

# Mémoire sur le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

Septembre 2024

CONCORDIA



# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION .....	2
QUESTIONS DE VISION ET RECOMMANDATIONS.....	4
CONCLUSION.....	9

# INTRODUCTION

C'est avec un grand intérêt que le Service de la gestion immobilière de l'Université Concordia a pris connaissance des documents du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, élaborés par la Ville de Montréal et partagés dans le cadre de la consultation publique menée par l'OPCM.

Université nouvelle génération, Concordia repense l'avenir de l'enseignement supérieur. Son approche novatrice axée sur l'apprentissage expérientiel et la recherche interfonctionnelle profite à quelque 50 000 étudiantes et étudiants originaires de plus de 150 pays. Située à Montréal, ville dynamique sur le territoire traditionnel de la Nation Kanien'kehá:ka, Concordia est classée meilleure université en Amérique du Nord de moins de 50 ans. Promouvant la responsabilité sociale, elle s'efforce de créer un monde plus équitable et durable.

Les deux campus de l'Université Concordia, situés dans les arrondissements Ville-Marie (Sir-George-Williams ou SGW) et Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (Loyola), concourent à l'économie locale et à la vitalité de leurs quartiers respectifs. Concordia emploie plus de 6 000 personnes et possède 82 bâtiments couvrant une superficie totale de plus de 550 000 mètres carrés.

L'Université Concordia contribue activement au dynamisme de Montréal grâce à sa formation de qualité supérieure, à ses recherches renommées et à ses liens internationaux. Elle abrite plus de 130 chaires de recherche et génère des revenus de recherche annuels excédants les \$87,5 millions de dollars.

Depuis sa fondation en 1974, l'Université Concordia a été un acteur majeur dans le développement des quartiers où elle est implantée, à l'instar des 2 institutions plus anciennes dont elle est issue (le Collège Loyola et l'Université Sir-George-Williams). Elle se positionne ainsi comme un partenaire engagé dans la protection du patrimoine. Par exemple, en tant qu'établissement d'enseignement supérieur, consciente de ses responsabilités envers la collectivité qu'elle dessert et représente, l'Université Concordia a joué un rôle central dans la démarche visant à restaurer et à valoriser la maison mère des Sœurs Grises, située au centre-ville, ainsi que le campus Loyola.

Elle possède également des immeubles universitaires importants sur des grands boulevards métropolitains. Le boulevard de Maisonneuve Ouest, en particulier, avec la place Norman-Béthune aux abords de la station de métro Guy-Concordia, est au cœur de son campus au centre-ville. Cette artère majeure accueille des milliers d'étudiantes et étudiants quotidiennement affairés dans deux des principaux bâtiments de l'université, les pavillons Henry-F.-Hall et J.-W.-McConnell.

La rue Guy, une autre grande artère de caractère structurant bordée de pavillons d'enseignement et de recherche, comme l'école John Molson et le pavillon Génie, Informatique et Arts visuels, relie le centre-ville au quartier de la Côte-des-Neiges et au Mont Royal.

La rue Ste-Catherine, est aussi un axe important de Montréal qui traverse le campus SGW entre les rues St-Mathieu et Mackay et qui est très animé par la communauté universitaire.

Enfin, la rue Sherbrooke Ouest, traversant le campus Loyola dans l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce 6 km à l'ouest, joue un rôle crucial dans la connexion entre les deux campus de l'Université. Ceci est bien illustré à la page 18 du Rapport d'étape I du Plan directeur d'aménagement des campus Sir-George-Williams et Loyola, Portrait – Diagnostique préparé avec une équipe de professionnels multidisciplinaire de la firme Provencher Roy en 2021. Les documents seront bientôt disponibles à l'adresse [www.concordia.ca/offices/facilities/plan-directeur-pour-le-campus.html](http://www.concordia.ca/offices/facilities/plan-directeur-pour-le-campus.html).

Dans les années 2010, grâce à la réalisation d'initiatives telles que le projet urbanistique et paysager Quartier Concordia, l'Université et l'arrondissement Ville-Marie ont considérablement amélioré la qualité de vie et de l'environnement du secteur, renforçant ainsi l'identité du campus

Toujours axée sur le progrès, la recherche et l'excellence, en 2015, Concordia a établi neuf vecteurs stratégiques traduisant sa vision d'avenir :

1. Doubler notre effort de recherche
2. Former les érudits de demain
3. Mettre la main à la pâte
4. Réagencer les modèles existants
5. Expérimenter avec audace
6. Tendre à une croissance raisonnée
7. S'ouvrir à la métropole, s'ouvrir au monde
8. Aller plus loin
9. Cultiver la fierté

Ces vecteurs ont représenté et guidé des enjeux fondamentaux dans les objectifs de développement global de l'institution.

Le nouveau Plan directeur d'aménagement des campus Sir-George-Williams et Loyola de l'Université Concordia, élaboré dans une démarche de planification concertée avec la Ville de Montréal et les deux arrondissements qui accueillent les deux campus de Concordia, veille à répondre à ces enjeux. Ils constituent ainsi le prisme à travers lequel la vision, les principes directeurs et les filtres du Plan directeur ont été abordés et développés.

Ainsi, la vision du Plan directeur propose de « créer des lieux d'enseignement, de recherche et de communauté dans un environnement inclusif, partagé et dynamique qui répondent aux besoins de ses membres, en mettant l'accent de manière durable sur la réconciliation avec les peuples autochtones et la décolonisation, le patrimoine, l'engagement communautaire et l'innovation ».

Pour fournir une vision spatiale concrète de l'université nouvelle génération que Concordia souhaite incarner, elle articule son Plan directeur d'aménagement des campus autour de cinq principes formulés dans le langage de l'aménagement urbain : « Dialogue avec la ville », « Mobilité », « Développement institutionnel », « Enseignement et recherche » et « Vie de campus ».

Ces principes directeurs s'appliquent aux lieux physiques et à leur utilisation, tandis que les aspects fondamentaux ou filtres que Concordia doit prendre en considération dans chaque projet d'amélioration des espaces publics et des bâtiments du campus sont les suivants: « Réconciliation et décolonisation », « Inclusion », « Durabilité » ; « Santé et bien-être » et « Identité Concordia »

Dans ce contexte et en tant qu'université nouvelle génération profondément urbaine et innovante, Concordia s'engage dans le processus de consultation initié par la Ville de Montréal en s'appuyant sur son Plan directeur.

## QUESTIONS DE VISION ET RECOMMANDATIONS

À la lecture de la documentation sur le PUM 2050 fournie par l'OCPM, il semble que les principes directeurs et les orientations du projet de PUM 2050 s'accordent avec les priorités de l'université, ainsi qu'à la vision, aux principes directeurs et aux filtres établis dans son Plan directeur d'aménagement des campus Sir-George-Williams et Loyola.

Toutefois, l'Université partage également ses inquiétudes quant à l'inertie du changement face à la lourdeur décisionnelle et la complexité des outils de planification et au risque de rester immobile face à des objectifs ambitieux fixés à l'horizon 2050. Par conséquent, Concordia estime crucial de mener une analyse approfondie de la priorisation des étapes pour la mise en œuvre et de planifier des mesures transitoires à court terme et à l'échelle humaine pour maintenir l'intérêt et l'engagement de la collectivité montréalaise envers les objectifs à long terme du PUM 2050.

Concordia a une autre inquiétude par rapport à la crise du logement et plus particulièrement concernant le logement étudiant abordable (hors marché). Nous souhaitons doubler le nombre de lits offerts sur nos campus, de 900 actuellement à 1 800, mais notre principal enjeu est le modèle d'affaire de résidence autofinancé qui ne permet pas de couvrir les frais de maintien d'actif des immeubles patrimoniaux, comme ceux associés à la vétusté de l'ancienne maison mère des Sœurs Grises dans laquelle se trouve une résidence pour étudiantes et étudiants de 600 lits. En effet, la non-admissibilité au financement du ministère de l'Enseignement supérieur est un obstacle important au maintien de cette fonction à court terme pour créer un milieu de vie complet sur le campus. Il y a un risque majeur de baisse de l'offre de logement étudiant actuellement intégré dans les propriétés de l'université dû à l'absence de financement gouvernemental pour ce type d'infrastructure. Malgré le fait que ce n'est pas directement dans son champ de responsabilité, Concordia a un intérêt à développer des partenariats ou

d'adhérer à d'autres modèles pour assurer une offre de logement abordable destinée aux étudiantes et étudiants à proximité des campus.

De manière générale, les 5 filtres du Plan directeur d'aménagement des campus de Concordia nous permettent d'articuler les considérations suivantes :

**Identité Concordia** : Repositionner Concordia et ses propriétés comme des équipements collectifs, du fait de leur ouverture à la communauté, qui évoluent et s'adaptent dans le temps, qui peuvent contribuer à l'amélioration des conditions environnementales dans la ville et à valoriser le patrimoine tout en bénéficiant d'une cadre flexible. À cet égard, citons nos installations sportives, camps de jour destinés aux enfants en été et lors des relâches scolaires, bibliothèques, centres de ressources, galeries d'art et salles d'exposition, centre de formation continue, vitrines sur la recherche et l'innovation.

**Inclusion** : Veiller à ce que Montréal soit une ville sûre, accessible et inclusive pour favoriser le partage, la détente et la célébration culturelle. Le campus SGW situé au centre-ville est grandement affecté par les problèmes croissants d'itinérance qui nuisent au bien-être de tous dans l'espace public. D'autre part, l'accessibilité débute dans l'espace public. Dans son Plan directeur d'aménagement, Concordia mise sur les valeurs d'inclusion et une amélioration de l'accessibilité universelle des installations d'abord à travers les projets de rénovation et éventuellement dans les projets de développement futurs.

**Durabilité** : Saisir les opportunités d'améliorer la résilience face aux changements climatiques en collaboration avec la ville et ses partenaires. Du côté du campus Loyola, citons un projet de collaboration en cours avec l'OBNL Soverdi visant dès maintenant la plantation d'arbres pour améliorer la biodiversité et augmenter l'indice de canopée au campus Loyola.

**Santé et bien-être** : Favoriser la qualité des milieux de vie. Par exemple, Concordia a participé aux activités de consultation pour la réfection des infrastructures de la rue Sainte-Catherine Ouest, en particulier pour le tronçon situé entre les rues Bishop et Saint-Mathieu. Comme l'indique le Plan directeur d'aménagement des campus, SGW sera un lieu idéal pour améliorer la marchabilité, voir piétoniser et verdir des sections de rues ou des ruelles.

**Réconciliation avec les peuples autochtones et décolonisation** : favoriser un environnement propice à l'accueil et à la célébration des peuples autochtones à Montréal.

Dans ce contexte l'Université émet **cinq recommandations** particulières, et espère que celles-ci seront considérées pour améliorer la mouture finale du PUM 2050.

1. **Reconnaissance des campus universitaires dans la cartographie**
2. **Pour le campus Loyola dans l'arrondissement CDN-NDG, modification de l'affectation du sol "Résidentielle" pour "mixte"**
3. **Contrôler l'intensification et le développement des infrastructures de transport en périphérie des campus en tenant compte de ceux-ci en tant qu'ensembles urbains pour favoriser leur évolution et les valoriser.**

4. Intégration-mention du Plan directeur d'aménagement des campus Sir-George-Williams et Loyola au niveau des PLUM
5. Augmenter la visibilité des cultures autochtones sur l'ensemble du territoire montréalais

### **Recommandation I : Reconnaissance des campus universitaires dans la cartographie**

*“Haut lieu de savoir et de la recherche, le cœur de la métropole accueille de nombreux établissements d'enseignement supérieur, des cégeps et des centres de recherche reconnus à l'échelle mondiale pour la qualité des formations qui y sont dispensées dans des domaines de pointe. **Ce réseau d'établissements de haut savoir attire, chaque année, des milliers d'étudiantes et d'étudiants postsecondaires, mais aussi de chercheurs et de talents dont la contribution à l'essor économique et social de Montréal est indéniable.**”*

(Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité, Partie 2- Le cadre sectoriel, Chapitre 3, Les territoire emblématique p. 32)

La ville reconnaît le rôle primordial des établissements d'enseignements dont celui les universités. Cette reconnaissance doit se transposer de façon plus concrète dans le PUM. En effet, les campus universitaires à leur échelle sont aussi de petites villes et des milieux de vie complet. Ces hauts lieux de savoir ont une empreinte physique importante et pérenne et leur développement sont souvent associés à celui des infrastructures de transport public.

Mais comment est-ce que le PUM encadre le développement des campus universitaires urbains? Le PUM identifie les Ensembles patrimoniaux institutionnels sur la carte qui s'intitule Patrimoine bâti et paysager (Annexe 6 – Les agrandissements de cartes par arrondissement); il y en a environ 90 à Montréal. D'ailleurs, le campus Loyola et la maison mère des Sœurs Grises sont identifiés comme des grandes propriétés à caractère institutionnel au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

Cependant, le campus SGW ne se résume pas à l'ensemble patrimonial institutionnel de la maison des Sœurs Grises, propriété acquise par l'université il y a 17 ans. Il forme un autre type d'entité, car il est ancré dans le tissu de la ville depuis plus de 50 ans, comporte une cinquantaine de bâtiments se rattachant à des espaces publics, directement relié au métro Guy-Concordia ainsi qu'à un réseau de circulation souterrain reliant ses 5 immeubles principaux.

D'ailleurs, l'énoncé de l'intérêt patrimonial du site du campus Sir-George-Williams reconnaît sa valeur, mais finalement, l'évolution de cet ensemble n'est pas encadrée comme tel. Il semble que chaque projet de transformation ou de redéveloppement de propriété de Concordia sera évalué au cas par cas, à la pièce, avec une exigence d'exemplarité, de valorisation du patrimoine et d'intégration architecturale.

Les projets de transformation et d'intensification des zones de propriétés du campus qui sont hors des Grandes Propriétés Institutionnelles devraient être analysés dans une vision de plan d'ensemble de campus plutôt qu'à la pièce comme tout autre type de propriété privée. D'où la nécessité d'une approche concertée avec la ville pour l'élaboration d'un Plan directeur d'aménagement des campus. Mais cette démarche a ses limites, comme nous n'avons pas les moyens de réaliser une planification détaillée des projets de développement potentiels futurs, au-delà de la vision du plan de développement et des principes directeurs, il est difficile d'arriver à un consensus sur l'intensification de l'ensemble du site.

Bref, la reconnaissance des campus universitaires, en dehors des ensembles patrimoniaux institutionnels (ou GPCI au Schéma) est inexistante dans les cartes. Il s'agit d'installations à une autre échelle, le campus universitaire se situe entre le quartier et le bâtiment et a une qualité d'ensemble, une valeur pérenne et un potentiel de catalyser des changements positifs dans le développement urbain et la lutte contre les changements climatiques.

De façon plus spécifique: Le PUM pourrait établir un marqueur du cœur des campus universitaires, pour signaler et valoriser les pôles d'intensité de l'activité universitaire dans la ville (enseignement, recherche, vie étudiante). En effet ces pôles existants, outre les ensembles institutionnels patrimoniaux, devraient être identifiés car ils influencent grandement le développement et la transformation des infrastructures de mobilité (achalandage) et présentent des caractéristiques qui peuvent influencer les futurs développements qui bénéficieront à l'ensemble de la communauté.

### **Recommandation 2 : Pour le Campus Loyola dans l'arrondissement CDN-NDG, Modification de l'affectation du sol "Résidentielle" pour "mixte"**

Le site du campus Loyola est situé dans une zone avec une affectation du sol "Résidentielle". Selon l'article 5.4.1 du chapitre 5 l'Affectation du sol "Résidentielle", est considérée comme une "Aire d'affectation à vocation principalement résidentielle comportant des secteurs accueillant une mixité d'activités (ex. rues commerciales avec habitation)".

Étant donné la proximité de la gare Montréal Ouest, la présence d'écoles et du campus Loyola de l'Université Concordia, dans une vision d'avenir, est-ce qu'une affectation mixte et une intensification intermédiaire serait envisageable maintenant, afin de favoriser l'amélioration de la desserte en transport en commun et d'augmenter la présence de services et de commerces de proximité dans le quartier résidentiel avoisinant.

Nous comprenons que l'affectation au sol va de pair avec le niveau d'intensification. Par exemple, Le campus SGW est situé dans une zone « mixte » et comprend des zones d'intensification douce, modérée et élevée. Le campus de l'UdeM est une zone "mixte" dans l'arrondissement CDN/NDG d'intensité modérée.

Serait-il possible de réviser la carte pour refléter la présence et le potentiel du campus et son influence sur l'évolution du quartier, en particulier pour le secteur sud du campus Loyola qui borde le boulevard de Maisonneuve Ouest et la voie ferrée. Par exemple, Concordia pourrait y agrandir et améliorer ses installations sportives pour desservir sa clientèle et la communauté environnante et ajouter des infrastructures d'enseignement, de recherche et des services pour les étudiants avec des immeubles d'une hauteur plus élevée, tout en conservant et en valorisant les espaces verts, tel qu'envisagé dans le Plan directeur d'aménagement du Campus Loyola. La poursuite de l'affectation mixte de part et d'autre de la rue Sherbrooke jusqu'à la limite ouest du quartier pourrait aussi être envisagée.

**Recommandation 3: Contrôler l'intensification urbaine et le développement des infrastructures de transport en périphérie des campus en tenant compte de ceux-ci en tant qu'ensembles urbains pour favoriser leur évolution comme milieux de vie et les valoriser.**

Les universités sont des institutions pérennes implantées dans la ville sur le très long terme. Leur développement s'effectue en fonction de plusieurs facteurs (population étudiante, nouveaux pôles de recherche, subventions disponibles, etc.). Le développement immobilier relié à cette croissance s'échelonne souvent sur une très longue période contrairement aux développements immobiliers privés dont la notion de rentabilité s'échelonne sur une plus courte période. À titre d'exemple, le pavillon J.-W.-McConnell qui est situé sur le boulevard de Maisonneuve Ouest et qui loge la bibliothèque Webster a pris près de 30 ans à se réaliser!

Il est donc important de considérer où la densification se fera en périphérie des campus pour offrir des milieux de vie complet et de qualité. Déjà, avec le réseau de transport collectif existant, le déploiement du REV et du REM en cours, les campus universitaires urbains s'apparentent à des TOD (Transit Oriented Development). À l'avenir, la refonte du réseau de lignes d'autobus, combinée à l'offre de logement abordable, et à une nouvelle distribution du domaine public offrant plus d'espaces aux piétons et au verdissement on pourrait parler de TOD universitaires! TOD Guy-Concordia, TOD Berri UQAM, TOD McGill, TOD UdeM/ Poly/ HEC, TOD ÉTS, au cœur de Montréal.

Les universités s'appuient sur le plan de mobilité urbaine ambitieux du PUM, mais à court terme elles manquent d'infrastructures, en particulier à Loyola, dans le cas de l'Université Concordia. Ce bassin d'utilisateurs est prêt à s'engager à utiliser le transport en commun et les moyens de transports actifs, mais des améliorations transitoires des services de mobilité sont nécessaires dès aujourd'hui.

**Recommandation 4: Intégration-mention du Plan directeur d'aménagement des campus Sir-George-Williams et Loyola au niveau des PLUM**

En lien avec la recommandation précédente, les quatre universités ont développé, mis à jour ou sont sur le point de le faire, des plans directeurs d'aménagement de leurs campus à travers des

démarches de concertation avec la ville. D'ailleurs, on remarque plusieurs concordances entre les objectifs de la ville et ceux des plans directeurs. Les plans directeurs d'aménagement des universités sont des éléments clés à intégrer dans la réflexion du PUM: Plan directeur de McGill 2019, Plan directeur de l'U de M 2023, Plan directeur de Concordia 2024, Plan directeur de l'UQAM en cours.

En effet, ces outils de planification permettent d'identifier des opportunités de partenariat avec les arrondissements qui généreront des co-bénéfices. D'ailleurs, Concordia a été et demeure un partenaire de plusieurs initiatives menées par ou avec l'arrondissement Ville-Marie: Quartier Concordia et l'aménagement de la rue Ste-Catherine Ouest en sont des exemples.

Un bénéfice important de cette mention serait de permettre une meilleure intégration des infrastructures publiques et une meilleure utilisation des zones limitrophes entre les terrains de la ville et ceux des campus pour optimiser la qualité des milieux de vie des étudiantes et étudiants et des citoyennes et citoyens.

Les universités, en tant qu'équipements collectifs ont des infrastructures qui sont ouvertes à la communauté. Il est donc primordial de réfléchir à des solutions en partenariat qui pourraient bénéficier à toute la collectivité, par exemples: boucle énergétique, entretien, mobilier urbain, parcours santé, aménagement des ruelles, verdissement, etc.

L'Université Concordia a identifié plusieurs secteurs de développement potentiel sur ces campus sur lesquels on retrouve plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial. Pour qu'ils restent à vocation communautaire, il est nécessaire d'obtenir une aide, de développer des outils pour partager les responsabilités. Maintenir, entretenir, et valoriser le patrimoine doit être une responsabilité partagée.

### **Recommandation 5: Augmenter la visibilité des cultures autochtones sur l'ensemble du territoire montréalais**

La visibilité des cultures autochtones sur l'ensemble du territoire montréalais – et à Concordia – est une autre préoccupation de notre plan d'action. Afin d'aider les membres des communautés autochtones à s'épanouir en milieu universitaire et urbain, Montréal doit les aider à enrayer le choc culturel et le sentiment d'isolation en incluant dans le PUM des initiatives concrètes favorisant le sentiment d'appartenance.

## **CONCLUSION**

La consultation publique sur le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 nous a permis de mieux saisir la nouvelle approche de la ville. Le Montréal de demain, « une ville verte, juste et résiliente », telle qu'elle est imaginée pour 2050 et décrite à l'échelle de la métropole, des quartiers et des individus, constitue un point de départ puissant et audacieux pour le PUM 2050.

Nous partageons nos questions qui touchent la vision du plan, soulevons certaines inquiétudes et émettons 5 recommandations axées sur la reconnaissance de la présence universitaire dans les affectations au sol et le cadre bâti. Montréal 1<sup>ère</sup> ville universitaire en Amérique du Nord (meilleure vie étudiante) et 10<sup>e</sup> rang mondial selon le classement QS Best Student Cities attire le talent et l'innovation, éléments critiques pour augmenter le niveau de capital humain requis pour soutenir notre société.

*Nous avons quatre universités remarquables où se fait une recherche de classe mondiale et où les prochaines générations seront préparées à comprendre notre histoire et à relever les défis de l'avenir.  
Phyllis Lambert : Vision 2050 de la ville de Montréal*

Afin d'assurer une saine évolution des institutions d'enseignement supérieur, l'Université Concordia est en faveur d'un meilleur positionnement des universités dans le PUM, comme le stipule les recommandations 1, 2 et 4 (1. Reconnaissance des campus universitaires dans la cartographie, 2. Pour le campus Loyola dans l'arrondissement CDN-NDG, modification de l'affectation du sol "Résidentielle" pour "mixte" et 4 Intégration-mention du Plan directeur d'aménagement des campus Sir-George-Williams et Loyola au niveau des PLUM).

Enfin, le service de gestion immobilière de Concordia revient sur l'importance d'établir des mesures transitoires et des cibles intermédiaires pour les objectifs ciblés dans le PUM. Nous aurons besoin de s'appuyer sur un plan d'actions priorisées avec un échéancier et des mécanismes, des outils financiers et des programmes établis avec les autres paliers et organismes gouvernementaux (MCC, MES, MEIE, SCHL, etc.) pour faciliter le changement, la transition et la mise en œuvre. Il faudra adresser les enjeux de financement, établir des mécanismes pour faciliter les partenariats et créer des co bénéfiques, comme la mutualisation d'infrastructures et d'équipements collectifs.