



**SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL**

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR L'UNIVERSITÉ CONCORDIA  
À LA COMMISSION PERMANENTE DE MONTRÉAL  
6 novembre 2014**

# **TABLE DES MATIÈRES**

## **INTRODUCTION**

### **L'UNIVERSITÉ CONCORDIA, un acteur majeur du centre-ville**

## **LES OPPORTUNITÉS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT**

La densification urbaine dans une perspective de développement durable

L'aménagement de l'espace public

Les pistes de collaborations

## **CONCLUSION**

# **SCHEMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL**

## **INTRODUCTION**

C'est avec intérêt que Concordia a pris connaissance du projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. Bien que ces orientations soient de nature régionale, le dénominateur commun que nous retenons est l'amélioration de la qualité de vie pour tous, dont plusieurs stratégies touchent particulièrement le secteur centre-ville, où l'université Concordia est présente.

Entre autre, nous retenons la volonté de :

Soutenir le rayonnement international du centre-ville;

Privilégier la qualité de l'architecture et de l'aménagement de l'espace public;

Réaliser d'avantage d'aménagements qui incitent à l'utilisation du transport actif et collectif;

Favoriser la densité résidentielle selon les seuils appropriés;

Favoriser une offre complète d'équipements collectifs et d'en assurer une accessibilité optimale.

Le présent mémoire vise à communiquer les commentaires et les suggestions de l'Université Concordia dans le cadre des démarches actuelles.

## **L'UNIVERSITÉ CONCORDIA, un acteur majeur du centre-ville**

L'Université Concordia tire son nom de la devise de Montréal « Concordia Salus » qui évoque le bien-être par l'harmonie. Ses racines remontent à la fondation du Collège Loyola en 1896 et de la Sir George Williams University en 1926 qui ont fusionné pour devenir l'Université Concordia en 1974.

Établissement de langue anglaise, Concordia se classe, avec près de 46 000 étudiants et près de 7 000 employés constitués du personnel enseignant et non enseignant, parmi les douze plus grandes universités canadiennes du point de vue de sa taille et de sa population étudiante. Elle s'apparente à une petite ville par l'ampleur de son parc immobilier qui regroupe une soixantaine d'édifices totalisant 490 000 m<sup>2</sup>.

Dynamique et cosmopolite, reconnue pour son innovation et son excellence, Concordia contribue grandement à forger le caractère unique de la métropole. Au-delà de l'indéniable qualité de son enseignement, elle incarne les valeurs d'ouverture, d'accessibilité et d'engagement social.

Dès ses débuts, Concordia a joué un rôle-clé dans le développement local et régional de Montréal et dans le renouveau urbain. L'Université a connu une croissance exceptionnelle ces dernières années (inscriptions étudiantes ayant crû de **62 %** depuis 15 ans) et, en 1999, afin d'encadrer son expansion, l'Université a adopté son plan directeur de développement établissant ses besoins immobiliers à long terme. La conception repose sur une vision éclairée de sa croissance, sur la satisfaction des besoins académique et de recherche et sur la consolidation de ses activités de façon stratégique, efficace et cohérente.

Au cours de la dernière décennie, Concordia a contribué au développement durable de l'environnement où elle évolue en investissant plus de 500 M\$ dans de grands projets d'infrastructure. Ce vaste programme de développement visait à réorganiser et à consolider ses activités de façon plus cohérente. Avec cet objectif en tête, Concordia a procédé à la construction de pavillons académiques à la pointe des nouvelles technologies, à la construction de centres de recherche, à la rénovation de certaines de ses installations sur ses deux campus, et à l'acquisition de nouvelles propriétés.

## **LES OPPORTUNITÉS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT**

Le schéma d'aménagement présente tout le potentiel voulu pour générer un véritable renouveau à l'échelle régionale. La volonté de soutenir le développement immobilier, notamment en habitation, s'inscrit en ligne avec le plan d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie adopté en 2013 qui visait entre autre à stimuler le développement de nouveaux projets et à favoriser l'arrivée de nouveaux résidents dans le secteur.

Comme il est mentionné dans le sommaire décisionnel « la densification du centre-ville est assurément l'une des principales clés du développement urbain durable à Montréal ». La construction de près de 13 500 logements envisagée contribuera au dynamisme et à la vitalité du centre-ville mais demandera, en contrepartie, des services supplémentaires, des équipements collectifs complémentaires et des aménagements urbains de qualité.

Grâce à une étroite collaboration avec la ville de Montréal, L'Université Concordia, bien implantée au centre-ville, a façonné le nouveau Quartier Concordia. Ce projet commun bien amorcé depuis une dizaine d'année, vise la transformation du secteur de 4 km<sup>2</sup>, bordé par les rues Saint-Mathieu, Sherbrooke, Bishop et le boulevard René-Lévesque. Le projet vise une meilleure utilisation des espaces publics, la mise en valeur d'œuvre d'art public, l'optimisation des circulations piétonnières, cyclistes et automobiles, l'aménagement de lieux extérieurs agréables et conviviaux, et la construction d'édifices institutionnels de grande qualité architecturale.

Comme exemple, la transformation de la place Bethune, le réaménagement du boulevard De Maisonneuve, l'introduction de la piste cyclable avec terre-plein végétalisé, la construction et la rénovation de plusieurs édifices, et l'installation d'œuvre d'art public qui agrémentent le paysage urbain.

L'Université Concordia est indéniablement un propriétaire foncier important du secteur. Sa mission, bien qu'orientée à la formation académiquement et au soutien de la recherche, permet une participation active au développement de la collectivité en général.

### **La densification urbaine dans une perspective de développement durable**

L'Université Concordia est reconnue comme un acteur important dans la revitalisation du secteur en agissant comme moteur de développement et la croissance de notre institution est considérée comme un élément structurant du quartier.

Malgré les développements immobiliers récents pour répondre à sa croissance, Concordia demeure en deçà des normes d'espace du ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et des Sciences (MESRS) pour accueillir adéquatement ses activités d'enseignement, de recherche et de services aux étudiants. En effet, Concordia est reconnue par le ministère pour être en déficit d'espace; les besoins sont manifestes pour supporter, entre autres, les activités académiques (bibliothèque, salles de classe, etc.) et les services aux étudiants (centre sportif, résidences, centre pour étudiants).

En tant qu'important propriétaire foncier et compte tenu de nos besoins en matière de croissance, nous nous devons d'offrir la possibilité de développements immobiliers futurs pour notre institution.

Une façon d'atteindre cet objectif est d'augmenter la densité urbaine et les limites de hauteur de construction, particulièrement aux abords des stations de métro, dans une perspective de développement durable et du même coup de répondre plus adéquatement aux objectifs définis pour le développement du centre-ville et des institutions qui s'y trouvent.

À l'heure où le développement durable constitue l'un des grands enjeux de notre société, la densification urbaine près des stations de métro est une approche logique et souhaitable afin de favoriser l'utilisation du transport collectif et de contribuer dès lors à réduire les gaz à effet de serre.

L'accroissement des hauteurs de construction et de la densité à un facteur de 9 dans le secteur délimité par le Quartier Concordia, permettrait de mettre en œuvre une partie des projets qui sont nécessaires pour répondre à nos besoins d'expansion à moyen et à long terme; la croissance des universités contribue à renforcer le positionnement de **Montréal** en tant que **ville du savoir** et soutenir le rayonnement international du centre-ville.

### **L'aménagement de l'espace public**

Le quartier centre-ville ouest est l'un des plus densément peuplés du Canada. Avec la venue projetée de résidents additionnels, la qualité des aménagements extérieurs et l'accès aux espaces verts publics sont des enjeux.

Les premières phases d'aménagement du Quartier Concordia sont un bel exemple des améliorations possibles : élargissement des trottoirs, augmentation du couvert végétal, mise en valeur d'œuvres d'art publiques, installation de mobilier urbain de qualité, piste cyclable, etc. Les autres phases du projet Quartier Concordia, soit l'aménagement des rues Bishop, Mackay et Guy deviennent urgentes pour rencontrer l'objectif d'améliorer la qualité de vie pour tous, dans le contexte de densification résidentielle.

De plus, la démarche actuelle pour réaménager la rue Ste-Catherine est une opportunité pour privilégier la qualité de l'aménagement de l'espace public, inciter l'utilisation du transport actif et collectif, et accroître l'accès aux espaces verts publics pour les résidents du secteur.

À cette fin, L'Université Concordia avait déjà proposé dans le cadre de la consultation publique du PPU du Quartier des grands jardins, l'ajout d'un nouvel espace vert public, situé au coin des nord-est des rues Ste-Catherine et Mackay. La transformation de ces terrains pourrait devenir réalité et offrir un espace vert hautement souhaitable rue Ste-Catherine, artère commerciale principale, au cœur d'un secteur densément peuplé. Pour toute la communauté du centre-ville ouest, cette solution s'avérerait fort intéressante et apporterait une valeur considérable au secteur.

### **Les pistes de collaborations**

À chaque étape de son expansion, Concordia a pris à cœur les intérêts de la communauté montréalaise. L'impact que nos projets de développement ont eu sur l'amélioration physique du quartier depuis une dizaine d'années est évident. Comme préconisé dans les objectifs du schéma d'aménagement, Concordia a privilégié la qualité architecturale dans une vision de développement à long terme.

Au-delà de sa présence physique, elle offre une gamme de services, à ses étudiants et à son personnel, mais aussi aux résidents du secteur. L'Université est impliquée dans divers partenariats avec la communauté, et des pistes de collaborations additionnelles sont possibles. Par exemple, des ententes visant l'accessibilité à des installations sportives et récréatives, ou à des espaces communautaires pourraient compléter l'offre d'équipements collectifs limités dans le secteur.

### **CONCLUSION**

La vision d'aménagement et de développement proposée à l'échelle régionale est inspirante, et les orientations ciblant le centre-ville nous interpellent plus particulièrement.

L'Université Concordia a déjà contribué à rehausser de façon significative la qualité de l'environnement bâti au centre-ville de Montréal. Nous avons fait preuve de l'attention que nous portons à l'héritage architectural et à l'amélioration des espaces publics. L'Université Concordia est elle-même un pôle économique majeur à Montréal; nos projets d'infrastructure ont injecté des centaines de millions de dollars dans l'économie locale, attiré des investissements additionnels et

participé à la croissance économique du centre-ville. De nombreux membres de la communauté universitaire étudient, travaillent ou vivent dans le centre-ville. Ils en constituent le tissu social, participent à son identité et dynamisent le voisinage.

Nos projets futurs de développement, et nos propositions de densification urbaine témoignent de notre volonté et de notre besoin de croissance tout en respectant le caractère de notre quartier. Nous voyons des opportunités de collaboration afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie pour tous, point central du schéma proposé.

En résumé, voici les suggestions et propositions de l'Université Concordia :

Augmenter la densité urbaine dans le Quartier Concordia, soit la densité de construction à un facteur de 9 ainsi que la limite de hauteur de construction, dans une perspective de développement durable;

Compléter les aménagements urbains prévus au projet Quartier Concordia afin d'offrir un cadre de vie agréable pour les nouveaux résidents du secteur et de privilégier la qualité de l'aménagement de l'espace public;

Ajouter un parc public en transformant le terrain situé au coin nord-est des rues Ste-Catherine et Mackay. Cette mesure augmenterait de façon significative la quantité d'espaces verts publics actuels tout en complétant le réaménagement de la rue Ste-Catherine;

Favoriser les partenariats afin d'offrir des équipements collectifs supplémentaires et d'en assurer une accessibilité citoyenne.

L'Université Concordia offre sa participation pleine et entière aux discussions entourant le projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.