

TABLE DE CONCERTATION
DU QUARTIER DES **GRANDS JARDINS**

**REDÉVELOPPEMENT ET MISE EN VALEUR
SITE DES FRANCISCAINS**

MÉMOIRE DE
**LA TABLE DE CONCERTATION DU
QUARTIER DES GRANDS JARDINS**

SOU MIS À
**L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE
MONTRÉAL**

2 JUIN 2016

Contenu

SOMMAIRE	2
Recommandation 1 : Le projet est prêt à aller de l'avant.....	2
Recommandation 2 : Assurer la qualité de l'architecture.....	3
Recommandation 3 : Bonifier le traitement des espaces extérieurs par des aménagements paysagers de qualité.....	3
Recommandation 4 : Faire des études rigoureuses et atténuer les risques pour les immeubles patrimoniaux et les nuisances pour les résidents du secteur lors de la construction	4
Recommandation 5 : Assurer la préservation des maisons Masson et Judah et contrer toute densification additionnelle du site	4
Le suivi à accorder au projet	5
À propos de la Table de concertation du Quartier des grands jardins.....	6

SOMMAIRE

La Table de concertation du Quartier des grands jardins est un organisme à but non lucratif qui œuvre dans la portion ouest de l'arrondissement Ville-Marie et qui s'intéresse au développement urbain du quartier.

Considérant que la Table de concertation a pu suivre l'évolution du projet dès les premières esquisses, et qu'ils ont eu la possibilité de participer à la bonification de celui-ci, **la Table se positionne en faveur du projet** et recommande à la Ville de Montréal et à l'Arrondissement de Ville-Marie d'autoriser le projet de règlement. Toutefois, la Table tient à souligner quelques éléments qui lui apparaissent important à considérer en vue de finaliser le projet. Ce mémoire ne lie pas les membres de la Table, qui peuvent également déposer des mémoires au nom de l'organisme qu'ils représentent.

Recommandation 1 : Le projet est prêt à aller de l'avant

Dès la création du Groupe de travail qui a débuté sa réflexion sur le Quartier des Grands Jardins, le site des Franciscains était au cœur des préoccupations. Les représentants des Franciscains et divers promoteurs et firmes de consultants en design urbain et en architecture ont présenté tour à tour des scénarios de redéveloppement et des propositions d'aménagement pour le site. À l'époque, la chapelle et le monastère des Franciscains logeaient sur le site.

L'incendie survenu en 2011 a ouvert de nouvelles possibilités de développement et d'aménagement et les travaux de conception se sont poursuivis. Le promoteur Prével, ses consultants en aménagement et les représentants des Franciscains ont travaillé un nouveau scénario. Durant les deux dernières années, les membres de la Table ont assisté à plusieurs présentations du projet.

Plus spécifiquement, le projet a été présenté à la Table à deux reprises durant les deux dernières années :

- Le 13 mars 2013, devant les membres du Conseil d'administration de la Table
- Le 9 mars 2015, devant les membres du Conseil d'administration de la Table

Chaque fois, **les commentaires des membres de la Table ont permis d'apporter les améliorations nécessaires au projet afin qu'il corresponde à la vision d'aménagement et de développement de la Table pour le Quartier des Grands jardins**. La Table de concertation tient donc à souligner l'écoute et la rétroaction exemplaire du promoteur Prével.

Par ailleurs, la Table tient à souligner l'expertise et la sensibilité du promoteur relativement au respect de la vision d'aménagement et de développement du Quartier

des Grands jardins. En effet, Prével compte 37 ans d'expérience et plus de 10 000 unités construites. De plus, le promoteur a acquis une expérience dans le Quartier, avec la réalisation du projet Le Séville, et le S sur le Square. Le redéveloppement et la mise en faveur du site des Franciscains est sa troisième réalisation dans le Quartier.

Recommandation 2 : Assurer la qualité de l'architecture

Par sa localisation en surplomb de la falaise Saint-Jacques, à proximité du Centre Canadien d'architecture, de l'Esplanade Ernest Cormier et des Maisons Masson et Judah, le projet proposé aura un impact significatif sur la qualité de l'environnement bâti dans le Quartier des Grands jardins. La Table souligne les efforts déployés jusqu'à présent par le promoteur, la Ville et les équipes de concepteurs afin de développer une approche qui respecte les orientations du PPU.

L'Arrondissement indique souhaiter des tours d'habitation simples et classiques pour qu'elles s'inscrivent dans la silhouette du centre-ville. Le promoteur précise qu'il souhaite des bâtiments au traitement architectural sobre, distingué et tout en transparence.

Toutefois, dans le cadre du projet de règlement, encore trop peu de détails sont disponibles, notamment relativement à la qualité des matériaux qui seront utilisés.

- La Table se prononce en faveur de l'usage, de la densité, de l'implantation, de la hauteur et de la volumétrie proposés dans le cadre du projet de règlement
- La Table demande à la Ville de Montréal et au promoteur d'être consultée lors de la révision architecturale du projet.

Recommandation 3 : Bonifier le traitement des espaces extérieurs par des aménagements paysagers de qualité

Depuis les débuts de ses travaux, il y a 10 ans, la Table a consacré beaucoup d'efforts afin d'améliorer l'accès aux espaces verts pour les résidents au sein du Quartier des Grands jardins, ce qui a permis d'adopter des orientations claires en la matière dans le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins. De plus, la Table a conseillé les promoteurs actifs dans le Quartier afin de les sensibiliser aux bénéfices associés à la création de nouveaux espaces verts ou à la protection des espaces libres existants.

Le projet de redéveloppement et de mise en valeur du site des Franciscains propose des gains importants en espaces verts, par la création de deux nouveaux espaces publics accessibles à la population du Quartier.

La Table recommande à la Ville de Montréal de :

- Maintenir l'approche de commémoration proposée afin de préserver la mémoire des Franciscains sur le site
- Privilégier une approche de conception soignée qui fera appel aux meilleurs talents en architecture de paysage et en design
- Exiger des garanties bancaires au promoteur afin de s'assurer de la réalisation des aménagements paysagers
- Proposer un aménagement qui assurera une facilité d'entretien et assurer la qualité de l'entretien de la part de la Ville de Montréal
- Établir un mécanisme de surveillance approprié afin d'assurer la sécurité des lieux
- Encourager la concertation avec les résidents du secteur de la rue du Souvenir et les futurs résidents du projet afin de créer un Groupe d'amis des parcs qui veillera sur les nouveaux espaces verts.

Recommandation 4 : Faire des études rigoureuses et atténuer les risques pour les immeubles patrimoniaux et les nuisances pour les résidents du secteur lors de la construction

Certaines inquiétudes furent soulevées face au chantier, qui se déroulera à proximité d'un secteur résidentiel comprenant plusieurs résidences à valeur patrimoniale.

- La Table a noté l'intérêt du promoteur à effectuer des études sérieuses et des relevés afin de choisir les techniques d'excavation qui n'entraîneront pas de dommages aux immeubles avoisinants.
- La Table demande à la Ville de Montréal d'assurer un suivi fréquent durant la tenue du chantier.
- Privilégier le boulevard René-Lévesque Ouest pour l'accès au chantier
- Mettre en place une ligne d'information sur le chantier afin d'établir une communication en continu avec les citoyens de la rue Hawarden et du Souvenir afin de limiter les nuisances et les désagréments

Recommandation 5 : Assurer la préservation des maisons Masson et Judah et contrer toute densification additionnelle du site

La Table salue la volonté des Franciscains de préserver les maisons Masson et Judah et a travaillé de concert avec le promoteur et la Ville afin d'élaborer un concept d'aménagement équilibré. Toutefois, la Table a certaines inquiétudes par rapport à l'avenir du site à long-terme.

Premièrement, la Table souhaite exprimer son inquiétude relativement aux mécanismes de protection mis en place à long-terme en matière de protection patrimoniale et de densification du site, et souhaite recommander à la Ville de Montréal d'étudier la possibilité de mettre en place des mécanismes additionnels.

Deuxièmement, la Table de concertation s'oppose à une densification du site supérieure à ce qui est demandé dans le projet de règlement. Le projet proposé satisfait les exigences de la Table. Toutefois, afin de garder une harmonie et un équilibre entre les diverses formes urbaines et architecturales du secteur, la Table refusera toute densification supplémentaire du site dans l'avenir.

Bien que la maison Judah est incluse dans l'aire de protection patrimoniale de la Maison Shaughnessy, il demeure que le niveau de protection n'est pas assez élevé. En vertu de l'article 89, tout changement au projet de règlement devra nécessiter une consultation publique en bonne et due forme. Toutefois, ce n'est pas un gage de protection patrimoniale.

Les Franciscains demeureront propriétaires des Maisons Masson et Judah même s'ils n'ont pas l'intention de les occuper. Il est prévu que la communauté des Franciscains continue de louer ces espaces à des fins de bureau ou résidentielles.

Afin d'assurer la conservation des maisons Masson et Judah dans le futur, malgré toute transaction ou changement de propriétaires qui pourraient survenir, la Table souhaite proposer à la Ville de Montréal, au promoteur et à la communauté des Franciscains d'adopter un mécanisme de protection et de non-densification beaucoup plus fort.

Premier exemple d'action possiblement à envisager : Les Franciscains pourraient par exemple étudier la possibilité de céder au Centre canadien d'architecture une servitude de non-construction et de non-modification aux deux maisons patrimoniales. Le fonds servant pourrait, par exemple, être constitué des maisons et le fonds dominant serait le Centre canadien d'architecture.

Deuxième exemple d'action possiblement à envisager : Les Franciscains pourraient rétrocéder à la Ville de Montréal leur propriété en échange d'y exercer un droit d'usage à perpétuité.

Le suivi à accorder au projet

La Table de concertation réitère son intérêt d'être étroitement associée aux prochaines étapes de réalisation du projet. En effet, la présence de la Table de concertation, dont la mission porte sur un lieu d'échange et de définition des priorités du milieu demeure essentielle afin de discuter, débattre et dialoguer avec les promoteurs.

Plus précisément, voici les objets sur lesquels Table de concertation souhaite être consultée en aval du projet :

- La révision architecturale du projet
- La définition des besoins du milieu et les travaux de conception détaillée en architecture de paysage pour les deux nouveaux espaces verts prévus du projet.
- Le suivi du chantier et l'atténuation des nuisances pour le milieu environnant

À propos de la Table de concertation du Quartier des grands jardins

La Table de concertation du Quartier des grands jardins est un organisme à but non lucratif qui oeuvre dans la portion ouest de l'arrondissement Ville-Marie et qui s'intéresse au développement urbain du quartier.

Depuis plus de quarante ans, l'ouest du centre-ville de l'arrondissement Ville-Marie a subi de nombreuses transformations. Longtemps lieu important du développement commercial métropolitain, la rue Sainte-Catherine ouest a subi de nombreux assauts alors que le Canadien de Montréal a quitté le célèbre Forum de Montréal qui constituait un très fort pôle d'attraction. Depuis, quelques commerçants tentent de survivre à un changement de clientèle et tentent de s'adapter à une population de transit et étudiante. La problématique de l'itinérance fait aussi partie du lot des problèmes évoqués par les intervenants.

Conscient de ce passé prestigieux et des enjeux urbains qui pénalisent le développement du quartier, un groupe de travail fut créé en août 2005 et s'est mis à l'oeuvre à l'initiative du Centre Canadien d'Architecture¹ (CCA) pour s'interroger sur l'avenir du quartier et se donner quelques pistes d'intervention. Le groupe de travail fut formé d'organisations, d'entreprises, d'institutions et de résidants actifs dans le milieu. Le Centre Canadien d'Architecture, l'Université Concordia, Groupe Collège LaSalle, la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper, le Fonds immobilier Homburg, propriétaire de la Place Alexis Nihon, la Société de développement Ville-Marie, l'Association du Village Shaughnessy et Interaction Peter-McGill ont joint leurs efforts à d'autres partenaires, qui s'ajoutèrent en cours de route.

Le premier document issu de cette réflexion commune fut l'élaboration d'une vision pour le quartier ouest du centre-ville en 2006, bonifiée en 2007. Dans ce document, les participants identifièrent les atouts et les faiblesses du territoire et identifièrent la première esquisse d'une vision d'aménagement. L'action du groupe de travail incluait aussi la révision volontaire des projets de développement en cours sur le territoire.

Acteur important dans l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme pour le secteur, le groupe de travail conclut que la planification du quartier ne peut se faire qu'en mode concertation et c'est ainsi qu'est née l'idée d'une Table de concertation pour le quartier.

Officiellement fondée à l'été 2012, la Table de concertation du Quartier des grands jardins tente de refléter le plus possible les préoccupations des résidents propriétaires et locataires, conciergeries, investisseurs, commerçants, étudiants, institutions, associations et pouvoirs publics. Elle est également un outil de médiation propice à la collaboration entre les intervenants, les acteurs et les décideurs sur des projets qui répondent aux besoins des milieux socio-économiques locaux, de manière ponctuelle ou régulière, dans le cadre d'interventions communes.

Aujourd'hui, les travaux et les réflexions de la Table servent de cadre de référence aux responsables de l'aménagement urbain à l'Arrondissement Ville-Marie, que ce soit en termes d'architecture, de paysage ou de création d'espaces publics de qualité. La Table effectue également une veille sur divers enjeux comme l'habitation, l'accessibilité aux services socio-communautaires et le transport.

TERRITOIRE, MISSION ET FONCTIONNEMENT

Le territoire initial de la Table Grands Jardins était délimité par les rues Sherbrooke, Atwater, Guy et par la falaise, au sud du boulevard René-Lévesque. Au cours du processus de réflexion, le territoire fut élargi, à l'est, jusqu'à la rue Bishop, afin d'inclure les projets mis de l'avant par l'Université Concordia, aujourd'hui connu sous le nom de « Quartier Concordia ».

La Table Grands Jardins a pour mission de développer des consensus sur des orientations, des objectifs, des interventions et des actions à mettre en œuvre pour faciliter le développement urbain, y compris le développement économique et social, du quartier. De façon spécifique, elle a pour but de:

- Consolider la vision commune aux intervenants et résidents du quartier;
- Développer des consensus sur les interventions et les initiatives d'aménagement et de développement;
- Collaborer avec tous les intervenants, pour harmoniser les intentions et les interventions à la vision agréée;
- Solliciter le support et l'accompagnement de l'administration municipale.

La Table de concertation du Quartier des grands jardins est dirigée par un Conseil d'administration composé de sept membres actifs :

- Cameron Charlebois, président
- Phyllis Lambert, vice-président
- Clarence Epstein, secrétaire
- André Poulin, administrateur
- Henri Biard, administrateur
- Jacques Larin, administrateur
- Jean-Yves Bourdages, administrateur

La Table bénéficie également de l'expertise de ses 36 membres participants, qui représentent tous des institutions ou des entreprises du secteur, et qui sont rencontrés une à deux fois par année afin de faire le point sur l'évolution du quartier.