



Centre universitaire de santé McGill
McGill University Health Centre

Mémoire présenté à
l'Office de consultation
Publique de Montréal

PPU DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

14 AVRIL 2011

TABLE DES MATIÈRES

1.	Mise en contexte	1
2.	Le potentiel urbain du secteur du Square Cabot	2
3.	Le principe de la coulée verte	3
4.	Actions et mise en œuvre	6
5.	Conclusions	7

1. MISE EN CONTEXTE

Le Centre Universitaire de Santé Mc Gill, et plus particulièrement sa composante que constitue l'Hôpital de Montréal pour enfants, manifeste un vif intérêt pour la proposition de Programme Particulier d'urbanisme qu'a soumis l'Arrondissement Ville-Marie et désire émettre les réflexions et commentaires suivants dans le cadre des consultations publiques menées par l'OCPM.

Le secteur ouest du centre-ville, ciblé par le PPU, a subi un déclin marqué en termes de qualité du milieu urbain, de vigueur économique et de qualité de vie, et une opération concertée s'impose pour lui redonner le lustre perdu.

En contre partie, ce secteur jouit d'atouts indéniables parmi lesquels sa localisation stratégique par rapport au Centre des affaires et du Mont-Royal, et aussi par la présence sur son territoire de plusieurs institutions de grande qualité dont les domaines des Sulpiciens, des Franciscains et des Sœurs Grises, le Collège Dawson, le CCA, le pôle universitaire Concordia.

Nous souhaitons souligner le travail fondamental effectué par la Table de concertation du centre-ville ouest depuis les quelques dernières années et son apport global à la réflexion sur le devenir du secteur, dont le grand mérite nous apparaît comme étant est son ancrage dans la réalité du milieu. La charrette d'idéation, initiée par la Table en 2008, qui portait sur le réaménagement du square Cabot et de ses abords en est un exemple éloquent d'action qui a mené à des propositions concrètes d'intervention potentiellement bénéfique pour le milieu.

Nous reconnaissons d'emblé au document préliminaire du PPU du quartier des grands jardins la pertinence des ses analyses et des pistes d'interventions qui y sont exprimées pour améliorer la qualité du milieu urbain, et que la stratégie basée sur la mise en valeur des grands jardins institutionnels est porteuse de solutions innovantes afin d'atteindre les principaux objectifs suivants :

- Stimuler la relance économique du quartier, notamment par la consolidation du secteur commercial de la rue Ste-Catherine;
- Favoriser l'établissement d'une population résidente accrue, mixte, qui participe pleinement à la vie de quartier;
- Fournir un cadre de vie de qualité par l'amélioration substantiel de la qualité du domaine public, l'adjonction d'espaces verts publics et la mise en valeur des grands jardins institutionnels.

Dans ce présent mémoire, nous nous attarderons principalement aux éléments du PPU qui touchent plus précisément au site de l'Hôpital de Montréal pour enfants.

2. LE POTENTIEL URBAIN DU SECTEUR DU SQUARE CABOT

Depuis un certain temps, des signes positifs de relance sont perçus dans le secteur. À titre d'exemple, à l'est du quartier, les efforts, et les investissements considérables faits par l'Université Concordia et la Ville de Montréal, se présente comme des leviers significatifs pour la relance du secteur.

À l'ouest, le secteur du square Cabot, de par sa localisation stratégique au carrefour de grands axes que sont le boulevard René-Lévesque et la rue Atwater, et aussi par sa situation à l'entrée de la ville de Montréal, présente tout autant de potentiel.

Nous ne pouvons que reconnaître le mérite de renforcer ce pôle pour en faire un véritable vecteur pour le redéveloppement du secteur.

La réalisation du projet mixte sur le site de l'ancien théâtre Séville alliant des usages résidentiels et des activités commerciales constitue un bon exemple contribuant à l'apport d'une nouvelle population de résidents dans le quartier et à l'amélioration du cadre de vie urbaine.

Le site de l'HME apparaît aussi des plus stratégiques pour atteindre l'objectif de ramener une population active et diversifiée dans le secteur. Nous souscrivons au principe de densité énoncé au document préliminaire du PPU et contenu au Plan d'urbanisme actuel, de même que nous souscrivons au principe de mixité des usages et des populations de résidents.

Faire de ce secteur bien précis de la ville, un quartier résidentiel de qualité implique d'augmenter le nombre de résidents propriétaires, d'assurer aux ménages une diversification dans l'offre de logements, et aussi de favoriser l'arrivée de familles. Le scénario de reconversion pour l'îlot de l'Hôpital de Montréal pour enfants s'oriente naturellement vers des usages résidentiels. Pour le moment, la parcelle est affectée aux usages institutionnels, il est donc évident que dans un avenir proche, nous appuyons un changement d'affectation vers des usages mixtes avec emphase sur le résidentiel.

Le plan de réaménagement préconise l'intensification de l'usage résidentiel et une augmentation de la densification autour du square. De surcroît, l'arrivée de nouveaux résidents viendra appuyer la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest par l'apport non négligeable d'un nouveau bassin de clients aux besoins diversifiés.

Dans le respect des orientations proposées dans le document préliminaire du PPU, le parti architectural devra être développé dans l'optique de créer un véritable « point de repère », qui assurera un encadrement optimal du square en plus de renforcer la qualité bâtie de ce pôle stratégique localisé à l'entrée de la ville de Montréal.

En ce sens, nous considérons que les instruments réglementaires mis en place suite à l'adoption du PPU feront en sorte que le secteur dans son ensemble sera encadré de manière à produire des environnements publics et des propositions architecturales de grande qualité, dans les respects des valeurs patrimoniales encore largement représentées dans le secteur.

L'encadrement du square Cabot se présente comme un lieu de prédilection pour la mise en valeur de l'expression architecturale du corps de bâtiment principal existant de l'HME, comme inscription identitaire dans la ville et dans le quartier.

3. LE PRINCIPE DE LA COULÉE VERTE

L'assise conceptuelle sur laquelle s'appuie le projet urbain mis de l'avant par le PPU est la mise en forme d'une coulée verte qui lie le parc du Mont-Royal à l'ensemble du quartier et qui se manifeste par la mise en réseau d'espaces publics signifiants en conjonction avec l'ensemble des grands jardins institutionnels

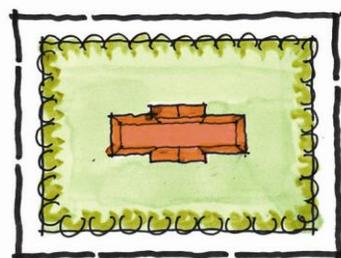
Nous adhérons à ce principe de la « coulée verte » qui constitue le lien intégrateur des différentes interventions à travers le quartier. Conscient de la déficience actuelle en espaces verts accessibles au public dans le secteur, la mise en place de ce réseau doit être saluée comme un levier important pour l'amélioration de la qualité de vie pour les diverses populations, quelles soient résidentes ou de passage, qui habitent et fréquentent le quartier.

Ce réseau, tel que proposé dans le PPU se compose principalement de deux types d'espaces verts principaux, reliés par des boulevards plantés qu'il convient de bien distinguer :

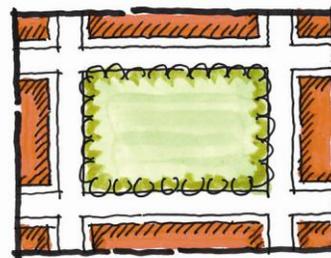
- Le grand jardin institutionnel;
- Le square public

Le **grand jardin institutionnel** est un espace vert de propriété privée dont les accès au public sont contrôlés. Il s'agit souvent d'un lieu de destination. Dans les limites d'intervention du PPU, les principaux grands jardins institutionnels sont le jardin du Domaine des Sulpiciens, le jardin du Collège Dawson, le jardin du CCA et le jardin du Domaine des sœurs Grises.

Ce type d'espaces verts, en plus de dégager d'imposants espaces pour se recréer, vient souligner la monumentalité de bâtiments institutionnels. Ce bâti en fait partie intégrante et est à l'origine même de la présence de ces grands espaces; Les grands jardins furent créé par et pour ces institutions, afin d'offrir un cadre enchanteur aux communautés qu'elles accueillent.



Le grand jardin institutionnel



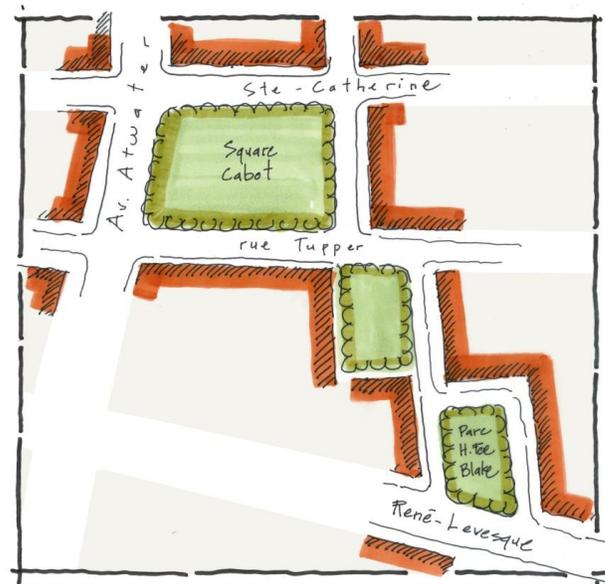
La place publique

La **square publique** est quant à lui un espace public de détente et de passage, normalement encadré par le bâti des propriétés riveraines. En ce sens, la place publique marque une distinction entre le domaine public et les propriétés privées; le bâti riverain anime et encadre celle-ci mais n'en fait pas partie intégrante.

Elle dessert des secteurs densément urbanisés et possède une double fonction à savoir; une fonction de transit pour le repos lorsqu'on circule d'un lieu à l'autre et une fonction de récréation pour les usagers vivant à proximité de ces espaces qui ne disposent d'aucun espace de récréation privée.

La coulée verte dans le secteur du square Cabot et de l'Hôpital de Montréal pour enfant

La proposition mise de l'avant dans le PPU pour le secteur du square Cabot propose une enfilade de trois espaces verts qui lient la propriété des Franciscains au sud à celle du Collège Dawson au nord, soit le parc Hector-Toe-Blake, un futur espace vert sur la propriété de l'Hôpital de Montréal pour enfants et le square Cabot agrandi et réaménagé



Nous réfléchissons ici à la nature que devrait prendre le futur espace vert à être aménagé sur la propriété de l'HME. Il apparaît que de l'Hôpital de Montréal pour enfants s'insère dans un bloc urbain bâti et ne présente pas au départ les caractéristiques formelles d'une institution entourée de son jardin. L'HME s'est développé par phases successives dans un cadre très urbain et densément construit et ses bâtiments occupent maintenant plus de la moitié de la propriété, sans aucuns espaces paysagés.

Le document préliminaire du PPU mentionne pour le site "L'aménagement d'un nouveau jardin accessible au public". Nous considérons prématurée cette appellation typologique et son mode de gestion jusqu'à ce que la réflexion sur la nature de cet espace aura été développée plus en détail et que son statut d'appartenance au domaine privé ou public aura été clairement défini, et ce en conjoncture avec un projet de redéveloppement immobilier de la propriété de l'HME.

Nous souscrivons ici à l'idée de la création d'un nouvel espace vert dans le cadre du redéveloppement de la propriété selon les critères et conditions qui suivent :

- Reconfiguration de la propriété et du domaine public sur la base de l'échange équitable de terrain;
- Définition précise de la nature publique de l'espace vert et de son mode de gestion en terme de responsabilité, de sécurité et d'entretien.

Malgré que nous comprenions qu'elles soient montrées à titre indicatif, nous demandons à cette étape-ci, que les propositions préliminaires d'aménagement insérées dans la version préliminaire du PPU aux pages 43 et 44 soient retirées du document définitif afin de ne pas susciter de mésinterprétation quant à la finalité du projet urbain et du projet immobilier qui y est montré.

Nous proposons que ces figures soient remplacées par des schémas conceptuels qui expriment l'idée sans en fixer la forme.

Nous appuyons enfin l'idée d'intervenir sur le domaine public des deux grands axes que sont René-Lévesque et Atwater en aménageant des bordures et un mail central plantées, contribuant ainsi substantiellement à l'embellissement de l'espace public et au confort des pratiques urbaines.

4. ACTIONS ET MISE EN OEUVRE

Bien que nous considérons l'ensemble des éléments d'analyse et les propositions contenues dans le document préliminaire du PPU comme justes et appropriés, nous restons dubitatifs sur les réels moyens de mise en œuvre du programme, appuyés par des enveloppes budgétaires et des échéanciers bien définis.

La stratégie générale de mise en œuvre, outre les budgets annoncés pour la réfection du Square Cabot et quelques interventions sur le parc Hector-Toe-Blake, repose en grande partie sur la conclusion d'accord de développement et/ou d'ententes de gré-à-gré entre les acteurs de développement et l'arrondissement Ville-Marie.

Nous nous questionnons sérieusement, dans ce contexte, sur la faisabilité à termes de la mise en application des objectifs énoncés au PPU.

Nous souhaiterions à cet égard plus de précision de la part de l'arrondissement sur les moyens de mise en œuvre et sur un échéancier général de réalisation, dans la version finale du PPU des grands jardins.

5. CONCLUSIONS

- ❖ De façon générale, le CUSM accueille favorablement le document préliminaire déposé par la ville de Montréal au niveau de ses objectifs et des interventions qui y sont proposées.
- ❖ Nous partageons les vues du PPU quant au potentiel qu'offre le pôle du secteur Cabot comme levier de redéveloppement du quartier :
 - qualité de vie du milieu urbain
 - apport d'une nouvelle masse critique de population résidente
 - mixité d'usage
 - milieu bâti de grande qualité
 - densité en accord avec les visées du Plan d'urbanisme en place
 - mise en valeur du patrimoine bâti
- ❖ Nous souscrivons au concept de la coulée verte et nous sommes disposés à collaborer avec l'arrondissement Ville-Marie à la définition des meilleurs moyens équitables de sa mise en œuvre.
- ❖ Cependant, nous désirons retrouver plus de détails dans la section relative aux moyens de mise en œuvre, aux coûts et au calendrier de réalisation des interventions proposées au Programme Particulier d'Urbanisme.