
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine*.

Programme particulier d'urbanisme (PPU) – Quartier des grands jardins

A11-VM-02

Localisation :	Territoire de l'arrondissement de Ville-Marie délimité au nord par la rue Sherbrooke et le domaine des sulpiciens, à l'ouest par l'avenue Atwater et la ville de Westmount, à l'est par la rue Bishop et au sud par la falaise Saint-Jacques.
Reconnaissance municipale :	Plusieurs immeubles et plusieurs secteurs sont identifiés au plan d'urbanisme comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle.
Reconnaissance provinciale :	Le territoire compte trois sites historiques classés et quatre aires de protection. De plus, une partie est incluse dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.
Reconnaissance fédérale :	Plusieurs bâtiments ont le statut de lieu historique national du Canada.
Autre reconnaissance :	Le Royal Curling Club de Montréal fait l'objet d'une protection par décret royal.

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie parce que l'adoption du PPU entraîne une modification au plan d'urbanisme et que le territoire visé comporte d'importantes composantes patrimoniales.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à doter l'arrondissement de Ville-Marie d'un outil d'encadrement du développement urbain spécifique au Quartier des grands jardins qui correspond à la partie ouest du centre-ville. Réalisé en collaboration avec la Table de concertation du centre-ville Ouest, laquelle réunit des organisations, des entreprises, des institutions et des résidents actifs dans le milieu, ce programme particulier d'urbanisme (PPU) propose un cadre d'aménagement et des stratégies à mettre en place pour assurer sa mise en œuvre.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de même que le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) de la Ville doivent émettre leurs recommandations. Le PPU doit aussi faire l'objet d'une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

*Règlements de la Ville de Montréal 02-136 et 02-136-1

MISE EN CONTEXTE DU PROJET

Le territoire du Programme particulier d'urbanisme (PPU) proposé englobe la section sud du district Peter-McGill et les secteurs Shaughnessy Village et Lincoln-Tupper, ce qui représente environ 5 % de la superficie de l'arrondissement de Ville-Marie. Dans le cadre du PPU, on nomme cette portion du centre-ville « Quartier des grands jardins » en raison des vastes jardins institutionnels qui s'y trouvent. Ce quartier fait face à des défis qui découlent de mutations importantes survenues durant les dernières décennies, notamment le déménagement des Canadiens de Montréal en 1996 et l'expansion du campus centre-ville de l'Université Concordia. Aujourd'hui, on assiste à la dynamisation de la partie est du Quartier des grands jardins alors que la partie ouest, sérieusement perturbée, montre des signes de redressement.

Le PPU vise à intervenir en cohérence avec d'autres politiques de la Ville telles la *Politique du patrimoine*, le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* et le *Plan d'action ciblé en itinérance* (d'où la proposition de faire un plan d'intervention aux abords du square Cabot). La revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest, telle que souhaitée dans le PPU, est aussi identifiée comme un élément clé de la *Stratégie de développement économique 2005-2010* de la Ville de Montréal.

Au printemps 2008, la Table de concertation du centre-ville Ouest, avec la collaboration de l'arrondissement de Ville-Marie et de ses partenaires, réalisait une charrette d'idéation sur le réaménagement des abords du square Cabot afin de définir des orientations de développement et d'aménagement pour ce secteur d'intervention prioritaire. En septembre de cette même année, la Table de concertation présentait à l'arrondissement ses recommandations face au développement et à l'aménagement du square Cabot, fruit de la charrette et des diverses étapes de concertation réalisées au cours du printemps 2008¹. Ce processus a permis de préciser le diagnostic des abords du square et de dégager des scénarios réalistes pour le développement du secteur, lesquels semblent avoir largement contribué à l'élaboration du PPU.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a reçu les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie lors de sa réunion du 31 janvier 2011. Ceux-ci lui ont présenté les grandes lignes du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le Quartier des grands jardins, dans sa version préliminaire. Le CPM a également pu consulter le document produit par l'arrondissement², ce qui lui a permis de mieux comprendre la portée du PPU. Ce dernier comprend trois parties : (1) le contexte dans lequel s'inscrit l'exercice de planification, un diagnostic de la situation et l'identification de quelques enjeux majeurs; (2) un cadre d'aménagement constitué des grandes orientations proposées, des objectifs et des moyens de mise en œuvre; (3) les stratégies de mise en œuvre pour réaliser le PPU. Les enjeux retenus sont, premièrement, la préservation du patrimoine dans un contexte de requalification, deuxièmement, le développement de milieux de vie sains, diversifiés et sécuritaires dans le contexte d'un centre-ville et, troisièmement,

¹ Charrette d'idéation tenue du 25 au 31 mars 2008, *Développement des abords du square Cabot, Recommandations de la Table de concertation du centre-ville Ouest à l'arrondissement de Ville-Marie*, 19 septembre 2008.

² Le document complet - *Programme particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins, version préliminaire* - a été transmis au CPM le 1^{er} février, à la suite de la présentation du 31 janvier (version non datée).

la relance économique du quartier, en appui à la croissance de l'Université Concordia et à la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest. Quant aux orientations privilégiées pour faire face à ces enjeux, elles sont aussi au nombre de trois : la mise en valeur du patrimoine, la qualité des milieux de vie et le dynamisme économique. L'analyse du CPM porte sur le PPU dans son ensemble puis, tour à tour, sur ces trois orientations.

1. Le PPU dans son ensemble

Les enjeux majeurs retenus dans le PPU, soit la protection du patrimoine, le maintien et l'amélioration des milieux de vie et la relance économique, sont interconnectés et demandent un examen attentif des retombées et des impacts qu'ils sont susceptibles d'avoir les uns sur les autres. Aussi, le CPM accueille très favorablement la réalisation d'un exercice concerté de planification pour le territoire névralgique sur le plan patrimonial qu'est le Quartier des grands jardins. Un PPU permet en effet de considérer un secteur dans son ensemble et de proposer des pistes d'intervention dans une vision globale. Le CPM estime également qu'il y aurait lieu d'esquisser plus explicitement dans le document les gains anticipés aux plans social, économique, immobilier et de l'aménagement au terme de l'exercice.

Le CPM constate que les auteurs du PPU sont très discrets quant au processus démocratique et aux nombreux travaux ayant mené à définir un diagnostic et à proposer des orientations pour la relance du quartier. Il faudrait s'assurer que le document mette bien en contexte la démarche ayant mené aux choix réalisés.

Le campus centre-ville de l'Université Concordia joue un rôle majeur dans le développement du secteur. Le CPM comprend ainsi la volonté de définir les limites du territoire du PPU en conséquence même s'il peut paraître incongru, d'un point de vue historique, que le territoire s'étende jusqu'à la rue Bishop, à l'est. Le CPM questionne toutefois la délimitation du territoire du PPU au centre de la rue, ce qui pourrait entraîner une réglementation différente pour chaque côté de cette dernière. Il en est de même de toutes les limites marquées par des rues, notamment la rue Sherbrooke. S'il est choisi de conserver une telle délimitation, il sera fondamental d'accorder une attention particulière aux interfaces et d'assurer la concordance réglementaire avec les territoires adjacents, sur lesquels porte l'énoncé de développement du centre-ville en cours d'élaboration.

Enfin, le CPM constate que certaines cartes illustrent à la fois un état de la situation et des éléments de vision. Par exemple le plan de la page 27 illustre des espaces verts privés existants, en omet d'autres qui sont jugés comme devant disparaître et indique des parcs à créer. Le CPM estime que pour plus de clarté, il vaudrait la peine de présenter de manière distincte le diagnostic et la vision envisagée.

2. La mise en valeur du patrimoine

Le PPU identifie trois objectifs relatifs à la mise en valeur du patrimoine : (1) protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial des grandes institutions du quartier, (2) révéler et valoriser les paysages urbains exceptionnels et (3) préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial.

Le CPM estime intéressante l'idée d'insérer les jardins de grandes propriétés institutionnelles dans un réseau d'espaces publics. Les mesures et interventions envisagées à cet effet doivent par ailleurs éviter de dissocier les jardins du reste de la propriété et doivent maintenir la valeur patrimoniale de l'ensemble. Ainsi, il est nécessaire de bien comprendre le rapport intime qui existe entre le bâti et les jardins de même que la logique qui a présidé à l'évolution de ces propriétés, afin de définir les moyens de conserver les valeurs qui les définissent. Le CPM estime

donc que ces éléments de connaissance devraient être à la base des mécanismes réglementaires et des moyens incitatifs envisagés dans la foulée du PPU, notamment pour encadrer adéquatement les changements d'usage proposés. En effet, de telles modifications entraînent généralement des transformations matérielles qui pourraient avoir un impact négatif sur la valeur patrimoniale des lieux.

Le CPM appuie les intentions du PPU concernant la valorisation des paysages urbains exceptionnels du quartier. Rappelant que l'énoncé d'intérêt patrimonial réalisé récemment sur la rue Sainte-Catherine reconnaît non seulement sa grande valeur patrimoniale mais également le rôle important que joue le paysage à cet effet, il estime que l'artère constitue un des paysages exceptionnels du secteur. Aussi cette rue devrait-elle être nommément identifiée au plan sur les unités de paysages à protéger et mettre en valeur (p. 22).

Certains immeubles et secteurs sont protégés en vertu de la Loi sur les biens culturels et d'autres sont reconnus au plan d'urbanisme comme étant de valeur significative (tel qu'illustré au plan de la page 14 du PPU). Le CPM estime que d'autres aspects patrimoniaux sont en jeu et que le PPU est l'outil tout indiqué pour identifier les études à réaliser en vue d'appuyer le développement du secteur sur une bonne connaissance des enjeux patrimoniaux. Il appuie donc fortement l'intention qu'a l'arrondissement de réaliser une caractérisation fine du territoire pour inclure dans les futurs règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) l'ensemble des éléments significatifs qui méritent une attention particulière. Il porte à l'attention des auteurs de cette étude le cas de la résidence Fulford (ancienne maison James Edward Major située au 1221 rue Guy), les vues du quartier à mettre en valeur (autres que celles déjà identifiées au Plan de mise en valeur et de protection du Mont-Royal), les parcours d'intérêt à protéger de même que l'avenir du bâti mineur qui continue de connaître des transformations importantes.

L'élaboration des règlements sur les PIIA permettra, comme le PPU le stipule, de « pousser encore plus loin l'analyse des caractéristiques particulières du patrimoine bâti et paysager du Quartier des grands jardins » (p. 50). Le CPM souligne toutefois la portée limitée des PIIA, notamment face à la problématique des démolitions, reconstructions et remembrements, au maintien des usages résidentiels associés aux typologies d'immeubles les plus menacées de même qu'à la protection des paysages urbains à différentes échelles. Il lui apparaît ainsi au moins nécessaire de définir au préalable, à partir des études de caractérisation du territoire, des principes directeurs auxquels devront s'arrimer les critères des PIIA.

Enfin, le CPM estime que le PPU représente une occasion à saisir pour évaluer le potentiel archéologique préhistorique et historique, à l'échelle d'un territoire, en ce qu'une telle analyse permettrait de mieux cibler les sites d'intérêt et d'identifier des pistes de mise en valeur.

3. La qualité des milieux de vie

Trois objectifs sont définis dans le PPU relativement à la qualité de vie dans le secteur : (1) l'amélioration de l'offre d'espaces verts en misant notamment sur une accessibilité aux grands jardins institutionnels, (2) la consolidation du caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires et (3) l'implantation d'une stratégie locale de développement durable.

Le CPM a indiqué précédemment, dans une optique de conservation du patrimoine, tant son appui que certaines inquiétudes face à la proposition de pallier le déficit d'espaces publics dans le secteur en rendant plus accessibles les jardins des grandes institutions. Du point de vue de la vocation résidentielle du secteur, il estime qu'il s'agit assurément d'une initiative à retenir. Il signale par ailleurs qu'il y a un délicat équilibre à trouver afin de maintenir la

qualité des espaces verts institutionnels tout en augmentant la fréquentation. Il réitère ainsi son souhait que soient réalisées des études de la valeur patrimoniale de ces propriétés. De plus, il lui apparaît nécessaire que soient étudiés de manière plus fine les mécanismes de mise en œuvre des ententes entre la Ville et les institutions concernées ainsi que les avantages et les limites propres à chacun d'eux. À titre d'exemple, une entente de gré à gré serait-elle suffisante ? Serait-il plutôt préférable d'opter pour des servitudes ou autres mécanismes plus pérennes, notamment pour conserver l'accessibilité publique des jardins advenant un changement d'usage de la propriété ?

Le CPM salue la création de nouveaux espaces publics comme celui proposé entre l'école Victoria et le Royal Montreal Curling Club, dans le cadre de l'opération « Quartier 21 » initiée dans la foulée du Plan de développement durable de la Ville. Il invite l'arrondissement à poursuivre sa réflexion sur les besoins du milieu en fonction des différents segments de la population (jeunes, personnes âgées, enfants, etc.) et à préciser comment le réseau d'espaces verts peut contribuer à répondre aux lacunes identifiées.

Le CPM considère que la coulée verte est un élément clé du PPU et apprécie les interventions prévues sur le domaine public en vue d'améliorer les déplacements piétons à travers le quartier. Il souligne en outre que les parcours devraient valoriser le patrimoine urbain, les vues, les paysages exceptionnels, le réseau d'espaces verts, la coulée verte et la prédominance de la rue Sainte-Catherine.

Le CPM se réjouit des efforts qui seront consentis pour consolider les abords du square Cabot, à la suite des divers exercices d'aménagement réalisés dans ce secteur et en lien avec la coulée verte. Il estime qu'il serait utile, voire nécessaire, de poursuivre les travaux en réalisant des simulations visuelles permettant de mieux communiquer les objectifs visés pour le développement du square et de ses abords et ce, en relation avec la conversion de l'Hôpital de Montréal pour enfants et avec la coulée verte.

Le CPM apprécie que le PPU privilégie de manière explicite la vocation résidentielle mais constate que les moyens de mise en œuvre pour consolider le caractère résidentiel du quartier sont encore imprécis. Il signale que des choix devront être faits notamment pour réduire les menaces qui pèsent sur le patrimoine en raison des pressions immobilières, et la réduction conséquente du stock immobilier résidentiel. À cet effet, il estime qu'il serait utile d'illustrer les résultats attendus des interventions proposées. À titre d'exemple, il se demande quels seront les impacts sur le caractère de la rue Sainte-Catherine du rehaussement des hauteurs de construction de 25 à 44 m dans la partie ouest de cette dernière. Il se demande aussi si la proposition de conserver un socle de trois ou quatre étages en front de rue et d'implanter les constructions en hauteur en fond de lot, un peu à l'image du Séville, représente la meilleure approche. Une plus grande densité encouragera-t-elle la démolition des immeubles existants et le remembrement de lots ? Y a-t-il un lotissement, un caractère, des immeubles, des paysages qui méritent d'être conservés mais qui pourraient être menacés par ces nouvelles mesures (par exemple la série de maisons en pierre grise situées du côté sud de la rue Sainte-Catherine à l'est de la rue Lambert-Closse) ?

Enfin, le CPM apprécie la stratégie locale de développement durable mise de l'avant. Il estime par ailleurs que celle-ci doit être détaillée, les éléments de mise en œuvre présentés dans le PPU n'étant pas encore suffisamment opérationnels. Il signale à cet effet l'intérêt des initiatives de l'opération « Quartier 21 » réalisée sur l'îlot de l'école Victoria pour une réflexion sur les stratégies à mettre en place sur l'ensemble du secteur.

4. Le dynamisme économique

Le PPU contient deux objectifs ciblés relatifs au dynamisme économique : (1) promouvoir la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest et (2) soutenir le développement des activités du campus de l'Université Concordia et des autres institutions du quartier.

La revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest est un élément clé du PPU. Le CPM réitère que la relance de cette artère symbolique doit se faire dans le respect de ses caractéristiques comme paysage urbain et de celles qui marquent son appartenance au secteur. Ainsi, avant d'opter pour une densification ou des hauteurs plus élevées, il estime nécessaire d'analyser les impacts que celles-ci pourraient avoir non seulement sur le patrimoine matériel et sur les usages mais également sur l'offre commerciale.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable au Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins. Il appuie tout particulièrement qu'y soit privilégiée la vocation résidentielle, à la condition toutefois que des mesures soient prises pour conserver le tissu fin hérité de l'histoire des lieux de même que le paysage patrimonial qui en résulte. Il salue aussi l'augmentation et l'amélioration de l'offre en espaces verts et publics. Il fait en outre les recommandations suivantes pour la bonification du projet et sa mise en œuvre :

1. Le PPU dans son ensemble

- Mettre en contexte les propositions contenues dans le PPU, notamment en présentant les contributions des différents intervenants dans l'élaboration du diagnostic et dans la définition des pistes d'intervention.
- Préciser les gains anticipés aux plans social, économique, immobilier et de l'aménagement au terme du PPU.
- Modifier les limites du territoire du PPU pour inclure les interfaces avec les territoires adjacents en incluant les propriétés situées de l'autre côté des rues qui servent de limites. En d'autres mots, faire en sorte que les limites du territoire soient la ligne médiane des îlots et non le milieu des rues.

2. La mise en valeur du patrimoine

- Définir des mécanismes réglementaires et des moyens incitatifs, le cas échéant, pour assurer la conservation des valeurs patrimoniales des grandes propriétés institutionnelles, notamment en vue d'encadrer les changements d'usage.
- Considérer la rue Sainte-Catherine comme une unité de paysage à protéger et à mettre en valeur et identifier des outils de mise en œuvre à cet effet.
- Poursuivre les études de caractérisation, tant des grandes propriétés institutionnelles que du bâti mineur et des paysages, pour bien comprendre les composantes à mettre en valeur et à protéger (typologies

construites, couvert végétal, vues, parcours, etc.). Traduire les résultats de ces études en principes directeurs orientant les critères des PIIA qui seront par la suite élaborés.

- Réaliser une étude du potentiel archéologique préhistorique et historique à l'échelle du territoire du PPU.

3. La qualité des milieux de vie

- Poursuivre la réflexion sur les ententes relatives à l'accessibilité des jardins institutionnels au public tout en protégeant les valeurs patrimoniales. Explorer les divers mécanismes permettant de concrétiser et de pérenniser de telles ententes et en évaluer les avantages et les limites.
- Élaborer et adopter des outils réglementaires et incitatifs permettant de conserver le patrimoine des grandes propriétés institutionnelles lors des projets de conversion et de pérenniser l'accessibilité publique aux jardins définis comme participant au réseau d'espaces publics.
- Analyser les impacts de la densification du secteur et de la modification des hauteurs de construction proposées sur le remembrement de lots, la démolition d'immeubles et les changements d'usage. S'appuyer à cet effet sur des modélisations réalistes et à différentes échelles, tout particulièrement dans le cas du paysage urbain de la Sainte-Catherine Ouest et des abords du square Cabot.
- Préciser les moyens de mise en œuvre pour consolider le caractère résidentiel du quartier.
- Bonifier la stratégie locale de développement durable.

4. Le dynamisme économique

- Analyser les impacts de la densification du secteur et de la modification des hauteurs de construction proposées sur la typologie et l'offre commerciale dans le secteur.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard

Le 7 février 2011