



## 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

**ROGER CÔTÉ**  
VICE-RECTEUR, SERVICES (INTÉRIM)

**MARTINE LEHOUX**  
DIRECTRICE, PLANIFICATION ET AMÉNAGEMENT

**RUSSELL COPEMAN**  
VICE-RECTEUR ASSOCIÉ, RELATIONS GOUVERNEMENTALES

Bonjour, Madame la Présidente Cinq-Mars et Messieurs les Commissaires Jacobs et Chénard. Merci de nous accueillir aujourd'hui, nous permettant de vous faire part de notre perspective concernant le PPU du Quartier des grands jardins.

Je souligne que la présentation d'aujourd'hui n'est qu'un sommaire du mémoire déposé à la Commission la semaine dernière.

Permettez-moi de vous présenter les collègues qui se joignent à moi pour cette présentation ainsi que pour répondre aux questions que vous pourriez nous adresser.

M<sup>me</sup> Martine Lehoux, directrice – Planification et aménagement, Gestion immobilière;  
M. Russell Copeman, vice-recteur associé – Relations gouvernementales.

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.

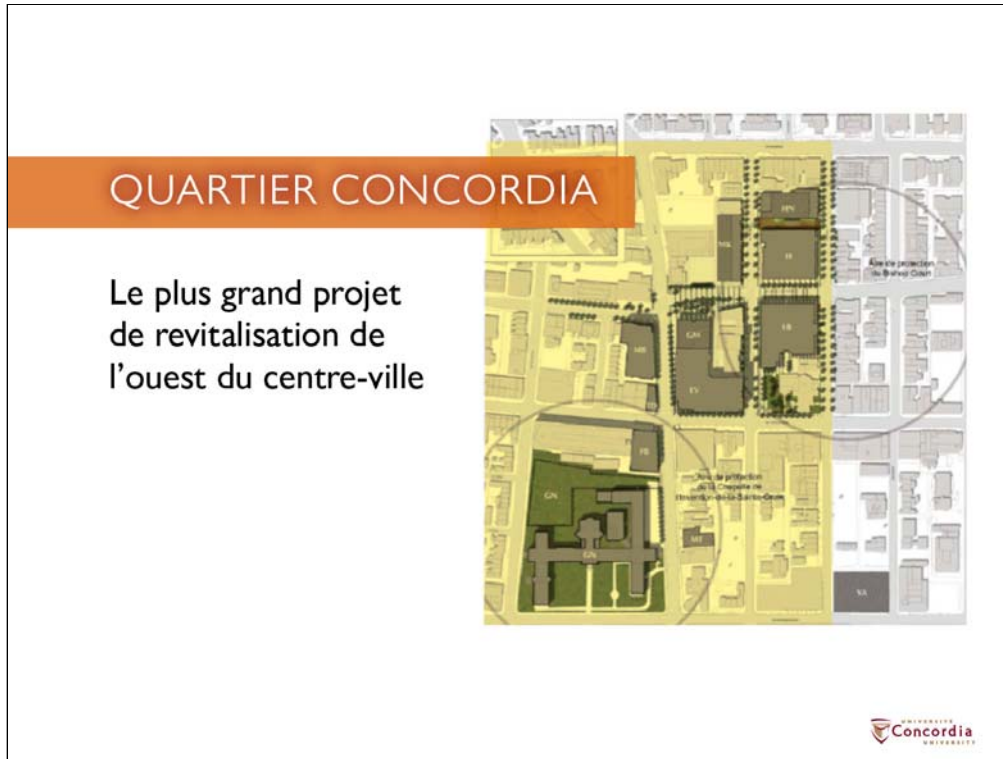
Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins met de l'avant des orientations générales valorisantes, qui présentent tout le potentiel voulu pour générer un véritable renouveau du quartier.

Toutefois, selon nous, 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.



Dynamique et cosmopolite, avec plus de 44 000 étudiantes et étudiants, reconnue pour son innovation et son excellence, l'Université Concordia contribue grandement à forger le caractère unique de la métropole.

L'Université a connu une forte croissance au cours des dernières années, à la suite d'investissements de plus de 500 M\$, principalement dans le Quartier Concordia.

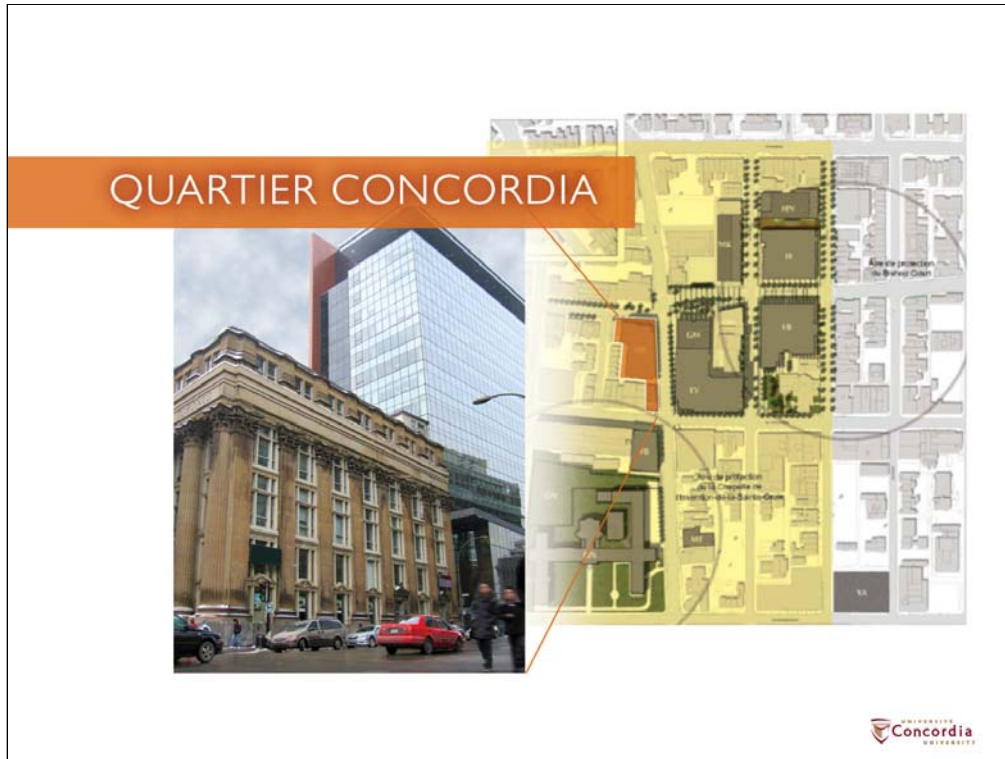


Fruit d'une volonté commune de consolider Montréal comme ville du savoir et entrepris en concertation avec la Ville de Montréal, le Quartier Concordia constitue un projet de développement à long terme, qui apporte une contribution importante à l'aménagement du centre-ville.

L'objectif ultime du projet vise à métamorphoser un amalgame d'édifices disparates en un campus convivial et attrayant.

Le projet Quartier Concordia vise notamment :

- à renforcer la présence et la visibilité de l'Université dans la ville;
- à mieux aménager les espaces publics;
- à mettre en valeur des œuvres d'art public;
- et à optimiser les circulations automobile, cycliste et piétonnière.

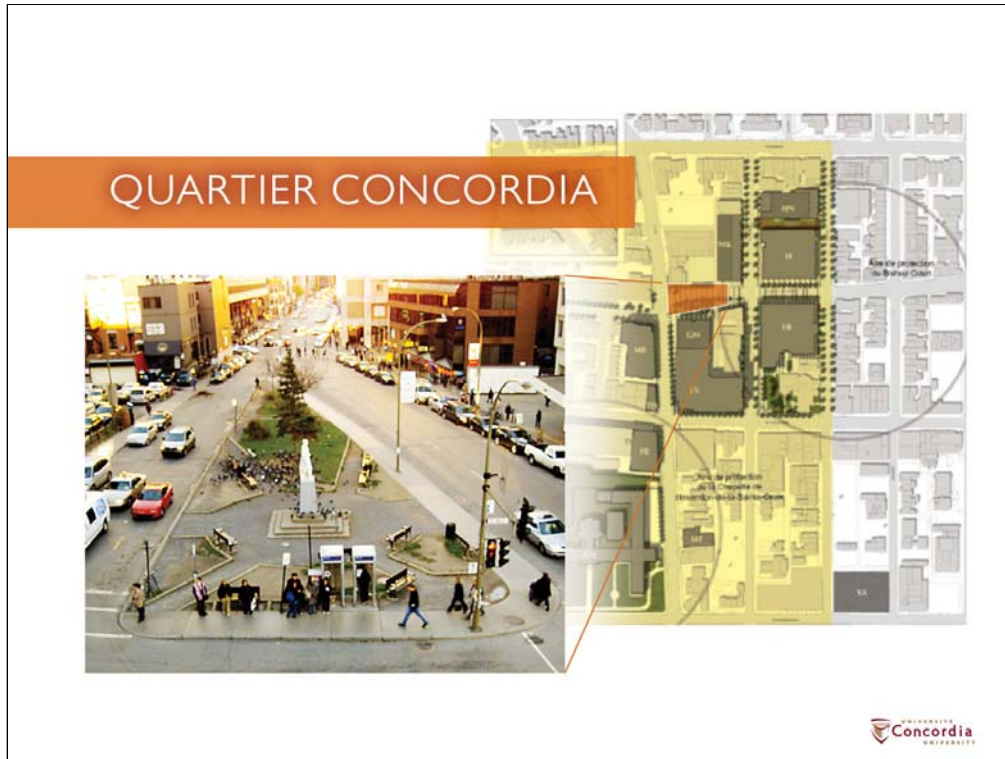


La construction récente de nouveaux pavillons a donné un coup d'envoi à la redynamisation du secteur.

On voit ici l'École de gestion John-Molson, inaugurée en 2009.



Le pavillon intégré Génie, informatique et arts visuels, inauguré en 2005.



Et la place Norman-Bethune.

Dans le cadre d'un partenariat avec la Ville de Montréal, la place Norman-Bethune a été complètement réaménagée.

Autrefois place publique coincée entre des voies de circulation véhiculaire et offrant peu d'attraits.



Le réaménagement a permis une appropriation publique d'un lieu autrefois moribond.

La place Bethune, au cœur du Quartier Concordia, constitue un bel exemple des réalisations qui peuvent prendre forme quand les représentants de l'administration municipale et de la communauté travaillent de concert pour améliorer un quartier.

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.

Je souligne que Concordia poursuit sa croissance et a annoncé d'autres projets de développement qui touchent, entre autres, la maison mère des Sœurs Grises.



## PRÉSERVATION DU PATRIMOINE MAISON MÈRE DES SŒURS GRISES



Le texte de la version préliminaire du PPU suggère « la préservation intégrale des grands ensembles institutionnels tant sur le plan architectural que paysager ».

Les ensembles institutionnels que l'on retrouve dans le Quartier ont constamment évolué et se sont transformés au gré des besoins des propriétaires.

On voit ici le projet de la maison mère des Sœurs Grises, développé par l'architecte Victor Bourgeau et qui, au fil des décennies, n'a pas été réalisé suivant son concept original intégral.





Lors de l'acquisition de cette propriété en 2007, Concordia a annoncé son intention de développer le site en vue de répondre à ses besoins universitaires.

Notre projet propose d'utiliser le bâtiment existant et de l'agrandir substantiellement pour répondre aux besoins d'enseignement et de recherche de l'Université. Le projet actuellement à l'étude vise à y loger notre réputée faculté des beaux-arts.

Dans ce contexte, une mise en valeur du patrimoine bâti aussi bien que de son environnement paysager peut requérir des altérations tout à fait justifiées.

## Diapositive 9

---

**ÉL2** Altération a uniquement un sens négatif en français; le mot signifie dégradation.

Si ce n'est pas le sens que vous voulez avoir ici, je vous suggère de le remplacer par « modifications ».

Éric Laberge; 2011-04-29



Nous pouvons citer plusieurs exemples de requalification de sites historiques comportant des interventions contemporaines qui ont contribué fortement à préserver, voire à magnifier, ces sites.

Un bel exemple dans le quartier est l'ajout de la salle de concert au collège Dawson, sur le terrain le long de la rue Atwater.



Un autre exemple significatif est la construction du Centre Canadien d'Architecture autour d'une maison patrimoniale.

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

**Notre proposition est la suivante :**

protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural et promouvoir des aménagements paysagers de qualité.



Pour répondre aux orientations du PPU, l'arrondissement propose d'ouvrir les terrains privés institutionnels au public.

Le principe général d'accessibilité publique aux espaces verts est louable, mais la proposition du PPU minimise un facteur essentiel : ces terrains sont avant tout privés.

De par sa nature même, l'Université Concordia offre déjà un certain accès public à ses espaces, intérieurs ou extérieurs.

Mais nos fonctions premières demeurent l'enseignement, la recherche et les services aux étudiants. Certaines propriétés de l'Université ont des vocations spécifiques qui peuvent être incompatibles avec l'accessibilité au grand public.

À titre d'exemple, la propriété de Concordia identifiée dans le PPU abrite des résidences (religieuses et étudiantes) et une garderie.

Nous ne sommes pas totalement opposés à la possibilité d'élargir l'accès de nos propriétés au public, mais nous rappelons avec insistance que la propriété, l'accès, la gestion et l'expansion de ces biens sont de notre ressort.

De plus, nous sommes inquiets de ce que les autorités municipales puissent conditionner l'approbation de projets à la signature d'accords favorisant un accès public aux espaces verts, propriétés des institutions visées.

**Notre proposition est la suivante :**

selon 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.



Passons maintenant au thème du dynamisme économique abordé dans le PPU.

Un des moyens favorisés pour atteindre l'objectif de revitalisation est la densification urbaine.

À cette fin, dans une vision de continuité et de cohérence urbaine, nous suggérons de densifier l'ensemble des rues Sainte-Catherine et Guy ainsi que le secteur du Quartier Concordia pour favoriser l'insertion harmonieuse de nouveaux édifices dans le tissu urbain.

Déjà les nouveaux pavillons construits par Concordia ont bonifié le paysage urbain et ont permis de redynamiser le secteur est du quartier.

De plus, les projets annoncés du Seville (420 unités de logement), le développement du groupe Pacifique (400 unités de logement), le Waldorf-Astoria et le développement Ali Khan (au coin René-Lévesque et Mackay) sont des interventions qui vont contribuer à modifier le paysage architectural du quartier.

**Notre proposition est la suivante :**

augmenter la densité urbaine dans une perspective de développement durable.



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.

Dans le cadre du PPU, l'arrondissement propose la création d'un seul nouveau parc public sur le boulevard De Maisonneuve.

L'initiative est méritoire, mais nous paraît insuffisante.

Comme l'a demandé Concordia en 2004,

**nous proposons :**

d'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.

## Diapositive 14

---

**ÉL1** Sur les autres pages, on utilise la formule « notre proposition est la suivante : » (plutôt que « nous proposons »).

Si vous faites le changement, il faudrait alors commencer la ligne suivante par « ajouter ».

Éric Laberge; 2011-04-29





Nous croyons possible de pousser encore plus loin certains principes énoncés dans le PPU en faisant du verdissement public la signature du quartier.

À titre d'exemple, nos étudiants ont développé des projets d'agriculture biologique urbaine dans les serres situées sur le toit du pavillon Hall.

On voit ici un prototype de mur végétal, construit et entretenu par nos étudiants, qui produit des plantes aromatiques et des légumes biologiques.



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



Un premier projet concret pourrait être le verdissement de la piste cyclable Claire-Morissette entre les rues Bishop et Guy.

Dans le cadre du projet Quartier Concordia, l'Université a proposé à la Ville de remplacer le mail cyclable bétonné par un terre-plein végétalisé, qui se prolongerait le long de la place Bethune.

Ce terre-plein permettrait de réduire les îlots de chaleur et agrémenterait de façon spectaculaire le parcours cyclable au centre-ville.

Ce projet pourrait ainsi devenir dès l'automne 2011 un des premiers exemples concrets du verdissement des espaces publics et favoriser l'instauration d'une nouvelle signature qui unifierait le Quartier des grands jardins.

**Notre proposition est la suivante :**

faire du verdissement des espaces publics la signature du Quartier des grands jardins.



Le projet de PPU du Quartier des grands jardins comprend de nombreux points pertinents, et l'Université Concordia en soutient pleinement les principes directeurs.

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.

Nos **cinq recommandations** se résument donc ainsi :

- 1. protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural et promouvoir des aménagements paysagers de qualité** plutôt qu'imposer une conservation intégrale de toutes les composantes sans égard à leur valeur réelle d'ensemble;
- 2. augmenter la densité urbaine**, sur les rues Sainte-Catherine et Guy ainsi que dans le secteur du Quartier Concordia, **dans une perspective de développement durable**;
- 3. 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**;
- 4. selon 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**;
- 5. faire du verdissement des espaces publics la signature du Quartier des grands jardins.**

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.

Madame la Présidente, Messieurs les Commissaires, nous vous remercions de votre attention et sommes disposés à répondre à vos questions.