté initiale, qui vise les objectifs mis de l'avant dans le PPU, est d'augmenter à 12 (selon les barèmes du plan d'urbanisme) le niveau de densité urbaine du quadrilatère formé par les rues Guy, Sherbrooke et Bishop ainsi que le boulevard René-Lévesque. De même, il s'agirait de faire passer la limite maximale de hauteur de construction à 80 mètres.

Ce changement permettrait de mettre en œuvre une partie des projets qui seront nécessaires pour répondre à nos besoins d'expansion à moyen et à long terme.

Rappelons que la majeure partie de cette zone est assujettie à l'aire de protection de l'édifice Bishop Court et du site des Sœurs Grises et que tout projet de développement devra par conséquent être approuvé par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF). Cette mesure vise à garantir la qualité de toute intervention et le respect du patrimoine environnant.

NOTRE PROPOSITION :

Augmenter la densité urbaine, soit la densité de construction ainsi que la limite de hauteur de construction, sur les rues Sainte-Catherine et Guy et dans le secteur du Quartier Concordia, dans une perspective de développement durable.

Cette mesure nécessiterait de faire passer de 16 à 44 mètres la hauteur maximale de construction sur la rue Sainte-Catherine entre les rues Lambert-Closse et Saint-Mathieu. Elle implique de hausser le ratio de densité urbaine jusqu'à 12 et la hauteur maximale de construction jusqu'à 80 mètres selon les barèmes du plan d'urbanisme pour le quadrilatère situé entre les rues Guy, Bishop, Sherbrooke et le boulevard René-Lévesque, ainsi que sur la rue Sainte-Catherine entre Saint-Mathieu et Guy.

NOTE Dans le plan d'urbanisme de Montréal (août 2005), les lieux en question sont situés dans les zones 25-02, 25-04 et 25-05.



3.3. L'AJOUT D'ESPACES VERTS PUBLICS

Le quartier centre-ville ouest est l'un des plus densément peuplés du Canada. Un objectif clairement énoncé dans le PPU est d'accroître l'accès aux espaces verts pour les résidents du secteur.

Une seule proposition de l'arrondissement met de l'avant l'ouverture d'un nouvel espace vert public, par la transformation d'un stationnement sur le boulevard De Maisonneuve en parc familial. L'initiative est méritoire, mais nous paraît insuffisante.

NOUVEAU PARC PUBLIC AU COIN NORD-EST DES RUES SAINTE-CATHERINE ET MACKAY

Déjà, le 8 janvier 2004, l'Université Concordia demandait à la Ville de Montréal d'appliquer son droit de réserve sur le terrain situé au coin nord-est des rues Sainte-Catherine et MacKay pour le transformer en parc public. Notre suggestion prévoyait également de valoriser cet espace en y intégrant la plus grande œuvre d'art public financée dans le cadre du Programme d'intégration des arts à l'architecture (communément appelé Programme 1 %).

Soulignons que l'église St. James the Apostle et l'Université mènent depuis plusieurs années des discussions sérieuses à propos de ce terrain. Moyennant l'assurance d'un partenariat municipal, ce projet pourrait devenir réalité et offrir un espace vert hautement souhaitable rue Sainte-Catherine, qui constitue l'un des axes commerciaux les plus concentrés, au cœur d'un secteur densément peuplé.

Pour l'Université Concordia, comme pour toute la communauté du centre-ville de Montréal, cette solution s'avérerait fort intéressante et apporterait une valeur considérable au secteur.

NOTRE PROPOSITION :

Ajouter un parc public dans la zone est du quartier en transformant le terrain situé au coin nord-est des rues Sainte-Catherine et MacKay et valoriser cet espace en y intégrant une œuvre d'art public, avec l'application d'un droit de réserve par la Ville. Cette mesure augmenterait de manière significative la quantité d'espaces verts publics par rapport aux prévisions actuelles du PPU du Quartier des grands jardins tout en accroissant l'accès public grâce à la situation du parc sur une artère principale.





3.4. L'ACCÈS AUX ESPACES VERTS PRIVÉS INSTITUTIONNELS

Pour répondre au même objectif d'augmenter l'accès des résidents aux espaces verts du quartier, l'arrondissement propose d'ouvrir les terrains privés institutionnels au public.

Le texte énonce notamment les propriétés suivantes (p. 25) :

- Domaine des sulpiciens
- Collège Dawson
- Congrégation de Notre-Dame
- Église St. James the Apostle
- Domaine des franciscains
- Domaine des Sœurs Grises (Université Concordia)

Le principe général d'accessibilité publique aux espaces verts est louable, mais il néglige de nombreux facteurs dont doivent tenir compte les propriétaires des terrains concernés.

En plus des responsabilités qu'elles assument déjà pour ces terrains, toutes les institutions concernées seraient de facto tenues d'assurer la sécurité du public par une surveillance accrue et un contrôle soutenu. Or, le secteur connaît déjà des problèmes socioéconomiques importants avec la présence d'une importante population itinérante, d'activités de prostitution et de trafic de drogues. L'accès aux grands espaces verts est d'autant plus problématique qu'un contrôle serré s'y révèle difficile.

DES RESPONSABILITÉS ACCRUES ET DIFFÉRENTES POUR CHAQUE INSTITUTION

Soulignons par ailleurs que les défis se poseront différemment selon l'usage qui est fait actuellement de chaque terrain.

Par sa nature même, l'Université Concordia gère déjà l'accès à ses espaces, intérieurs ou extérieurs, accordé à la population étudiante et enseignante, au personnel et aux visiteurs autorisés. Mais ses fonctions premières demeurent l'enseignement, la recherche et les services aux étudiants.

De plus, certaines parties des propriétés de l'Université ont déjà des vocations spécifiques qui peuvent être incompatibles avec l'accessibilité de ces espaces au grand public. À titre d'exemple, sur les propriétés de Concordia relevées dans le PPU se trouvent des résidences (religieuses et étudiantes) et une garderie.

Nous ne sommes pas totalement opposés à la possibilité d'élargir l'accès de nos terrains au public, mais des discussions approfondies devront avoir lieu afin d'évaluer la faisabilité et les conditions liées à chacun des projets, en lien avec notre institution et les pouvoirs publics. Nous rappelons avec insistance que la propriété, l'accès, la gestion et l'expansion de ces biens sont de notre ressort.

Nous sommes inquiets à ce que les autorités municipales pourraient conditionner ce que l'on décrit comme étant un exercice de « requalification des sites institutionnels » à la signature d'accords de développement favorisant une accessibilité publique aux espaces verts, propriétés des institutions visées.

NOTRE PROPOSITION :

Sujet à la volonté de chaque institution, déterminer la possibilité, le choix des espaces et les conditions d'ouverture des terrains privés institutionnels au public, en fonction des impératifs de chacune et du soutien apporté par la Ville, plutôt que de l'imposer comme une condition à l'approbation des projets de développement, à la discrétion de l'administration municipale.

Toute discussion devra tenir compte des enjeux relatifs à la sécurité et à la quiétude des lieux, des coûts d'entretien et de la compatibilité avec la vocation actuelle des espaces et des bâtiments mitoyens (résidences, salles de classe, espaces de recherche, garderie, etc.).

3.5. ALLER PLUS LOIN ET FAIRE DE LA REVITALISATION VÉGÉTALE DES ESPACES PUBLICS LA SIGNATURE DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

Comme nous l'avons déjà mentionné dans ce document, l'Université Concordia est en accord avec l'esprit du PPU du Quartier des grands jardins. Toutefois, nous croyons possible de pousser le projet encore plus loin en apportant des idées nouvelles qui permettraient de faire de la végétation publique une véritable signature pour le secteur, à l'instar de la lumière qui devient peu à peu la nouvelle signature du Quartier des spectacles.

Ainsi, depuis quelques années, nos étudiants ont développé des projets d'agriculture urbaine dans les serres sur le toit du pavillon Henry-F.-Hall pour, d'une part, effectuer leurs recherches et, d'autre part, produire une grande variété de plantes aromatiques, de fleurs, de fruits et de légumes cultivés de façon biologique au cœur du centre-ville.

Leur expertise est maintenant reconnue et sollicitée par différents groupes (banques alimentaires, organismes communautaires, cafés étudiants, écoles primaires, etc.) et individus qui souhaitent démarrer ou poursuivre des projets novateurs d'agriculture urbaine. Afin de répondre à la demande, les étudiants ainsi que le personnel enseignant et non enseignant ont mis sur pied différents ateliers, séminaires et conférences, du reste très prisés.

Ainsi, leur expertise pourrait servir de levier à l'instauration de projets qui permettraient de susciter d'autres initiatives impliquant la municipalité, mais aussi les résidents et les commerçants, les autres institutions ainsi que les organismes communautaires du quartier dans une perspective d'implication de la population et de verdissement du secteur.

On peut donc imaginer un Quartier des grands jardins rempli de murs végétalisés, de toits verts et de projets d'agriculture urbaine.

UN PREMIER EXEMPLE CONCRET : LE VERDISSEMENT DU BOULEVARD DE MAISONNEUVE ENTRE LES RUES BISHOP ET GUY

Dans le PPU, le plan #7 (p. 34) propose de créer des plantations d'alignement sur le boulevard De Maisonneuve, entre les rues Bishop et MacKay, devant nos édifices principaux. Or, des études techniques ont démontré l'impossibilité de planter des arbres du côté sud du boulevard en raison de la présence de conduits techniques souterrains (Commission des services électriques de Montréal et Bell). L'Université Concordia a donc proposé de remplacer ces arbres par un terre-plein végétal, qui pourrait se prolonger le long de la place Bethune, et ainsi marquer le secteur du Quartier Concordia. Ce terre-plein permettrait de réduire les îlots de chaleur, et agrémente de façon spectaculaire le parcours cyclable au centre-ville.

Les plans techniques pour cette intervention sont d'ores et déjà disponibles et, dans l'éventualité d'une approbation rapide, la Ville serait en mesure de réaliser ce projet en partenariat avec Concordia dès l'été 2011.

Ce projet pourrait ainsi devenir un des premiers exemples concrets du verdissement des espaces publics du Quartier des grands jardins et favoriser l'instauration d'une nouvelle signature qui unifierait le quartier.



NOTRE PROPOSITION :

Faire du verdissement des espaces publics la signature du Quartier des grands jardins, en utilisant l'expertise de l'Université Concordia en matière d'agriculture urbaine et de diversité alimentaire, et en développant un véritable partenariat avec la Ville, les résidants, les commerçants, les institutions et les organismes communautaires du quartier. Un premier projet concret de verdissement du domaine public pourrait être la construction d'un terre-plein végétal sur le côté sud du boulevard de Maisonneuve, entre les rues Bishop et Guy, qui se prolongerait le long de la place Béthune, de façon à réduire les îlots de chaleur et à agrémenter de façon spectaculaire le parcours cyclable au centre-ville.



4. CONCLUSION

Le projet de PPU du Quartier des grands jardins comprend de nombreux points pertinents et l'Université Concordia en soutient pleinement les principes directeurs. De fait, pour certains aspects, nous avons le sentiment de porter déjà cette vision plus loin que ne le fait le PPU. L'Université a en effet contribué à rehausser la qualité de vie dans le voisinage en aidant à bâtir une communauté forte et en attirant de nouveaux résidents dans le secteur ouest du centre-ville. Tout au long de notre développement, nous avons fait la preuve de l'attention que nous portons à l'héritage architectural et à l'amélioration des espaces publics. L'Université Concordia est elle-même un pôle économique majeur à Montréal, et en particulier dans le quartier. Nos projets d'infrastructures ont injecté des centaines de millions de dollars dans l'économie, attiré des investissements additionnels et participé à la croissance économique du secteur. De nombreux membres de la communauté universitaire étudient, travaillent ou vivent dans le secteur ciblé par le PPU du Quartier des grands jardins. Ils en constituent le tissu social, participent à son identité et dynamisent le voisinage.

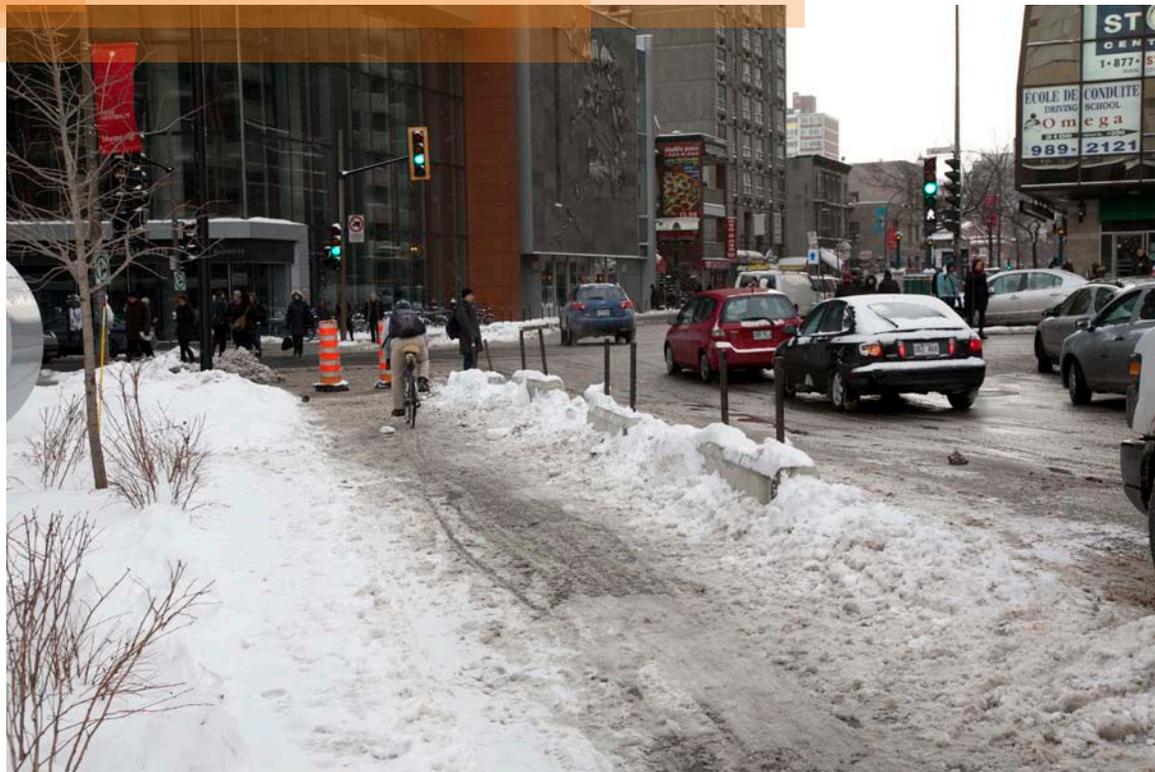
Les interrogations de l'Université touchent plus à l'application ou à l'interprétation de certains éléments du PPU. Pour chaque point qui suscite des questions, nous avons tenté dans ce mémoire non seulement d'exposer nos préoccupations, mais aussi de formuler des propositions et des pistes de solution qui respectent les principes et l'esprit du projet de Quartier des grands jardins. Nos propositions de densification urbaine et de signature verte témoignent de notre volonté de soutenir cette vision.

Vous nous permettrez toutefois de souligner que, dans l'état actuel des choses, certains éléments du PPU pourraient remettre en cause notre développement et faire de la gestion quotidienne et de l'amélioration de nos propriétés un défi difficile à relever. Ces irritants méritent d'être corrigés.

Afin de faciliter le travail de la commission, vous trouverez en annexe un résumé de nos propositions, ainsi qu'un exemplaire annoté du texte initial du PPU dans lequel nous avons relevé les sections qui devraient être révisées.

Comme nous venons de le démontrer, l'Université Concordia offre sa participation pleine et entière aux discussions entourant le PPU du Quartier des grands jardins. Nous souhaitons vivement que nos propositions soient retenues et restons disponibles pour approfondir les conditions de leur mise en place.





ANNEXE 1

RÉSUMÉ DES PROPOSITIONS DE L'UNIVERSITÉ CONCORDIA DANS LE CADRE DU PPU DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins met de l'avant des orientations générales valorisantes, qui présentent tout le potentiel voulu pour générer un véritable renouveau du quartier. Toutefois, certains aspects mériteraient d'être améliorés de façon à tirer le meilleur parti de ce projet ambitieux.

Voici un résumé des cinq propositions de l'Université Concordia à cet égard :

1. Protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural promouvoir des aménagements paysagers de qualité plutôt que d'imposer une conservation intégrale de toutes les composantes, sans égard à leur valeur réelle d'ensemble.
2. Augmenter la densité urbaine, soit la densité de construction ainsi que la limite de hauteur de construction, sur les rues Sainte-Catherine et Guy dans le secteur du Quartier Concordia, dans une perspective de développement durable.
Cette mesure nécessiterait de faire passer de 16 à 44 mètres la hauteur maximale de construction sur la rue Sainte-Catherine entre les rues Lambert-Closse et Saint-Mathieu. Elle implique de hausser le ratio de densité urbaine jusqu'à 12 et la hauteur maximale de construction jusqu'à 80 mètres selon les barèmes du plan d'urbanisme pour le quadrilatère situé entre les rues Guy, Bishop, Sherbrooke et le boulevard René-Lévesque, ainsi que sur la rue Sainte-Catherine entre Saint-Mathieu et Guy.

3. Ajouter un parc public dans la zone est du quartier en transformant le terrain situé au coin nord-est des rues Sainte-Catherine et MacKay et valoriser cet espace en y intégrant une œuvre d'art public, avec l'application d'un droit de réserve par la Ville. Cette mesure augmenterait de manière significative la quantité d'espaces verts publics par rapport aux prévisions actuelles du PPU du Quartier des grands jardins tout en accroissant l'accès public grâce à la situation du parc sur une artère principale.
4. Sujet à la volonté de chaque institution, déterminer la possibilité, le choix des espaces et les conditions d'ouverture des terrains privés institutionnels au public, en fonction des impératifs de chacune et du soutien apporté par la Ville, plutôt que de l'imposer comme une condition à l'approbation des projets de développement, à la discrétion de l'administration municipale.
Toute discussion devra tenir compte des enjeux relatifs à la sécurité et à la quiétude des lieux, des coûts d'entretien et de la compatibilité avec la vocation actuelle des espaces et des bâtiments mitoyens (résidences, salles de classe, espaces de recherche, garderie, etc.).
5. Faire du verdissement des espaces publics la signature du Quartier des grands jardins, en utilisant l'expertise de l'Université Concordia en matière d'agriculture urbaine et de diversité alimentaire, et en développant un véritable partenariat avec la Ville, les résidents, les commerçants, les institutions et les organismes communautaires du quartier. Un premier projet de verdissement du domaine public pourrait être la construction d'un terre-plein végétal sur le côté sud du boulevard de Maisonneuve, entre les rues Bishop et Guy, qui se prolongerait le long de la place Béthune, de façon à réduire les îlots de chaleur et à agrémente de façon spectaculaire le parcours cyclable au centre-ville.

Bureau du Vice-recteur aux services

Montréal, le 14 janvier 2009

Monsieur Benoit Labonté
Maire de l'arrondissement Ville-Marie
Hôtel de Ville
275, rue Notre-Dame est
Montréal (Québec) H3Y 1C6

Objet : PPU, Densité de construction près des stations de métro

Monsieur Labonté,

Lors des dernières rencontres de la Table de Concertation centre-ville ouest, notre représentante, Madame Lehoux, a soulevé la question à quelques reprises de la densité de construction permise près des stations de métro de notre secteur. Nous observons la tendance dans les villes nord-américaines à densifier près des stations de métro, ceci afin d'éviter l'étalement urbain, de réduire l'utilisation du transport individuel et de ses effets néfastes sur l'environnement, et de favoriser l'utilisation du transport en commun. Cette approche concorde tout à fait avec les objectifs du plan d'urbanisme de la ville de Montréal.

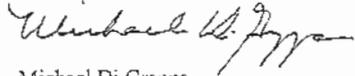
L'occasion de bonifier le règlement d'urbanisme dans le secteur centre-ville ouest, par la mise en place d'un groupe de travail, la Table de Concertation, est judicieuse. La ville fait preuve de « leadership » et nous permet de partager nos opinions et notre vision commune du développement de notre secteur.

Nous retrouvons déjà plusieurs zones du centre-ville ayant une densité de construction permise de 12, et nous vous demandons que, dans le cadre du Programme particulier d'urbanisme centre-ville ouest, la densité de construction près de la station de métro Guy-Concordia soit modifiée et approuvée à un facteur de 12.

.../2

Nous vous prions de croire, Monsieur Labonté, à nos sentiments les meilleurs.

Le vice-recteur aux services,



Michael Di Grappa

c. c. Pierre Ste-Marie
Directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises, arrondissement Ville-Marie

Louis-François Monet
Aménagement urbain et services aux entreprises, PPU Centre-ville ouest

Peter Bolla
Vice-recteur associé, Gestion immobilière, Université Concordia

M^e Bram Freedman
Vice-recteur aux Relations externes et Secrétaire général, Université Concordia

Martine Lchoux
Directrice, Planification et aménagement, Université Concordia

Cabinet du maire d'arrondissement
888, boulevard De Maisonneuve Est
5^e étage
Montréal (Québec) H2L 4S8
Téléphone : 514 868-5531
Télécopie : 514 872-8347
www.ville.montreal.qc.ca/villemarie

Le 2 février 2009

Monsieur Michael Di Grappa
Vice-recteur aux services
Université Concordia
1455, boulevard De Maisonneuve Ouest, bureau GM 804
Montréal (Québec) H3G 1M8

Objet : PPU et densité de construction près des stations de métro

Monsieur,

Nous avons pris connaissance de votre lettre du 14 janvier dernier concernant le sujet cité en rubrique. L'arrondissement de Ville-Marie a à cœur le développement des universités montréalaises. L'Université Concordia, de par son emplacement stratégique à l'ouest du centre-ville, est un élément clé du dynamisme urbain de cette partie du territoire.

Comme vous le précisez, la densification des abords des stations de métro est un enjeu important que la Ville de Montréal a identifié au Plan d'urbanisme. Cette densification permet une meilleure utilisation des infrastructures de transport existantes et contribue à l'amélioration du cadre urbain du centre-ville. Ces notions sont également prises en considération dans le cadre du Projet particulier d'urbanisme (PPU) en cours d'élaboration pour le Quartier Ouest.

Afin d'éviter la spéculation, le Plan d'urbanisme définit le périmètre du Centre des affaires et stipule que la plus forte densité du territoire, un coefficient d'occupation au sol (COS) de 12, lui est réservée. Les abords de la station de métro Guy-Concordia, située à l'extérieur du Centre des affaires, tout comme ceux des stations Atwater, Saint-Laurent ou Berri-UQAM bénéficient déjà d'une densité plus forte que leur voisinage immédiat soit un COS de 9.

...2

Le changement que vous proposez, augmenter la densité de construction à un COS de 12 au lieu de 9, aux abords de la station de métro Guy-Condordia, impliquerait nécessairement une modification au Plan d'urbanisme. Le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie peut initier cette démarche, mais la modification devra, le cas échéant, être confirmée par le conseil municipal de la Ville de Montréal.

Néanmoins, nous verrons dans le cadre de l'élaboration du PPU du Quartier Ouest de quelle façon intégrer les objectifs sous-jacents à votre proposition.

Recevez, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Maire de l'arrondissement de Ville-Marie et
Chef de l'Opposition officielle de la Ville de Montréal,



Benoit Labonté

c. c. M. Alain Dufort, directeur d'arrondissement



Concordia
UNIVERSITY

Real education for the real world

Facilities Management

January 8, 2004

SENT BY FAX: 872-1016

Mr. Robert Libman
Member of the Executive Committee
City of Montreal
275, Notre-Dame Street East, Suite 2.116
Montreal, Quebec H2Y 1C6

**Subject : Ste-Catherine Street West between MacKay and the
Church of St-James the Apostle**

Dear Sir,

As per our discussion, there seems to be some real estate developers interested in acquiring the vacant land portion of the Church of St-James the Apostle property (lot no. 1,341,040) situated on the west of the building at the corner of Ste-Catherine West and Bishop Streets.

Their idea would be to attach this land to the 4 lots on the eastern side of MacKay, just north of Ste-Catherine Street (lots 1,341,039; 1,341,036; 1,341,037; and 1,341,035) and build. These lots, including the Church land, are exactly the area that the Quartier Concordia Urban Design project designated as a future park.

We thought that you should be made aware of this as it was our understanding that you are looking into the possibility of putting a reserve on this area for a future park.

We thank you for your help in this matter.

Yours truly,

Peter Bolla
Executive Director

Cc: Mr. Michael Di Grappa
Mr. Jonathan Wener

