

# **MÉMOIRE de l'ASSOCIATION du VILLAGE SHAUGHNESSY**

**concernant**

## **Le PPU des GRANDS JARDINS**

### **INTRODUCTION**

Depuis de nombreuses années les résidents du centre-ville ouest se sentent délaissés alors que leur quartier déperit et que la ville semble se désintéresser de la question. Le PPU vient à point pour revivifier les espoirs et laisser croire qu'enfin, peut-être, le secteur fera l'objet du renouveau attendu.

Le PPU est reçu avec l'esprit le plus positif. Il répond à beaucoup des questions que les résidents ont soulevé dans le cours des années à travers une série de mémoires que l'Association du Village Shaughnessy a présenté à diverses instances administratives et dans le cadre de différentes initiatives mises de l'avant par la ville dans le cours des années.

Nous allons présenter des commentaires qui ne mettent pas en cause les orientations majeures du plan mais qui tendent plutôt à compléter les directions de changement qu'il met de l'avant.

Un bon nombre de ces recommandations ont déjà été présentées comme il vient d'être dit à différentes occasions. Le PPU nous donne l'occasion de réitérer des demandes qui nous tiennent à coeur et d'ajouter des requêtes que l'évolution des choses nous amène à identifier.

Nous allons suivre le cadre de l'exposé du PPU et y adjoindre nos commentaires et nos recommandations.

### **LE CONTEXTE D'INTERVENTION - LE DIAGNOSTIC [2.]**

#### **La cohésion avec les politiques de la ville**

Nous nous réjouissons de voir que le Plan tente de se situer dans un ensemble d'actions qui ont été prises par la ville au cours des années.

Il nous paraît intéressant que le plan s'appuie sur une définition élargie du patrimoine tel que le stipule

la politique du patrimoine.

Nous avons en effet déjà signalé dans nos mémoires précédents que la ville qui s'est développée sur un plan orthogonal ignorait dans une poursuite de rigueur géométrique le fait que la ville comporte différents accidents topographiques qui personnalisent le territoire et permettent certaines déviations d'un plan trop rigoureux. Que l'on se propose de tenir compte de ces éléments de la géographie locale ne peut que nous convenir.

*Nous ferons mention entre autre du fait que bien que l'on identifie la falaise Saint-Jacques comme un élément du patrimoine paysager, on fait peu de propositions pour la mettre en valeur dans le quartier et en faire un lieu visé par un plan de récupération, de mise en valeur et de recomposition du paysage local.*

On mentionne également le plan de transport de la ville. Nous y avons réagi également dans le temps de son élaboration. Nous avons entre autres et dans différentes occasions par la suite insister sur le besoin d'apporter des modifications à l'entrée et à la sortie de l'autoroute Ville-Marie dans le but de dérouter et apaiser la circulation de transit que ces installations amènent inutilement dans ce quartier résidentiel.

*Nous sommes surpris de constater que le plan n'aborde pas cette situation qui est pourtant centrale et qui touche à la fois la question du transport, la question de la qualité de vie dans le secteur et la question de l'écologie, de la pollution et du développement durable.*

*La réfection de l'échangeur Turcot nous donne à penser que les installations autoroutières aménagées actuellement au coeur du quartier pourraient aussi faire partie d'une réorganisation plus large des circuits de circulation dans le cadre de ces grandes transformations de l'environnement autoroutier.*

Le développement économique est central dans le PPU et se focalise en particulier sur la revitalisation de la rue Sainte-Catherine. On voit mal cependant dans le texte sur quoi pourra s'appuyer cette relance.

*Nous croyons de notre côté que cette relance doive s'appuyer d'abord sur une action tablant sur les visées de base, déjà définies par la ville, et qui cherchent à maintenir une population résidente dans le centre-ville et à consolider la fonction résidentielle dans ce centre-ville. En ce qui concerne spécifiquement la rue Sainte-Catherine, la perspective de revalorisation de la fonction résidentielle sur cette artère par la restauration du stock de logements déjà existant constitue une proposition tout à fait intéressante. Il nous a déjà été donné de rappeler que la rue Sainte-Catherine a été à l'origine une rue résidentielle. On en trouve des traces dans les nombreux bâtiments anciens qui longent encore la rue. Nous avons déjà identifié 49 maisons de type victorien qui subsistent encore bien que de façon effacée dans la mesure où les façades ont été masquées par des adjonctions sans caractère visant essentiellement à agrandir les commerces par le devant.*

## **Le contexte d'intervention. [ 2. ]**

Le document indique que le quartier des grands jardins se trouve à la jonction de différents centres d'intérêt au coeur du centre-ville...la montagne, le canal de Lachine, la falaise Saint-Jacques,...et se trouve parsemé des restes d'un patrimoine bâti institutionnel de grande importance à la fois historique et patrimonial.

On oublie cependant de mentionner que le secteur faisait partie du “mille carré doré” et qu’il serait intéressant que l’on fasse état du maintien d’un lien géographique, patrimonial et architectural avec le cœur aristocratique du mille carré doré situé au-dessus de la rue Sherbrooke. Il s’agissait après tout du cœur financier, industriel, culturel et architectural du Canada à l’époque de l’industrialisation du pays. Le secteur des grands jardins doit être associé à la préservation et la revitalisation de ce patrimoine architectural et historique exceptionnel.

Le document fait un bref historique des éléments qui ont influencé le développement et successivement le dépérissement et une reprise chancelante de la vie économique du quartier.

*On oublie de signaler cependant que ces cycles dans l’évolution des lieux sont dûs en grande partie à des mouvements démographiques majeurs : le déplacement des élites bourgeoises vers l’ouest canadien, ou vers les villes de Westmount et d’Outremont et la désaffectation et la dévalorisation subséquentes du quartier jusqu’à ce qu’un retour d’une population plus modeste entraîne la construction des grandes tours d’habitation sur de Maisonneuve. Tout cela pour faire ressortir l’importance du développement démographique dans l’évolution du quartier et le fait que ce facteur doit constituer sans doute la base d’une reprise d’un nouveau dynamisme local.*

## **LE CADRE D’AMÉNAGEMENT – ORIENTATIONS – OBJECTIFS. [ 3. ]**

### **La mise en valeur du patrimoine [ 3.1 ]**

Les résidents du quartier choisissent de s’y installer en grande partie en raison du caractère patrimonial du lieu. Cette orientation du Plan coïncide donc avec les intérêts essentiels de la partie la plus stable et la plus engagée des résidents.

La mise en valeur dont parle le texte s’attache principalement au caractère patrimonial des grandes bâtisses institutionnelles qui ont marqué un des cycles du développement du quartier.

Cela est tout à fait louable, d’autant plus que cette action aura pour effet de revaloriser l’idée du patrimoine et le désir de sa sauvegarde et par conséquent de susciter un nouvel intérêt vis-à-vis le caractère patrimonial du milieu tout entier.

Cependant le Plan, même s’il en fait un chapitre particulier, donne quand même une moindre insistance à la sauvegarde du caractère patrimonial du bâti résidentiel dans le quartier. On en parle pour indiquer que ce patrimoine doit évidemment être préservé et que le moyen de le faire consiste à élaborer une réglementation plus appropriée à l’atteinte de cet objectif. Cela est parfait et rassurant.

*Toutefois au plan des moyens de poursuivre cet objectif il faudrait ajouter une instrumentation réglementaire beaucoup plus resserrée pour préserver le caractère résidentiel du quartier. À l’heure actuelle, les règlements sur les droits acquis, l’occupation commerciale de parties d’habitations et d’immeubles, et l’installation des “beds and breakfasts” laissent voir que ces cadres réglementaires ne sont pas efficaces pour éviter une pression et un envahissement incessants exercés par le milieu commercial dans le tissu résidentiel. Il faudrait que les orientations de préservation du caractère résidentiel du quartier soient déclarées clairement et spécifiquement et que la réglementation afférente*

*soit rendue efficace et ferme.*

*D'autre part, il serait aussi intéressant que l'on mette en place des mesures pro-actives pour structurer l'apparence architecturale des rues résidentielles. On peut penser à des éléments comme; les îlots de prolongement des coins de rue, la plantation d'arbres visant à créer soit des effets de voûte ou de perspective par le choix d'arbres à branches étalées ou d'arbres colonnaires, des plantations d'arbustes et de fleurs, aux pieds des arbres ou dans des boîtes identiques et alignées pour créer des effets de perspectives, l'ajout d'éléments architecturaux: colonnes, arches, blocs ou stèles de pierre pour marquer certains éléments de l'environnement, le remplacement des lampadaires et des plaques d'identification des rues par des modèles marquant l'époque caractérisant le milieu,...Il serait intéressant aussi de supporter l'élaboration de recueils illustrant des modèles de clôtures, de portes, de fenêtres, de lucarnes, d'éléments de l'architecture décorative,... et une palette de couleurs typiques. Cela pourrait fournir un cadre de référence dans l'élaboration des projets de réparations et de rénovation.*

*On pourrait aussi penser à mettre en place des programmes pour supporter le développement d'interventions artistiques, d'ateliers de design environnemental pour ré-inventer l'aspect des rues, du mobilier urbain, des arrangements floraux, créer des perspectives, etc,...*

*Un des éléments architecturaux qui pourrait aider à consolider l'espace et la personnalité du quartier serait la construction de ces îlots de prolongement des trottoirs aux coins des rues où on pourrait inclure, comme sur la rue Greene, tout près, des arrangements d'arbustes et de fleurs et possiblement aussi des éléments d'architecture et des compositions artistiques.*

## **La qualité des milieux [ 3.2 ]**

### **Améliorer l'offre d'espaces verts [ 3.2.1 ]**

Il est évident que la poursuite de cet objectif ne peut que rencontrer l'approbation enthousiaste des résidents. Cela recouvre exactement des demandes qui ont été exprimées à maintes reprises.

L'espoir suscité est donc grand. Cependant la distance entre le projet et la réalisation semble grande et l'assurance que les espaces visés soient libérés, aménagés et qu'ils restent durablement dans la sphère de contrôle de la ville ne paraissent pas acquis.

*Il serait important que les ententes requises entre les propriétaires des lieux visés soient élaborées et signées avant que des plans de promoteurs et les besoins d'espaces et les contingences financières des institutions en question ne viennent enlever et mettre fin à ces grands desseins.*

La Plan signale aussi l'absence de parcs de proximité et d'aire de jeux. Cela est reconnu déjà comme une lacune importante. Il faut référer encore aux facteurs démographiques pour retracer l'origine de cette déficience. Dans le long espace de temps où la population bourgeoise ayant quitté le quartier et où la population de remplacement a été une population flottante de personnes seules, d'étudiants, de ménages sans enfants ou de ménages âgées, et d'un large segment de personnes seules, marginales et démunies vivant dans les nombreuses maisons de chambres répandues dans le quartier, les questions relatives aux équipements sociaux et aux ressources pour les enfants - parcs, aires de jeu, terrains de sport, piscines, garderies, écoles, centre communautaire,...n'ont pas été projetées à l'avant plan des

revendications communautaires. Mais les choses changent une part de la population résidante s'est stabilisée et les familles ont recommencé à venir s'établir dans le quartier.

*Ces installations deviennent dorénavant essentielles. Nous y reviendrons dans d'autres sections du texte.*

*Le parc prévu sur le côté de l'ancienne école Victoria sera une addition bienvenue d'espace vert dans l'est du secteur. Diverses objections semblent soulevées pour contrer l'établissement de ce parc. Cependant, comme on peut difficilement trouver un emplacement idéal dans un environnement bâti et serré, il nous apparaît que même si le site peut effectivement présenter des problèmes éventuels d'occupation ces problèmes sont les mêmes que ceux qui affectent les autres parcs du centre-ville et que des solutions pourront être trouvées en rapport avec les circonstances particulières du lieu. On ne peut pas bâtir une ville en limitant ses efforts en fonction de problématiques affectant actuellement l'usage de l'espace dans les lieux publics. Il faut à la fois bâtir la ville et travailler dans le même temps à la réduction des problèmes qui en rendent l'occupation présentement conflictuelle.*

Il est fait mention dans le texte aussi que ces espaces verts et les lieux d'intérêt historique, patrimonial, géographique et paysager parsemés dans le milieu doivent être perçus dans l'optique d'un réseau interconnecté invitant au passage entre ses différents éléments de façon à se qu'on puisse expérimenter la diversité et les ressources de l'environnement.

*Il importe ici de mentionner que cette mise en réseau doive d'abord être pensée et articulée en fonction du piéton. Ce ré-investissement du milieu doit être vu dans la perspective du promeneur et du résident qui cultive son espace intérieur par l'usage de son espace extérieur et qui pratique sa mise en forme en profitant du terrain .*

### **Améliorer la qualité de l'habitat et des services communautaire et des services à l'usage des familles et des enfants [ 3.2.2 ]**

Encore ici le dessein est indiscutable et incontestablement grandement apprécié. Il s'ajuste parfaitement avec la nouvelle dynamique du milieu et les désirs des résidents qui veulent s'y maintenir et y projeter leur avenir.

La population du quartier présente une densité très élevée, en fait longtemps la plus élevée des secteurs de recensement du Canada. Elle évolue aussi rapidement dans son mode d'occupation et dans sa composition puisque les citoyens veulent revenir habiter le centre-ville et que les familles recommencent à s'y installer.

*Dans ce contexte, le quartier doit reconstituer les installations, les équipements et les services normalement disponibles dans une communauté.*

*Il n'y a pas de centre communautaire et même si les résidents du quartier ont été assujettis à une taxe spéciale ayant principalement pour objet la mise en place d'un tel centre, pour le moment, le projet semble relégué aux oubliettes.*

*Il n'y a pas de terrains publics pour l'exercice, le sport et les activités ludiques libres.*

*Il existe quelques garderies mais dont la capacité se révèle déjà insuffisante.*

*Les écoles primaires et secondaires ont disparu du milieu et il est certain qu'il convient maintenant de planifier l'avenir pendant que les enfants grandissent.*

*Il n'y a pas de bibliothèque publique.*

*On sait que le quartier a traversé des périodes difficiles de déclin et de changements. De ce fait de nombreux emplacements ont été laissés vides et pourraient être recyclés pour reconstituer le réseau des installations nécessaires à la vie d'un milieu. On peut penser par exemple à l'ancien Club de curling sur la rue de Maisonneuve, à l'édifice occupé successivement par Canadian Tire et Omer de Serres et laissé sans occupant depuis de années sur la rue Sainte-Catherine, etc...et spécialement le terrain laissé vague à la suite de l'incendie de l'église et du monastère des Franciscains sur René-Lévesque.*

*Il circule déjà des rumeurs voulant que le CSSS de la Montagne envisage d'emménager éventuellement dans les locaux de l'Hôpital de Montréal pour enfants qui doit déménager sur le site du CHUM plus à l'ouest. Il serait même question qu'y emménagent également toute une série d'organismes sociaux et communautaires actifs dans le milieu; le CLSC, Tandem, Eco-quartier, d'autres,...et également un centre pour personnes âgées,...Il est certain qu'une telle concentration d'organismes dans un même lieu constituerait un Centre communautaire idéal. La réalisation d'un tel projet rencontrerait tous nos vœux.*

L'Université Concordia se développe constamment et les institutions d'enseignement comme Dawson et le Collège LaSalle ont ramené dans le quartier une population étudiante importante. Cependant cet afflux de jeunes n'a pas réussi à entraîner la constitution d'un milieu étudiant observable et caractérisé. Il y aurait peut-être lieu, en concertation avec ces institutions, de tâcher de sortir des murs de ces établissements certains services support qui pourraient trouver à s'installer sur la rue (librairie, galerie d'art, club du corps enseignant,...Cet investissement de l'espace commercial environnant pourrait peut-être éviter que les besoins d'expansion de ces institutions ne réclament de plus en plus d'espaces nouveaux en bousculant le tissu urbain par l'insertion de grands immeubles.

Puisque le milieu résidentiel doit être sauvegardé dans la zone couverte par le PPU, il serait intéressant que l'expansion de l'université Concordia soit dirigée vers le secteur est du quartier où l'on trouve encore de vastes terrains de stationnement, sur la rue McKay, par exemple, ou vers les emplacements d'édifices désaffectés sur la rue McKay encore ou même sur la rue Guy.

Les commerces de proximité ont été absorbés par la venue des commerces à grandes surfaces et dans les espaces créés par les centres commerciaux. Un grand nombre de ces commerces qui ont déjà existé dans le quartier sont disparus; bouchers, fromagers, boulangers, pâtisseries, chocolatiers, glaciers...La rue Saint-Denis réussit à en supporter un certain nombre, pourquoi pas la rue Sainte-Catherine ici !

Les politiques de la ville ont déjà affirmé la volonté de garder le centre-ville habité et d'y maintenir une qualité de vie capable de maintenir en place les résidents qui s'y établissent. Les retombées concrètes de ces vœux ne sont pas forcément tangibles et suffisantes dans le texte.

*Il faudrait établir une stratégie spécifique au quartier pour consolider les efforts d'amélioration de la qualité de la vie dans le milieu. Ce plan particulier d'engagement à l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier devrait porter sur des points comme des mesures d'apaisement du trafic de transit et*

*de récréation, des mesures visant à accroître la civilité dans la circulation automobile, cycliste, piétonne, la ré-institution des règlements concernant la multiplication des bars, des restaurants et des cafés de façon à permettre une variété plus grande dans les types d'établissements commerciaux et de récréation.*

Nous avons déjà mentionné le cas des entrée et sortie de l'autoroute dans les rues résidentielles du quartier. Il nous apparaît que la planification du réseau routier a été faite pour le moins de façon surprenante. Pourquoi ces installations de trafic autoroutier se trouvent-elles à l'intérieur d'un quartier résidentiel !

*Nous avons déjà réclamé des mesures d'apaisement. Certaines améliorations ont déjà été apportées notamment le changement de directions de certaines voies de circulation ce qui a eu pour effet de prévenir l'utilisation intempestive des petites rues pour éviter les bouchons ou les ralentissement de la circulation par des conducteurs stressés. Il reste cependant que le problème majeur concernant la circulation dans le milieu reste présent; le service de l'autoroute par les rues résidentielles du quartier.*

*Selon les orientations du Plan de transport de la ville, la grande circulation et la circulation de transit devraient être canalisées sur les grandes artères de passage dans la ville et contourner les quartiers résidentiels.*

*Nos revendications se situent dans cette direction même. Les automobilistes devraient être dirigés par Sherbrooke ou de Maisonneuve sur Guy et Atwater pour se diriger vers l'entrée de l'autoroute en face de la rue duFort par le boulevard René-Lévesque et, à partir de la sortie de l'autoroute en face de Saint-Marc, à gauche ou à droite, vers Guy et Atwater. Cela ne demanderait que des ré-aménagements de la signalisation routière, des feux de circulation et du renversement de sens de quelques tronçons de rues résidentielles. Cela est particulièrement évident dans le cas de la sortie de l'autoroute sur Saint-Marc où il suffirait de modifier les feux de circulation pour orienter la flot du trafic sur René Lévesque en direction des rues Atwater ou Guy.*

*Nous ne savons pas comment les modifications de l'Échangeur Turcot pourront affecter la circulation sur le réseau de surface et apporter un surplus de circulation dans le quartier. Mais il serait intéressant de voir comment les bretelles duFort et Saint-Marc pourraient être incluses dans les re-modulations. Une inspection sommaire des lieux nous laisse voir qu'effectivement l'entrée pourrait être refaite pour s'embrancher directement sur Atwater au niveau du viaduc et du côté de la sortie pour la rue Guy en utilisant l'espace actuellement converti en terrain de stationnement et longeant la voie ferrée.*

### **Mettre le quartier en réseau avec les lieux du patrimoine topographique [3.2.2 subdivision ]**

Le Plan parle de mettre en réseau le quartier avec le canal de Lachine et le parc du Mont-Royal. Mais il paraît le faire principalement pour la circulation automobile et le circuit cyclable.

*Nous avons déjà mentionné qu'il est impératif que les liens soient aussi conçus et aménagés pour les personnes qui marchent leur quartier et voudraient profiter au mieux de ses ressources.*

*Le lien pétonnier vers la montagne n'est ni évident ni facile. On pourrait sans doute marquer des circuits nouveaux à travers les installations du séminaire et de l'école Sacré-Coeur ou du collège*

*Marianapolis pour joindre les avenues du Docteur Penfield ou Cedar, ou encore par la rue Simpson et le relais du parc Percy-Walters ou par les rues Redpath, du Musée et Drummond où se trouvent des escaliers, ces circuits permettant de faire le lien avec le coeur du Mille Carré Doré,...Le Chemin de la Côte-des Neiges vers l'avenue des Pins ou Cedar n'est pas aisé, ni non plus le circuit par la rue Peel et l'escalier. Si ces pistes devaient être exploitées, il faudrait aménager des aires de relais et marquer des points d'intérêt.*

*Ces circuits en effet pourraient être agrémentés par des plaques commémoratives, des cartes et panneaux d'interprétation marquant les lieux historiques ou les styles d'architecture, des oeuvres d'art, des montages photographiques montrant l'ancien aspect des lieux, etc...*

*La rue Atwater peut conduire au marché Atwater et au canal de Lachine, mais le circuit est peu intéressant. Il faudrait ici aussi qu'il y ait quelques relais permettant des arrêts et des temps de repos. Il en va de même pour un circuit suivant les rues Guy, Notre-Dame et des Seigneurs vers le canal. Les remarques faites précédemment concernant les aménagements de panneaux d'interprétation ou d'oeuvres d'art s'appliquent ici de la même façon.*

*La falaise qui serait un point géographique intéressant est à toutes fins pratiques rayée de vue. Mais la falaise pourrait servir à ouvrir la vue sur toute une partie basse de la ville. On pourrait construire un belvédère en prolongement de l'esplanade Ernest-Cormier au-dessus de l'autoroute ou en avant de la façade de l'ancien couvent des Petites Soeurs des pauvres, ou même éventuellement à l'emplacement de la bretelle de l'autoroute si celle-ci était déplacée et abaissée jusqu'à la hauteur de la voie de Via Rail.*

*Le coeur du Mille carré doré au nord de Sherbrooke devrait être un lieu d'intérêt rattaché au quartier ici dans un réseau de circuits pétonniers puisque historiquement ils sont issus du même mouvement d'établissement résidentiel dans le quartier et participe de la même évolution sur le plan de l'architecture.*

*Le quartier pourrait être de la sorte le centre d'un réseau de circuits permettant aux résidents de prendre l'air en se donnant des points de chute intéressants*

### **Consolider le caractère résidentiel du quartier: la qualité de l'habitat, les services communautaires [ 3.2.2 subdivision ]**

Le plan fait référence dans cette section au stock de maisons victoriennes "au sud de la rue Sainte-Catherine".

*Comme d'autres parties du secteur sont concernées nous tenons à ce qu'elles soient aussi identifiées. Il s'agit des petites maisons au nord de Sainte-Catherine sur Chomedey, sur de Maisonneuve, au sud, entre Saint-Mathieu et duFort, sur Saint-Mathieu au nord de l'édifice du CLSC, sur Saint-Marc entre Sainte-Catherine et de Maisonneuve, sur duFort devant le P&A et sur Pierce. Ces secteurs du quartier doivent aussi faire l'objet du même souci de préservation. Les grands édifices à appartements au coin de Sherbrooke et Chomedey devraient aussi faire l'objet de mesures de préservation ( le Haddon Hall et le Lincoln).*

*Nous avons déjà à plusieurs reprises précédemment exprimé le désir des résidents de voir affirmer le*



*caractère résidentiel du quartier.*

*De ce point de vue et pour ce faire nous réclamons le resserrement de la réglementation pour éviter que le quartier ne soit grugé et contaminé par l'envahissement progressif des petits commerces et de l'établissement des places d'affaires. La réglementation actuelle sur le droit d'occupation d'un immeuble résidentiel ou une partie de celui-ci à des fins commerciales, de services ou d'affaires et la réglementation sur les droits acquis sont devenues inadéquates et doivent être revisées en profondeur. Dans l'état actuel des choses les réglementations actuelles sont des facteurs actifs du démembrement et de la contamination du tissu résidentiel.*

Nous partageons le diagnostic concernant la qualité du stock des logements. Les tours d'habitation qui se sont insérées entre les petites maisons sont pour une bonne part dans un état de dégradation plus ou moins avancé faute d'un entretien adéquat.

*L'orientation visant à inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation des logements locatifs est tout à fait en concordance avec les désirs des résidents.*

*Toutefois, si la direction à prendre est indiquée, il n'apparaît pas clairement quel sera le train des mesures qui devront être prises pour tenter d'atteindre l'objectif visé.*

*La qualité de vie dans le quartier est aussi conditionnée par la façon dont la vie quotidienne se déroule dans les espaces publics. La juxtaposition des fonctions résidentielles et commerciales entraîne parfois des heurts entre les besoins et les intérêts des uns et des autres. Une des questions qui soulève des tensions est celle concernant le service des commerces. Cela s'exprime particulièrement dans le cas des livraisons de marchandises – heures, espaces de stationnement pour les camions, interdiction du passage des camions dans les rues résidentielles, arrêt des moteurs dans le temps d'attente et de transbordement des marchandises,...Il y aurait nécessité de ré-aménager et consolider les règles relatives à la conduite de ces activités dans l'intérêt commun des commerçants et des résidents.*

*Les ruelles n'ont pas été conçues pour l'usage qu'on en fait aujourd'hui. On n'avait par exemple pas prévu le passage de camions lourds et bruyants, la circulation plus fréquente de piétons, les entrées des espaces de stationnement, la fréquentation par les cyclistes, le déroulement d'activités criminelles, le refuge et lieu de "services" pour les itinérants. De plus elles sont dans un état général de malpropreté, ne présentent pas un éclairage adéquat et manquent radicalement d'entretien et d'attrait. Tout cela amène à penser qu'il devient nécessaire de repenser leur rôle dans le tissu urbain et les règles de leur usage et de leur aménagement y compris leur verdissement et leur embellissement notamment par des installations artistiques.*

### **“Soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements” [3.2.2 Subdivision]**

Cet objectif se trouve encore directement en accord avec les visions des résidents.

Dans cette optique de la volonté du développement de la fonction résidentielle du quartier nos perspectives rencontrent encore celles du document.

*Il faut effectivement encourager l'offre de “logements adaptés aux besoins des jeunes familles des étudiants, des personnes âgées “et des clientèles disposant de ressources plus modestes. Les modalités*

*d'inclusion et de mixité sociales dans le quartier devrait se faire sur des bases peut-être moins bureaucratiques que celles existantes, de façon à pouvoir penser, par exemple, à la constitution de minis-secteurs de logements abordables insérés par blocs ou en îlots dans le tissu domiciliaire en phase d'évolution.*

*Pour ce qui est des clientèles marginalisées, le centre-ville est déjà sur-utilisé et le nombre des organismes qui leur viennent en aide atteint aussi un point de saturation. Tout développement dans ce secteur devra se faire dans une vue d'ensemble du logement pour cette catégorie de clientèle dans un plan général de dissémination de cette population à travers la ville de façon à amoindrir la tendance à la concentration dans le centre-ville. À ce point de vue, justement, le centre-ville semble avoir été désigné, et cela sans plan cohérent, comme lieu de rassemblement de cette population et de services qu'elle peut requérir. On peut à ce moment parler d'un effet largement perceptible de saturation et cela affecte indubitablement la qualité de vie au centre-ville et son pouvoir d'attraction pour de futurs résidants.*

*Attirer des propriétaires occupants constitue une orientation tout à fait louable, mais il faut pour ce faire, comme nous venons de le mentionner, prendre des mesures pour accroître le potentiel d'attraction du quartier pour inciter d'éventuels résidents à y investir.*

*Concrètement cela implique l'institution d'un programme d'incitatifs et de subventions aux propriétaires des grands immeubles locatifs existants afin de les inciter à entreprendre des travaux visant l'amélioration du parc locatif. Il faut viser par une stratégie de ce genre à obtenir une meilleure adéquation entre une offre de logements rénovés et au goût du jour et la nature d'une demande qui s'exprime déjà, qu'on voudrait encourager, et qui évolue dans le sens d'un établissement résidentiel stable et compatible avec la vie des familles. Cela soulève évidemment la question de récompenser par le versement de fonds publics des propriétaires qui ont été négligents ou qui ont misé sur des objectifs de speculation. Il y aurait peut-être lieu d'innover par des programmes de subventions aux locataires visant la réfection d'un logement qui les intéresse à la suite d'un accord avec le propriétaire pour partager les frais et s'arranger sur les plans du bail et du loyer.*

*La volonté de favoriser l'augmentation du ratio de propriétaires occupants dans le secteur devrait se traduire dans les faits par l'encouragement à la conversion d'immeubles locatifs en copropriétés divisées selon une proportion prédéterminée dans un plan global considérant l'ensemble du parc immobilier et les besoins de populations variées.*

*Les programmes de subventions aux individus et aux familles qui envisagent de s'acheter une première propriété - maison ou condo – pourraient être reconduits.*

### **Implanter une stratégie locale de développement durable**

Il est difficile d'envisager le développement du quartier en dehors des considérations écologiques indiquées dans le texte. Les résidants, comme il est indiqué dans le document, tendent déjà et comme naturellement, du fait de leur choix de vivre en ville, à situer leurs habitudes dans le contexte général du développement urbain durable. Ils souscrivent donc volontiers et sans efforts aux mesures énoncées.

*Nous avons déjà mentionné la question de l'autoroute dans le quartier qui vient nier cependant les efforts autrement consentis.*

*Nous relevons aussi la question de la cohabitation entre piétons, automobilistes et cyclistes. Les intersections sont effectivement trop souvent problématiques. Il importerait de reviser et diffuser un code de civilité renouvelé. Il serait intéressant aussi que les feux qui donnent un passage réservé aux piétons soient effectivement “reserve” aux piétons et qu’ils n’appartiennent pas aux automobilistes de procéder selon leur bon vouloir en estimant le passage clair même si le petit bonhomme blanc est toujours «en marche». Ce droit est refusé aux piétons qui ne peuvent pas estimer, eux, qu’ils ont le temps de passer parce que les autos sont encore loin du coin.*

## **Le dynamisme économique**

Ici encore les directions proposées dans le texte conviennent parfaitement aux aspirations des résidents.

*Nous faisons cependant deux commentaires.*

*“Promouvoir la revitalisation de la rue Sainte-Catherine” correspond à une attente maintes fois exprimée. Le texte cependant reste à peu près muet sur le moteur espéré du renouveau attendu. On parle du marché des consommateurs du secteur Centre-ouest sans vraiment spécifier de qui il s’agit ; les résidents actuels, la population plus large d’un secteur plus étendu, la population des consommateurs de transit provenant de la ville entière et de ses banlieues attirées dans le quartier par un futur pouvoir d’attraction dû à un développement commercial de caractère régional et à la multiplication d’activités d’agrément, de sorties et de récréation.*

*On parle aussi d’investissements importants pour la rénovation et la reconstruction d’immeubles commerciaux et résidentiels. On paraît ici faire référence à un plan initié par des planificateurs urbains. Mais nous n’en connaissons ni les tenants ni les aboutissants.*

*Pour nous la dynamique de la relance, comme nous l’avons indiqué précédemment, s’articule au maintien, à la stabilisation et à l’accroissement de la population résidente.*

*Le Plan abonde dans ce sens quand il projette la densification de la fonction de résidentielle de l’artère par la récupération des logements aux étages des édifices commerciaux longeant la rue et la construction de nouveaux logements dans les bâtiments existants.*

*Cette vision nous convient parfaitement et correspond à nos vues.*

*Cependant, il conviendrait de spécifier que ce développement doive se faire dans le cadre de la conservation des bâtiments victoriens témoins du caractère résidentiel historique du quartier ( il en existe encore 49 ) et la protection de la hauteur sur rue projetée par ces anciens bâtiments et qui marque pour une part non négligeable le caractère et la perspective du quartier.*

*Par ce biais, on pourrait reconstituer un environnement à échelle humaine et conservant une identité caractérisé par les éléments du patrimoine. La rue Sherbrooke ouest, dans Westmount, constitue un bon modèle de ce que l’on pourrait réussir à faire.*

*La densification de la population résidentielle sur la rue Sainte-Catherine pourrait se réaliser par la construction d’édifices nouveaux, pouvant avoir une hauteur de 6 étages jouxtant par l’arrière les*

*petits bâtiments sur la rue, avec un retrait de 10 mètres (comme l'édifice de CJAD au coin de DuFort), de sorte que comme il est impliqué dans le texte la perspective de la rue soit définie par une suite de basiliaires de trois étages..*

*Les moyens de mise en oeuvre suggérés donc nous paraissent convenir tout à fait.*

*Cependant les programmes de subventions à la rénovation des façades des établissements commerciaux doivent faire l'objet de conditions préalables spécifiant que les rénovations doivent avoir un impact sur l'amélioration du cadre urbain et se conformer à des vues d'ensembles.*

*Les terrasses en devanture des restaurants auront besoin d'être effectivement réglementées pour éviter les constructions de plates-formes surélevées se dissociant du milieu, les structures prenant forme de serres et les barrières de bois traité ressemblant à des clôtures de banlieues miteuses. Il paraît plutôt que l'on devrait encourager le marquage des terrasses par des bacs de fleurs ou d'arbustes. La chose est possible puisque les restaurants au coin de Sainte-Catherine et Atwater réussissent le pari stimulés par les exigences de la direction du Forum*

### **Soutenir le développement des activités du Campus de l'Université Concordia.**

En ce qui concerne le développement des activités du campus de l'Université Concordia., deux points nous interpellent.

L'université Concordia, comme toutes les autres universités, participant à un mouvement commun, se convertissent en "entreprises" d'éducation et dans ce contexte ont pour tendance constitutive de chercher à s'agrandir. La question est de savoir jusqu'où cette expansion peut pousser et quels sont les bouleversements du milieu que cela peut entraîner et qui sont acceptables. En d'autres mots nous ne savons pas où les choses s'en vont et il serait peut-être bon de faire un effort pour découvrir comment l'insertion dans le milieu peut trouver un mode adapté.

*Il va sans dire que les projets d'expansion de l'Université Concordia doivent adapter leur mode d'intégration au tissu urbain existant et l'on pourrait s'attendre qu'une université recherche cette intégration, fasse preuve d'idées novatrices et projette une image dynamique par la qualité exemplaire de son insertion dans le milieu et par la valeur de l'architecture de ses bâtiments.*

*D'autre part, les résidents ne peuvent cesser de s'étonner du fait que malgré la forte concentration d'étudiants, le quartier ne réussit pas à développer les caractères d'un milieu étudiant caractéristique. Peut-être l'université a-t-elle tendance à un renferment sur soi en ce qui concerne ses activités et ses services destinés à ses étudiants et peut-être qu'un débordement sur la rue serait justement une façon d'envisager les modalités de l'expansion du campus.*

*Du côté de la communauté, il nous semble toujours que l'insertion de l'Université dans le quartier doive se faire dans le respect du milieu et constituer un facteur contribuant à la constitution de l'identité et de la spécificité de l'environnement.*

Nous avons déjà rappelé que selon l'optique développé dans le Plan Particulier d'Urbanisme le caractère patrimonial du quartier doit être sauvegardé. Nous avons donc indiqué que dans ce cadre l'expansion de l'Université Concordia pour la construction de nouvelles installations qui ne cadrent pas

ou mal avec le caractère particulier du milieu, se tourne vers le côté est du campus et tente en priorité d'utiliser les espaces servant présentement de terrains de stationnement en surface. Cette demande émane de la conviction que si l'on doit essayer de préserver un milieu, il faut considérer préserver un ensemble et non seulement des restes de patrimoine disséminés sans suite et sans signification à l'intérieur d'un cadre nouveau qui lui est étranger.

Les plans encore non spécifiés de l'Université Concordia concernant une l'éventuelle construction d'un pavillon possiblement sur la partie verte du domaine des Soeurs Grises nous interpelle de façon particulièrement intense. D'une part, ce projet irait à l'encontre de tout ce que le PPU porte comme vision d'avenir du quartier, soit la préservation du paysage architectural et historique du quartier, la préservation de l'héritage de la période d'établissement des sites institutionnels et la sauvegarde des espaces verts qu'on identifie comme l'aspect constitutif du quartier. D'autre part, le domaine des Soeurs Grises est un site classé. Comment une Université peut-elle songer à en altérer irrémédiablement le caractère !.

## **LA RÉNOVATION DU SQUARE CABOT.**

Ce sujet est à l'ordre du jour des préoccupations de l'Association depuis des années et il s'est produit une série d'interventions qui n'ont pas vraiment réussi à changer et à améliorer la situation.

Il y a eu des ré-aménagements architecturaux et paysagers et des efforts pour amener la population à réinvestir le parc en le rendant plus convivial et en y tenant diverses activités destinées à réhabituer la population à fréquenter les lieux.

*Le problème majeur qui affecte le parc reste cependant toujours le même. Il s'agit de la présence dérangeante des itinérants, en particulier d'origine inuite, et qui maintient une atmosphère peu propice à l'occupation pour raisons de relaxation, de tranquillité et de convivialité.*

*Les plans pour contrer l'itinérance élaborés simultanément par la ville et par un comité provincial regroupant différents ministères permettent de penser que la problématique enfin est reprise en charge par les instances publiques et que des avancées concrètes dans la maîtrise de la problématique peuvent se produire.*

*Cette question sera donc reprise à travers l'étude des documents pertinents. Qu'il suffise de signifier ici que cette problématique est majeure.*

*En ce qui concerne les aspects architecturaux et le ré-aménagement paysager du square, les indications du Plan correspondent encore une fois à diverses requêtes que nous avons exprimé dans des mémoires présentés dans différents contextes du développement urbain: la réfection de l'aménagement de surface, le renouvellement des plantations, l'agrandissement de la superficie du parc vers l'est et le sud, le réaménagement des petits espaces verts adjoignant le square vers le sud jusqu'au boulevard René-Lévesque et longeant l'Hôpital de Montréal pour enfants, le réaménagement de la rue Lambert Closse, l'installation d'un parc pour enfant ,...*

*Il demeure toutefois quelques aspects nouveaux qu'il convient ici de discuter.*

*Il reste quand même étonnant que le square doive continuer à être le terminus des circuits d'autobus de*

*la ville. Si le lieu doit être une aire de repos et d'oxygénation, il paraît particulièrement inapproprié que les autobus le ceinturent constamment, s'y stationnent en fin de parcours et arrêtent en différents points d'attente avec les moteurs qui tournent. Tout cela contredit assez la mission que l'on donne au lieu et les notions écologiques que l'on veut mettre de l'avant.*

*Il semble que les autobus pourraient utiliser en conformité avec les orientations du plan de transport et du plan de développement durable les grandes artères autour du forum pour achever leurs circuits.*

*L'aménagement d'une scène dans la partie récupérée à l'est peut présenter certains problèmes. Il s'agit en principe de créer un espace vert et libre, il est difficile de comprendre l'idée de le re-réduire pour y ajouter une nouvelle structure bâtie. Montréal a l'habitude d'utiliser ses parcs pour y caser les installations qu'on ne sait où mettre; abris-bus, boîtes téléphoniques, stations de métro, panneaux d'indication, équipement d'aération des souterrains,...Il faudrait réaliser qu'un parc a aussi comme fonction de fournir un site esthétique capable d'inspirer la sérénité, la fierté, le goût du beau, de l'ordre et du propre. Le chaos dans l'aménagement de nos parcs est peu propice à l'atteinte de cette fonction.*

*Il est par ailleurs certain que le square doit être par périodes un lieu animé, un lieu de réunion et de fêtes. Mais ces activités devraient être périodiques, temporaires et renouvelables. Elles ne devraient pas nécessiter l'installation de structure permanentes.*

*À ce plan aussi, il a déjà été question de réduire la taille de l'édicule du métro qui fait le coin de Sainte-Catherine et Atwater. Cette installation est effectivement trop envahissante dans un espace qui en principe doit être aussi libre que possible. L'idée avait déjà été exprimée, même par les urbanistes de la ville. Il a déjà été question même de le supprimer complètement. Ces idées semblent pourtant s'être perdues dans le temps.*

*Nous avons déjà demandé des ajustements par rapport à cette construction. Il nous apparaît maintenant que cette entrée du métro qui est peu utilisée par les usagers du métro, qui sert le plus souvent d'abri aux populations marginales qui hantent le parc et, qu'en conséquence, elle doit être éliminée. Elle trouverait probablement mieux sa place à l'intérieur de la structure du Forum Pepsi*

*Nous ne savons pas quels sont les plans concernant l'ensemble des édifices qui constituent l'Hôpital de Montréal pour enfants. Le plus approprié des scénarios selon nos vues serait que ces immeubles demeurent et soient converties en un Centre de soins pour personnes âgées, à moins que ne se réalise le plan du complexe multi-fonctionnel incluant une Centre communautaire élargi.*

*Si le square Cabot doit reprendre une place centrale dans le quartier, il serait peut-être possible que l'édifice art déco qui longe la rue sur Tupper et qui tourne le dos au parc soit dans un éventuel réaménagement doté d'une entrée sur la parc pour contribuer à la vie qui doit s'y dérouler.*

*Le square est aussi présenté comme une porte d'entrée du centre-ville et l'idée de faire que les artères qui l'entourent et le cernent soient considérées comme parties d'un ensemble de verdure et d'espaces portant l'idée de prestige et d'esthétique est tout à fait bienvenue.*

*En prolongeant l'idée de porte d'entrée du centre-ville, il faut considérer que le quartier constitue effectivement un point central et qu'il est ouvert à diverses portes d'entrée: Côte-des-Neiges et Guy, l'entrée et la sortie de l'autoroute, les deux tunnels, ...il serait intéressant que ces aménagements soient*

*aussi inclus dans un plan d`embellissement et de végétalisation.*

*Strictement au plan de la circulation dans le milieu, il serait aussi intéressant que l`on se questionne sur la nécessité de maintenir le tronçon ajouté tardivement pour détourner le trafic sur Saint-Mathieu à partir de la fourche avec Côte-des-neiges. Le plan de transport suggère plutôt que la circulation soit détournée sur les grands artères, dans le cas présent donc sur la rue Guy.*

## **LA MISE EN OEUVRE DU PPU**

“Pour soutenir la vision ambitieuse du Plan il faudra ajuster les paramètres du plan d`urbanisme et la réglementation régissant l`urbanisme”... nous avertit le document. Cela ne cause pas problème sauf quand la question de la hauteur des constructions sur la rue Sainte-Catherine est clairement soulevée.

Le Plan voudrait que les hauteurs maximales des basiliaires des édifices sur la rue Sainte-Catherine passe des 3 ou 4 étages actuels pour les édifices à caractère patrimonial à 5 ou 6 selon la compréhension qui nous paraît du texte et de 8 à 15 étages pour les têtes d`ilôts entre la rue Lambert-Closse et la rue du Fort. Il pourrait aussi semble-t-il y avoir la possibilité de construire un édifice de 25 étages adjacent au parc Toe Blake !!!et finalement l`ancien domaine des Franciscains pourrait recevoir des bâtiments de 20 étages.

Tout cela est un peu confondant parce qu`il faut appréhender à la fois les prévisions préalables faites dans le plan d`urbanisme et les projections spécifiques du PPU. Le plan d`urbanisme prévoit déjà un rehaussement global des hauteurs et le PPU pour certaines sections de rues réclamerait des hauteurs supplémentaires. Il apparaît donc de façon globale que le quartier fait face à la perspective d`un rehaussement général significatif de la hauteur des bâtiments dans le milieu. Il devient assez malaisé dans ce contexte de comprendre les plans de sauvegarde des caractères patrimoniaux du milieu.

*Il paraît à l`évidence que ces perspectives conviennent mal à une vision de préservation du patrimoine bâti du milieu si finalement on enclave une série de petites maisons restantes dans un cadre d`édifices en hauteur. La vision ne paraît pas claire et paraît plus propice à créer un milieu ambigu et sans grande homogénéité. Il semble donc y avoir des choses à clarifier.*

*Pour nous, comme nous l`avons déjà signalé la rue Sainte-Catherine devrait se trouver encadrée par la perspective du bâti respectant le cadre encore dominant de 3 ou 4 étages constituant une ligne de basiliaires derrière lesquels on pourrait édifier des édifices nouveaux de 6 à 8 étages en retrait des façades sur la rue d`une valeur de 5 mètres.*

*L`idée du rehaussement des hauteurs, en priorité, dans la partie ouest du secteur, au-delà des rues du Fort et Towers, tel que préconisé dans le PPU, nous paraît appropriée. Effectivement, la partie plus à l`est du quartier, comporte une plus grande uniformité des façades et le caractère spécifique du quartier peut y être mieux exprimé. De façon globale cependant il faut trouver une modulation des équilibres le long de la rue de sorte que les petites maisons victoriennes et les conciergeries à trois étages ne se trouvent pas enclavées par les murs élevés d`édifices trop près et trop hauts*

*D`autre part, il nous apparaît que le domaine des Franciscains devrait servir plus à la création d`un espace réservé à des installations sportives et de loisirs, qui manquent cruellement dans le milieu, plutôt qu`à la construction de tours de condos qui peuvent trouver ailleurs les espaces nécessaires.*

*Les plans semblent indiquer que dans des développement futurs, on pourrait permettre la construction d'une tour de 25 étages au coin de Hope et René Lévesque. Cette élévation nous apparaîtrait hors de proportion. Le cadre bâti dans cet environnement devrait s'enligner sur les hauteurs des édifices de l'Hôpital général pour enfants, soit au maximum 15 étages.*

## **CONCLUSIONS**

Les demandes que nous exprimons ici ont déjà pour la plupart été faites dans d'autres cadres de discussions.

Pourtant si nous devons les répéter c'est que toutes sortes de circonstances ayant interféré elles n'ont pas été suivies de réalisations.

En fait, nos avis sont en général accueillis chaleureusement. Nous sommes écoutés. Mais nos demandes se diluent et se perdent quand elles entrent en tension avec les vues et les intérêts des promoteurs et des gens d'affaires ou les besoins financiers de la ville qui réclament des assises de taxation.

Nous espérons cette fois que des barrières seront franchies et que le milieu pourra resté à dimension humaine, maintenir l'héritage du passé et le patrimoine qui l'identifie, garder une personnalité et son caractère distinctif au lieu de se diluer dans l'image d'une architecture standardisée et mondialisée. Les personnes qui ont décidé de s'y installer et d'y planter leurs racines voudraient y trouver maintenu le cadre qui les a attiré et avoir la perspective du développement de leur qualité de vie.

\*\*\*\*\*

Élaboré et rédigé par Jacques Larin,  
Avec la contribution des membres du  
Conseil d'administration de l'Association  
du Village Shaughnessy.

Le texte a été approuvé par le Conseil  
d'administration à sa séance du 5 avril 2011.