

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

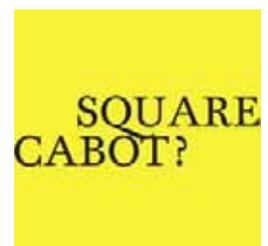


Table des matières

1.	Le contexte	3
2.	L'objet de la charrette	3
3.	La démarche	5
4.	Le développement et l'aménagement des abords du square Cabot	7
5.	Les recommandations pour le square Cabot	7
5.1.	Miser sur la topographie particulière du site et intégrer le principe de coulée verte	8
5.1.1.	La rue Atwater, l'entrée principale au quartier Ouest	8
5.1.2.	Le square Cabot, un parc métropolitain	8
5.1.3.	Le boulevard René-Lévesque, un grand boulevard urbain	9
5.1.4.	Les parcours verts.....	9
5.2.	Confirmer le caractère métropolitain de la rue Sainte-Catherine.....	10
5.2.1.	Confirmer l'activité commerciale sur Sainte-Catherine.....	10
5.2.2.	Développer une offre résidentielle abordable et de qualité sur Sainte-Catherine	11
5.2.3.	Retisser la rue Sainte-Catherine	11
5.2.3.1.	Quatre projets prioritaires sur la rue Sainte-Catherine	11
5.3.	Faire du square Cabot une adresse résidentielle de prestige pour Montréal	13
5.3.1.	Développer des projets résidentiels de grande qualité qui visent une diversité de la clientèle ...	13
5.3.2.	Assurer un traitement architectural exceptionnel, une signature.....	14
5.3.3.	L'Hôpital de Montréal pour enfants	14
5.4.	Assurer une accessibilité par tous les modes de transports en privilégiant les parcours piétonniers.....	15
5.4.1.	Assurer le maintien de la desserte par autobus tout en minimisant les nuisances	15
5.4.2.	Maximiser la capacité d'accueil.....	15
5.4.3.	Maximiser les liens avec la station de métro Atwater	16
5.4.4.	Favoriser les connexions vélo, autobus, métro	16
5.5.	Favoriser la mise en place de projets pilotes de gestion écologique et énergétique.....	16
5.5.1.	Planifier une gestion commune de certains services pour les nouvelles constructions	16
6.	Conclusion	17

Annexe : propositions finales des firmes

1. LE CONTEXTE

L'arrondissement de Ville-Marie travaille de concert avec la Table de concertation du quartier Ouest du centre-ville de Montréal à l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le territoire compris entre les rues Bishop, Atwater, Sherbrooke et la falaise Saint-Jacques. Trois secteurs d'interventions prioritaires ont été identifiés dont les abords du square Cabot. Plusieurs scénarios d'aménagement ont été proposés et jugés incomplets.

Il faut dire que les abords du square Cabot est un lieu hautement symbolique et stratégique à l'échelle de ce quartier. Autrefois, il était un lieu de destination avec son théâtre Séville, le Forum de Montréal et la présence de l'Hôpital de Montréal pour enfants. Présentement, il présente des signes flagrants de détérioration. Le Séville a fermé ses portes depuis des années, laissant un îlot placardé. Le Forum de Montréal a changé de vocation sans devenir pour autant le pôle de divertissement montréalais souhaité. A cela s'ajoutent un effritement de la trame commerciale de la rue Sainte-Catherine Ouest, un désintérêt des autres propriétaires immobiliers et la présence d'une clientèle itinérante.

Le départ annoncé de l'Hôpital de Montréal pour enfants et sa reconversion, la volonté de redévelopper l'îlot du théâtre Séville par son propriétaire, le besoin pressenti de repositionner la vocation du Forum Pepsi et la volonté de la communauté de revitaliser la rue Sainte-Catherine et de créer un quartier de qualité offrent une occasion unique de développer un projet collectif marquant pour ce quartier. L'arrondissement de Ville-Marie et la Table de concertation centre-ville Ouest désirent poursuivre leurs réflexions quant à l'aménagement et le développement de ce secteur afin de préciser les orientations et les paramètres à mettre de l'avant dans le cadre du programme particulier d'urbanisme.

La Table de concertation du centre-ville Ouest tient à remercier grandement les partenaires qui ont collaboré et financé cette démarche d'idéation :

- L'arrondissement de Ville-Marie
- Le Centre canadien d'architecture
- Le centre de divertissement Forum Pepsi
- Le Centre universitaire de santé McGill
- Claridge
- Homburt
- Le ministère des Affaires municipales et des régions
- La Société de développement commercial Destination centre-ville
- La Société de développement économique de Ville-Marie

2. L'OBJET DE LA CHARRETTE

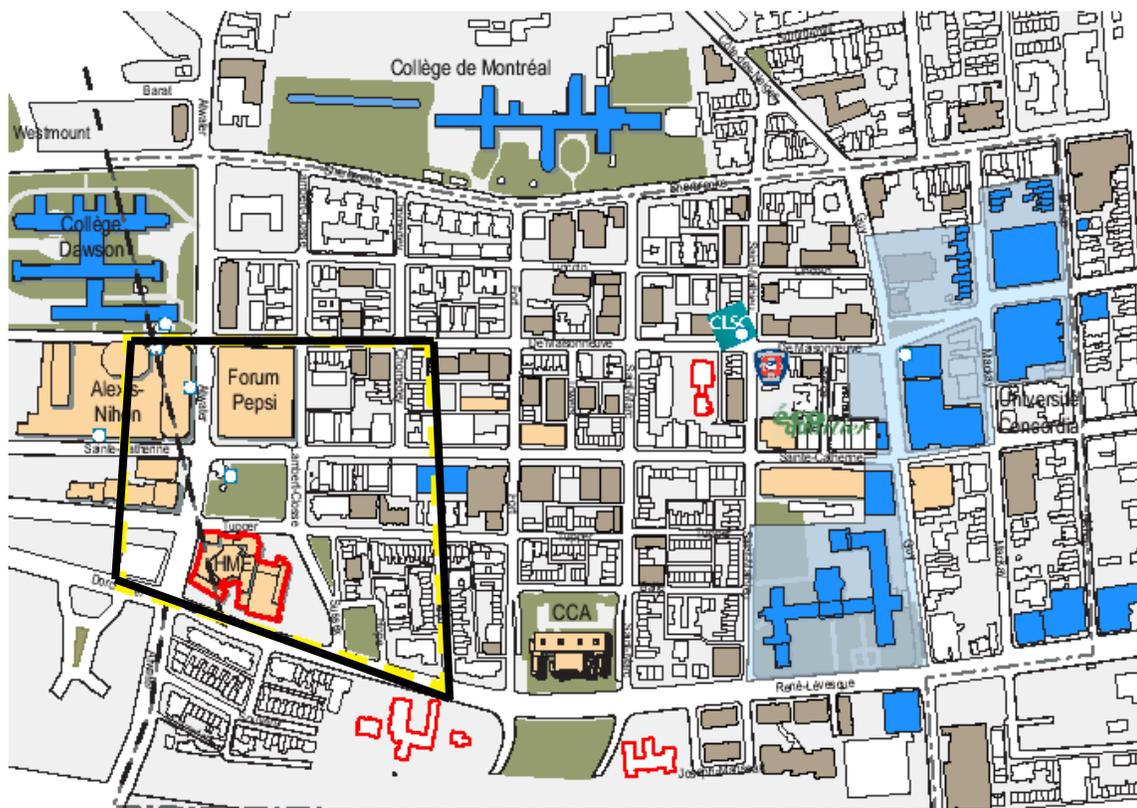
La Table de concertation du centre-ville Ouest, regroupant les principaux intervenants du milieu et comptant sur la participation active des propriétaires et promoteurs concernés, initie le projet de réaliser une charrette d'idéation où plusieurs experts seront invités à :

- préciser le diagnostic des abords du square Cabot
- dégager des **scénarios** réalistes pour le développement et l'aménagement des abords du square Cabot

Les scénarios développés devront contribuer à :

- Positionner le quartier ouest du centre-ville comme un quartier résidentiel de qualité
 - Développer et diversifier l'offre de logements
 - Favoriser la rétention de la population résidente
 - Soutenir la vie communautaire
 - Assurer une cohabitation harmonieuse entre les étudiants, les résidents et les clientèles plus marginalisées
- Assurer une conversion sensible et une mise en valeur des immeubles d'intérêt patrimonial et des ensembles institutionnels
- Capitaliser sur les transports collectifs et actifs (marche, vélos)
- Mettre en valeur les espaces publics et développer des espaces verts de qualité
- Revitaliser la rue Sainte-Catherine Ouest
 - Préciser le positionnement de la rue Sainte-Catherine Ouest
- Développer une approche de gestion écologique

Pour l'ensemble des intervenants, le développement des abords du square Cabot est un dossier déterminant pour l'avenir et la mise en valeur du quartier ouest du centre-ville de Montréal. Il offre une occasion unique de marquer une des portes d'entrée du centre-ville de Montréal et de consolider un quartier résidentiel de qualité.



Plan du quartier ouest et secteur à l'étude

3. LA DÉMARCHE

La démarche de réalisation de la charrette d'idéation comprend cinq étapes:

- La planification
- Les appels de candidatures
- La définition des problématiques et des préoccupations du milieu
- Les ateliers d'idéation
- Le débat et une réflexion collective

La planification

Un comité organisateur fut formé afin de planifier et de définir les termes de la démarche d'idéation. Sous la direction de Daniel Pearl, de l'Oeuf et parrainé par la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper, le comité organisateur fut en charge de préciser et de gérer les diverses étapes de la démarche visant à définir des orientations de développement et d'aménagement des abords du square Cabot.

Les appels de candidatures

Le but de l'exercice de cette charrette d'idéation est avant tout de dégager les meilleures propositions en matière d'aménagement urbain, de revitalisation d'artère commerciale, de réhabilitation d'immeubles institutionnels, de développement résidentiel et de gestion écologique des territoires. Dans cette optique, un appel de candidatures fut réalisé auprès de cinq firmes spécialisées afin qu'elles proposent des équipes pluridisciplinaires.

Trois équipes furent sélectionnées soit :

Équipe 1 :

- Gavin Affleck et Richard de la Riva, architectes, Affleck + de la Riva architectes
- Lisa Rapoport, architecte, PLANT Architect Inc.
- Denis Houle, urbaniste
- Julie Saint Arnault, architecte paysagiste, Vlan Paysages
- Jacques Vincent, promoteur immobilier, Prével
- Jean Tardif, LEED AP, consultant en développement durable, Blouin Tardif architecture environnement



Équipe 2 :

- Randy Cohen, Anne Cormier et Howard Davies, Atelier Big City
- Peter Rose et Matthew Snyder, The Rose + Guggenheimer Studio
- Michel Langevin, Mélanie Mignault et Mathieu Casavant, NIP*paysage*
- Angelo Pasto, Pasto Slan
- Jacques Lachapelle, professeur, Université de Montréal
- Nik Luca, professeur, Université McGill



Équipe 3 :

- Renée Daoust, Réal Lestage, Nelson Couture et Stéphane Savoie, Daoust Lestage inc.
- Irene F. Whittome, professeur, Université Concordia
- Malaka Ackaoui, architecte paysagiste et urbaniste, WAA



La définition des problématiques et des préoccupations du milieu

Le 27 février 2008, la communauté fut invitée à venir préciser l'objet de la charrette au Forum Pepsi de Montréal. Les participants ont précisé les problématiques propres aux abords du square Cabot. Cette information fut par la suite bonifiée et transférée aux équipes pluridisciplinaires.

Les ateliers de travail

Invitées au Centre canadien d'architecture, les 25 et 26 mars 2008, les trois équipes ont travaillé à l'élaboration de propositions d'aménagement et de développement. Par la suite, elles produisirent une première version de leur proposition qui ont été présentées devant divers groupes et instances.

Le débat et une réflexion collective

Dans le cadre de cet exercice d'idéation, le but n'était pas de choisir la meilleure proposition mais bien d'amorcer une réflexion sur les divers enjeux de développement et d'aménagement. Afin d'aider la Table de concertation dans cette réflexion, un jury fut mis sur pied. Il fut formé de :

- Joan Busquest (Barcelone-Harvard), président du jury, spécialiste en design urbain
- Dinu Bumbaru, Héritage Montréal, expert en patrimoine
- Clément Demers, Quartier international de Montréal, expert en gestion design urbain et gestion de projet
- Annick Germain, INRS, expert en mixité sociale et en sociologie
- Phyllis Lambert, CCA, expert en architecture et design urbain
- Louis-François Monet, Arrondissement de Ville-Marie
- Phil O'Brien, Viger DMC, expert en immobilier et en gestion de projet



Trois activités furent réalisées pour susciter le débat et une réflexion collective :

- Le 31 mars, la présentation des propositions par les équipes devant les membres jury, la Table de concertation et le public;
- Une session de travail avec les membres du jury pour analyser les propositions et formuler des questions aux équipes pour éclaircissement de certaines orientations proposées;
- Une exposition publique interactive des propositions le 9 avril 2008 au Forum Pepsi où les commentaires et les préoccupations des visiteurs furent recueillies.

Cette réflexion collective a permis de préciser la vision de développement et d'aménagement des abords du square Cabot et de formuler des recommandations que vous trouverez énoncés ci-dessous.

4. LE DÉVELOPPEMENT ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS DU SQUARE CABOT

Le square Cabot sera une référence identitaire pour Montréal :

- Une porte d'entrée majestueuse du centre-ville de Montréal
- Un projet résidentiel primé pour son cachet patrimonial qu'il a su préserver et pour la qualité architecturale exceptionnelle des nouvelles constructions
- Un projet qui s'inscrit dans la tradition des grands jardins, légués par les congrégations religieuses qui ont marqué l'histoire du quartier et par la création d'un réseau d'espaces verts sécuritaires et conviviaux
- Un territoire où l'usager se déplace à pied et découvre par des parcours soignés le patrimoine bâti, les vues exceptionnelles sur la ville et le mont Royal, ses institutions et les boutiques de la rue Sainte-Catherine
- Un projet tourné vers le développement durable



Vue aérienne du secteur

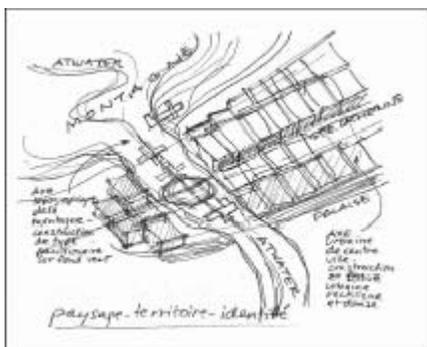
5. LES RECOMMANDATIONS POUR LE SQUARE CABOT

Cinq orientations spécifiques sont formulées :

- Miser sur la topographie particulière du site et intégrer le principe de coulée verte
- Confirmer le caractère métropolitain de la rue Sainte-Catherine et poursuivre l'extension du centre-ville
- Faire du square Cabot une adresse et consolider le quartier Shaughnessy en y confirmant le caractère résidentiel de qualité de ce quartier
- Assurer une accessibilité par tous les modes de transport en privilégiant le parcours piétonnier
- Favoriser la mise en place de projets pilotes de gestion écologique et énergétique

5.1. MISER SUR LA TOPOGRAPHIE PARTICULIÈRE DU SITE ET INTÉGRER LE PRINCIPE DE COULÉE VERTE

La proximité du mont Royal, la tradition des grands jardins initiés par les Sulpiciens et les grandes institutions du quartier demeurent des éléments de paysage forts bien que cachés actuellement. Il importe de les mettre en valeur et de créer un lien entre ces espaces exceptionnels et le quartier, un réseau de sentiers verts.



Équipe 1

Ces parcours verts, permettront de créer une expansion des espaces verts existants vers le quartier, de créer un réseau d'espaces verts cohérents et conviviaux. À court terme, ceci implique la création de parcs de proximité afin de répondre aux besoins de la communauté et d'un réseau de sentiers piétonniers verts (plantation d'arbres, verdissage des ruelles, etc.).

La plantation d'arbres permettrait également de résoudre certaines problématiques liées aux corridors de vents créés par les immeubles de grand gabarit et aux poussières générées par la circulation de transit.

5.1.1. LA RUE ATWATER, L'ENTRÉE PRINCIPALE AU QUARTIER OUEST

Poursuivre la coulée verte qui vient de la montagne et traiter la rue Atwater comme une des entrées principales au quartier ouest et au centre-ville :

- Faire de la rue Atwater une entrée remarquable, un boulevard planté d'arbres



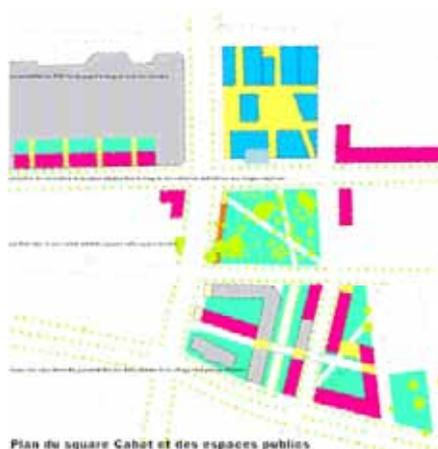
Équipe 3

5.1.2. LE SQUARE CABOT, UN PARC MÉTROPOLITAIN

- Réaménager le square Cabot tout en conservant les arbres matures
- Enlever ou réaménager l'édicule de métro localisé dans le parc
- Agrandir la portion est du parc pour y accueillir des activités d'animation (traitement minéral)
- Sécuriser les abords du parc, enlever la voie à contresens sur Sainte-Catherine et la zone de régulation des autobus, et porter une attention particulière à la portion Atwater entre les rues Tupper et Sainte-Catherine

5.1.3. LE BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE, UN GRAND BOULEVARD URBAIN

- Poursuivre les aménagements de René-Lévesque comme un grand boulevard, avec un terre-plein planté d'arbres
- Mettre en place des mesures pour réduire la vitesse le long du boulevard (traffic calming)
- Favoriser l'implantation d'immeubles de plus grandes dimensions sur la portion nord de René-Lévesque, de Hope à Atwater



Équipe 2

5.1.4. LES PARCOURS VERTS

- Verdir les rues, augmenter substantiellement la biomasse et aménager le domaine public pour favoriser la marche et la détente
- Traiter les rues résidentielles dans le quartier Shaughnessy comme des sentiers verts, ce qui implique la plantation d'arbres et la mise en place de mesures d'apaisement de la circulation (vitesse, volume de circulation, etc.)
- Intégrer des liens piétonniers dans les axes nord-sud et est-ouest dont un partant de l'avenue Atwater et des jardins du Collège Dawson, passant par le square Cabot et Lambert-Closse, se prolongeant jusqu'à René-Lévesque et la falaise Saint-Jacques
- Saisir l'opportunité du développement des terrains de l'HME pour créer une enfilade de parcs de proximité plus familiaux dans la portion sud du territoire
 - Définir les besoins et une programmation adéquate pour les parcs de proximité
- Identifier, protéger et mettre en valeur les percées visuelles sur la montagne, le fleuve et le square Cabot



Équipe 3

5.2. CONFIRMER LE CARACTÈRE MÉTROPOLITAIN DE LA RUE SAINTE-CATHERINE

La Ville de Montréal se doit d'assurer la viabilité économique nécessaire à la revitalisation de la rue Sainte-Catherine – principal axe commercial du centre-ville de Montréal – en confirmant entre autre son rôle commercial exclusif dans le quartier.

Ceci implique également de créer un mouvement sur la rue, de l'animer. Une continuité commerciale au rez-de-chaussée avec un certain rythme, le maintien de la présence de bureaux et de résidences aux étages et l'aménagement du domaine public afin de rendre la rue Sainte-Catherine plus conviviale et vivante sont parmi les diverses stratégies devant être mises de l'avant.



Équipe 1



La relation à la rue, le traitement apporté aux immeubles, les accès, la cohabitation entre les résidences et les entreprises commerciales devront être précisés.

L'ensoleillement est un atout faiblement exploité. Les promoteurs devraient saisir les opportunités qu'offre entre autre l'intersection de Lambert-Closse et Sainte-Catherine, en face du square Cabot, afin d'y développer des terrasses et des restaurants.

5.2.1. CONFIRMER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE SUR SAINTE-CATHERINE

- Maintenir une activité commerciale au rez-de-chaussée et assurer qu'il y aura un rythme de commerces à tous les 15 mètres et des accès par la rue afin de créer une animation sur la rue
 - Assurer l'octroi du programme [PR@M](#) Commerce à la rue Sainte-Catherine Ouest et voir à sa bonification afin de s'adapter à la réalité immobilière propre au centre-ville et aux problématiques liées aux immeubles de grand gabarit tels que la Plaza Alexis-Nihon, le Forum Pepsi, le Collège LaSalle et le futur projet de l'îlot Séville
- Favoriser le développement de bureaux aux étages
 - Identifier les programmes à l'emploi qui pourraient s'appliquer aux entreprises de la rue Sainte-Catherine
- Aménager la rue Sainte-Catherine comme une artère d'ambiance, bordée d'arbres et conçue pour accueillir des terrasses, des commerces de destination et des kiosques afin de favoriser la promenade.



5.2.2. DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ABORDABLE ET DE QUALITÉ SUR SAINTE-CATHERINE

- Développer aux étages une offre résidentielle abordable
 - Prévoir des programmes d'accès à la propriété ou de rénovation (Accès logis, Rénovation Québec, etc.)

5.2.3. RETISSER LA RUE SAINTE-CATHERINE

- Développer les terrains vacants sur Sainte-Catherine principalement aux abords du square Cabot en favorisant l'implantation de projets immobiliers mixtes et denses (8 à 10 étages)
 - Développer prioritairement l'îlot Séville et les deux terrains à l'angle d'Atwater et Lambert-Closse
- Favoriser une densification de certaines propriétés tout en assurant un traitement à l'échelle humaine sur Sainte-Catherine (de du Fort à Green) et la préservation de certaines composantes patrimoniales

5.2.3.1. QUATRE PROJETS PRIORITAIRES SUR LA RUE SAINTE-CATHERINE

La **Plaza Alexis-Nihon**, confirmer le caractère commercial de Sainte-Catherine dans Westmount

- Créer une enfilade de boutiques donnant directement sur la rue Sainte-Catherine au rez-de-chaussée
- Voir la possibilité d'introduire du logement aux étages supérieurs (côté Sainte-Catherine seulement) donnant directement sur rue (où se trouvent les stationnements intérieurs)
- Aménager les parvis / entrées principales du complexe
- Réaliser des aménagements sur les marges avant



Le **Forum Pepsi**, confirmer et mettre en valeur la vocation de divertissement de l'immeuble

- Revoir le rez-de-chaussée pour y favoriser l'implantation de terrasses ou de commerces de destination, voir la possibilité d'une utilisation du domaine public
- Rendre les étages supérieurs plus perméables (création d'ouvertures aux étages)
- S'assurer d'un traitement architectural de qualité de l'ensemble des façades de l'immeuble pour confirmer le caractère distinctif de cet immeuble
 - Voir la faisabilité de l'implantation d'une œuvre d'art sur la façade donnant sur la rue Sainte-Catherine et visible du square Cabot
- Encourager des usages mixtes de cet immeuble
- Revoir les ouvertures aux rez-de-chaussée sur Lambert-Closse, particulièrement aux coins, de manière à créer une animation sur rue



L'**îlot Séville**, favoriser un projet immobilier mixte

- Développer une offre commerciale de destination au rez-de-chaussée
- Développer une offre de logements autogérés de qualité pour étudiants
- Appliquer une attention particulière au traitement des façades, des accès et des ouvertures à l'angle des rues Lambert-Closse et Sainte-Catherine afin de mettre en valeur le square Cabot et la percée visuelle sur la montagne depuis Lambert-Closse
- Compte tenu de l'état des composantes patrimoniales, favoriser une facture contemporaine de l'immeuble



Le **Collège LaSalle**

- Revoir le rez-de-chaussée afin d'assurer une animation sur rue par la continuité et le rythme des commerces
- Aménager le parvis du Collège

5.3. FAIRE DU SQUARE CABOT UNE ADRESSE RÉSIDENIELLE DE PRESTIGE POUR MONTRÉAL

La composition sociodémographique du quartier demande une diversification de sa population. Faire d'un lieu de passage un quartier résidentiel de qualité implique d'augmenter le nombre de propriétaires résidents, d'assurer à tout ménage un logement de qualité, de favoriser l'implantation de familles.



Équipe 3

La diversification de la clientèle dans le quartier sera possible entre autre par la construction ou la transformation de certains immeubles en copropriétés de deux à trois chambres dans la portion sud du territoire, un développement en continuité avec le village Shaughnessy et la ville de Westmount, la rénovation des résidences patrimoniales du secteur et la rénovation de plusieurs tours d'habitation. L'appartenance au quartier passe également par la présence de services et d'espaces qui répondent aux besoins à la fois commerciaux, sociaux et culturels de la communauté.

Le quartier demeure un quartier urbain central. Dans ce contexte, des services et une offre de logements pour les itinérants se doivent d'être disponibles. Une attention particulière devra être portée afin de créer des espaces tampons et de transition entre les clientèles qui, d'office, seraient conflictuelles (étudiants / familles, résidents / itinérants, consommateurs de divertissements / résidents, etc.).

5.3.1. DÉVELOPPER DES PROJETS RÉSIDENIELS DE GRANDE QUALITÉ QUI VISENT UNE DIVERSITÉ DE LA CLIENTÈLE

- Privilégier des unités de logement abordable le long de Sainte-Catherine
- Assurer une rénovation adéquate et soignée des résidences patrimoniales du village Shaughnessy visant une clientèle plus familiale
- Construire des résidences de plus grandes dimensions et de grande qualité au sud de Tupper
- Favoriser la rétention de la clientèle étudiante-étrangère
 - Connaître leurs besoins en matière de logement
- Assurer une offre de logements locatifs de qualité
 - Rénover voir même convertir certaines conciergeries (tours d'habitation) et mettre en place des mesures incitatives (programme de rénovation, dégrèvement fiscal, développement de projets communautaires-coop, etc.)

5.3.2. ASSURER UN TRAITEMENT ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL, UNE SIGNATURE

- Assurer que chaque immeuble longeant le square Cabot y ait son accès principal, que les façades aient un traitement architectural de qualité (par exemple : revoir la façade de la Banque Royale donnant sur Atwater et les accès des immeubles de HME, etc.) et soient mises en valeur par des aménagements de parvis et un plan lumière appropriés
- Mettre en valeur les éléments patrimoniaux d'intérêt
 - Préserver et mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux aux abords du square dont la Bibliothèque Atwater, les façades d'intérêt de HME, les bâtiments résidentiels d'intérêt (voir Fonds du patrimoine)
 - Réaménager les parvis des institutions à caractère public (Bibliothèque, Église évangéliste pentecôtiste)



Équipe 3



Bibliothèque Atwater

5.3.3. L'HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS

- Conserver les immeubles d'intérêt patrimonial et favoriser leur conversion et leur mise en valeur
- Offrir une gamme de logements diversifiés sur l'ensemble du site tout en privilégiant la clientèle familiale
- Créer des accès sur le square Cabot
- Créer une rue entre le boulevard René-Levesque et la rue Tupper, proche de l'ancienne rue Essex afin de maximiser l'espace à reconstruire
- Développer, sur la portion est du site, une offre de logements de haute qualité (2 options sont proposées)
- Assurer un traitement architectural exceptionnel pour les nouvelles constructions et une attention particulière de leur rez-de-chaussée
- Accorder une forte proportion aux parcs et concevoir des parcs qui s'adressent à la clientèle locale
 - Développer une offre de terrains de stationnement souterrain tout en minimisant les nuisances des accès sur le quartier résidentiel

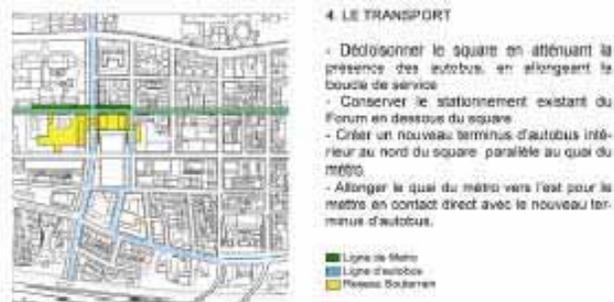


5.4. ASSURER UNE ACCESSIBILITÉ PAR TOUS LES MODES DE TRANSPORTS EN PRIVILÉGIANT LES PARCOURS PIÉTONNIERS

L'accessibilité au territoire demeure une composante importante pour assurer la vitalité du quartier ouest. Profitant d'une double vocation à la fois régionale et locale, les propositions quant à la gestion de la circulation devront miser sur un maintien du réseau artériel tout en minimisant les nuisances pour la population locale.

Il faut préciser qu'aucune étude de circulation n'est présentement disponible, une information qui serait nécessaire pour formuler des recommandations plus précises. Toutefois, plusieurs éléments proposés devront être étudiés plus en profondeur.

L'ensemble des intervenants reconnaissent l'importance de desservir le quartier par le transport en commun. Toutefois, plusieurs questions demeurent sur la pertinence de maintenir le terminus Atwater à moyen et long termes. Le déplacement des principales activités de santé vers le site Glen, le rabattement possible de certaines lignes vers d'autres stations de métro, les changements des habitudes de déplacement ainsi que l'augmentation du réseau de surface ne permettent pas de démontrer la pertinence du maintien du terminus Atwater et du nombre de lignes qui s'y rabattent. Ce volet devra être précisé par la STM et ses partenaires.



Il importe dans toute proposition de favoriser l'interconnexion des divers modes de transports tout en favorisant les déplacements à pied dans le quartier Ouest afin de faire des déplacements piétonniers une priorité. Ceci implique la création de parcours piétonniers conviviaux qui permettront également de découvrir le cachet unique de ce quartier et ses attraits.

Équipe 1

5.4.1. ASSURER LE MAINTIEN DE LA DESSERTE PAR AUTOBUS TOUT EN MINIMISANT LES NUISANCES

- Maintenir à court terme le terminus Atwater
 - Relocaliser la zone de régulation de la STM afin de dégager les abords du square Cabot
- Évaluer la possibilité de déplacer certaines lignes d'autobus vers le boulevard De Maisonneuve et / ou vers les stations de métro Vendôme et Lionel-Groulx

5.4.2. MAXIMISER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

- Établir la demande en stationnement de l'ensemble des projets et évaluer la faisabilité d'aménager des parcs de stationnement souterrains communs à l'est du square Cabot qui desserviraient l'ensemble de la clientèle
- Assurer un lien souterrain sécuritaire et animé entre ces espaces de stationnement et les accès au métro
- S'assurer que les accès aux stationnements souterrains ne sont pas localisés sur les petites rues résidentielles (comme Hope)

5.4.3. MAXIMISER LES LIENS AVEC LA STATION DE MÉTRO ATWATER

- Créer un lien souterrain entre les divers développements Forum Pepsi, Plaza Alexis-Nihon, l'îlot Séville
- Rendre visibles et animés les entrées et les corridors d'accessibilité au métro

5.4.4. FAVORISER LES CONNEXIONS VÉLO, AUTOBUS, MÉTRO

- Créer des parcs à vélos et des aires de services comprenant douches et casiers dans la portion ouest du square Cabot

5.5. FAVORISER LA MISE EN PLACE DE PROJETS PILOTES DE GESTION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE



Une meilleure gestion des eaux de surface, l'utilisation de modes énergétiques alternatifs, l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles, la lutte aux îlots de chaleur, la rénovation des immeubles et la gestion écologique des déchets demeurent des objectifs qui devraient guider toute intervention dans le quartier ouest.

Équipe 1

5.5.1. PLANIFIER UNE GESTION COMMUNE DE CERTAINS SERVICES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- Évaluer la possibilité de développer des sources d'alimentation en énergie commune pour les nouvelles constructions telles que l'utilisation des chaudières de l'HME
- Voir à une gestion commune des ordures (tant pour le domaine privé que pour le domaine public)
- Évaluer la possibilité dans le cadre de l'aménagement de nouveaux espaces verts, de créer des collecteurs pour assurer le traitement naturel des eaux de surface
- Évaluer la possibilité d'exiger pour les constructions neuves des toitures vertes pour aider la lutte aux îlots de chaleur et la réduction des eaux pluviales

6. CONCLUSION

La charrette d'idéation initiée par la Table de concertation du centre-ville Ouest visait avant tout à appuyer une réflexion portant sur les propriétés aux abords du square Cabot. Plus de 200 personnes, propriétaires d'immeubles, résidents, commerçants, étudiants et organismes du milieu ont participé à cet exercice et ont signifié l'importance stratégique du développement du square Cabot pour Montréal, pour le centre-ville et pour l'avenir du quartier Ouest.



Tous s'entendent pour miser sur la localisation exceptionnelle du square Cabot, entre la ville de Westmount et le centre-ville de Montréal, et y développer un projet résidentiel de grande qualité qui contribuera à modifier la dynamique sociale présente. Le square Cabot deviendra une adresse de référence primée à Montréal, un quartier résidentiel exceptionnel qui aura su capitaliser sur son rapport à la montagne et sa tradition des grands jardins.



La Table de concertation du quartier Ouest a formulé cinq grandes orientations pour guider le développement et l'aménagement des abords du square Cabot :

- Miser sur la topographie particulière du site et intégrer le principe de coulée verte
- Confirmer le caractère métropolitain de la rue Sainte-Catherine
- Développer des projets résidentiels de grande qualité qui visent une diversité de la clientèle
- Assurer une accessibilité par tous les modes de transports en privilégiant les parcours piétonniers
- Favoriser la mise en place de projets pilotes de gestion écologique et énergétique

Plusieurs pistes d'interventions y sont également proposées. Ainsi, la Table de concertation du centre-ville Ouest demande à la Ville de Montréal d'inscrire ces recommandations dans le programme particulier d'urbanisme pour le quartier ouest qui est présentement en rédaction.

Au-delà des critères architecturaux et du cadre réglementaire qui pourront être développés dans le cadre du PPU, la qualité d'un projet repose sur sa capacité de répondre aux principes de développement et d'aménagement tels que définis par le milieu.



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. Dans cette optique, la Table de concertation du centre-ville ouest se devra d'assurer sa pérennité et d'évaluer les diverses options pour assurer le maintien et la poursuite de la démarche entreprise à ce jour.

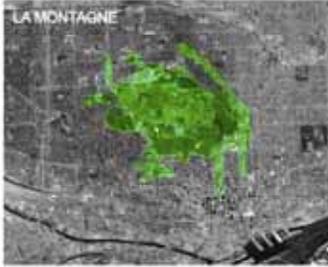
En terminant, la Table de concertation remercie les acteurs du milieu qui ont participé à cette réflexion sur le développement et l'aménagement des abords du square Cabot et plus particulièrement les propriétaires qui ont permis la réalisation de ce projet.

Proposition finale – équipe 1

TERRITOIRE - PAYSAGE - IDENTITÉ

DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DU SQUARE CABOT

LA VILLE TOPOGRAPHIQUE



LA MONTAGNE

Un secteur en quête d'identité

Délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Seymour, le boulevard de Maisonneuve et la partie ouest de l'avenue Ahesteir, les abords du square Cabot constituent un secteur en mutation depuis plusieurs années. Le décor économique, physique et social de cette zone est bien tangible lorsque l'on examine son tissu urbain décomposé, le nombre important de propriétés privées négligées ou abandonnées, et un domaine public laissé pour compte. Malgré le potentiel véritable que représente le square Cabot, ce parc n'est plus un point focal suffisamment puissant afin de soutenir le quartier. La potentialité formelle et sociale du square est tangente – sa géométrie, son positionnement dans la ville, l'histoire de son développement et la diversité sociale qu'il accueille, mais le square Cabot se cherche. La revitalisation du secteur passe avant tout par la mise en valeur du renouvellement d'une identité, et le développement d'un sentiment d'appartenance des citoyens pour leur communauté. Notre projet est fondé sur la recherche de cette identité.

Les lieux naturels, les lieux urbains, le paysage

L'identité d'un lieu urbain est intimement liée à sa fondation. L'identité ne peut être apprise de l'extérieur mais résulte dans son caractère intrinsèque, que nous proposons de redécouvrir. Il s'agit pour nous de comprendre et de reprendre contact avec le territoire plus large nous entourant, avec sa complexité et ses particularités, afin d'exprimer son plein potentiel.

Les villes qui nous accueillent, les villes où nous vivons et les villes qui nous inspirent ont toutes été précédées par des lieux naturels que l'on peut considérer en termes de topographie et de géographie. Certaines villes possèdent une topographie dramatique (tel que Lisbonne, San Francisco, Rio de Janeiro, Québec) et d'autres ont été fondées sur une topographie plus subtile (New York, Paris, Toronto, Los Angeles). La transformation de ces lieux naturels dans le temps et dans les lieux urbains constitue la création d'un paysage. Ce dernier résulte dans un lieu les traces humaines qui l'ont façonné. Le paysage héberge l'histoire et la culture dans la forme construite d'un lieu.

Lorsqu'on appréhende un lieu dans sa spatialité première, la topographie, notre corps interagit avec l'espace immédiat et nous permet de comprendre le territoire plus large dans lequel nous nous trouvons. Une ville qui construit son identité en mettant en valeur la topographie qui lui est propre, conserve, réinterprète et crée sa mémoire territoriale. En actualisant son rapport au territoire, la ville évolue et la mémoire du lieu reste vivante. Elle est intégrée à son paysage, à son histoire et à sa culture. Les lieux urbains décomposés et en quête d'identité, comme celui qui nous concerne, sont souvent des lieux qui ont perdu ce lien privilégié avec leur mémoire territoriale.

Le Montréal topographique en évolution

Les relations entre la montagne du Mont Royal – naturelle et accidentée – et la ville – rationnelle, ordonnée et façonnée de main d'homme – conditionne l'identité de Montréal. Les points de convergence du centre-ville sont des lieux où se rencontrent montagne et ville. L'axe de McGill College, par exemple, est un morceau de verdure couvrant du nord vers le sud et permettant au cœur de la ville. Cette boucle serait renforcée la rue Sainte-Catherine à la Place Ville-Marie. Un point focal similaire est aussi créé à la Place des Arts par la rencontre de l'avenue du Parc et de l'axe est-ouest de la ville. En fait, ces deux lieux focaux – la Place Ville-Marie et la Place des Arts – ont, de part leur association aux communautés fondatrices, défini le caractère du centre-ville de Montréal du vingtième siècle.

Le Montréal d'aujourd'hui évolue toujours. Les pôles de concentration qui constituent la Place Ville-Marie et la Place des Arts sont reliés à travers les initiatives d'aménagement et d'aménagement, qu'elles soient le Quartier International et le Quartier des Spectacles. Et l'idée des deux entités s'estompe dans le tissu de la nouvelle ville, reliquée à son chapitre de notre histoire. Le centre-ville montréalais s'étend maintenant tout au long de la rue Sainte-Catherine, d'est en ouest, et au-delà des limites de ces deux pôles. De construction récente et situés au croisement de l'axe topographique nord-est de la rue Berri et du corridor Sainte-Catherine, le square Émile-Gamelin établit clairement la nouvelle limite est du centre-ville.

Le réaménagement du square Cabot est l'opportunité de créer un pontage similaire à la frontière ouest du centre-ville.



LA VILLE



MONTREAL



RENOUVELLER LA MONTAGNE



RENOUVELLER LA VILLE



RENOUVELLER MONTRÉAL

La limite ouest du plateau centre-ville

Le square Cabot se situe à la limite ouest du plateau centre-ville et marque le croisement de l'axe topographique de l'avenue Ahesteir avec le corridor urbain de la rue Sainte-Catherine. En cet endroit le plateau sur lequel est implanté le centre-ville se trouve rétréci, situé tel qu'il l'est entre un dénivelé abrupte (au sud du boulevard René-Lévesque), et le pied de la montagne (au nord). La rue Chroméy offre, au coin de la rue Sainte-Catherine, l'un des seuls lieux du centre-ville permettant des perspectives visuelles vers ces deux espaces.

La prémisse de base de notre projet est de raffiner l'expérience latente du plateau du square Cabot en mettant en relation les territoires adjacents qui constituent la montagne, la falaise et le plateau du centre-ville. Depuis l'époque des fulgurances, ce lien privilégié entre territoire et la construction de la ville a conditionné l'identité du lieu.

Renforcer l'expérience territoriale en un lieu

Notre proposition suggère de renforcer l'expérience territoriale du lieu par sa qualification et par le biais d'une série d'interventions autour et dans le square Cabot – par son relief, son reconfigurage, et par la concentration du paysage.

Sur l'axe nord-est du boulevard Ahesteir

Nous proposons de dégager une bande de terrain aptes à recevoir les espaces verts, et d'y planter des bâtiments pavillonnaires qui permettent le type de perspectives visuelles que nous observons déjà sur la rue Chroméy. La volumétrie massive du bâtiment de l'ancien Forum élargit en contradiction avec cette lecture de ce concept de la 'coule', nous proposons de reconsidérer le fondement de cette construction dans le temps, et de la remplacer par un espace public plus vaste et une nouvelle tour – un lieu renouvelé et puissant.

Sur le corridor est-ouest de la rue Sainte-Catherine

Nous soutenons la densification et la consolidation du tissu urbain, en contraste avec le paysage vert de l'avenue Ahesteir. Le quartier de Shaughnessy Village est assés en encouragement de nouvelles constructions dans sa limite sud et en élargissant des années du passé. Ainsi, le boulevard René-Lévesque est révisé en largeur et relevé une rue vers l'ouest, permettant la construction de nouvelles formes d'habitat.

Le square Cabot

A quelques détails près, l'aménagement du parc existant est préservé. Il est cependant proposé que l'édicule de métro soit relocalisé dans son extension aménagée au nord de la rue Sainte-Catherine. Ce nouvel espace public favorisera des plantations d'arbres en moindre densité que le square actuel, afin de permettre l'implantation d'une aire de représentation et de rassemblement extérieur. Durant la saison froide, cette aire est convertie en patinoire et rappelle les anciens usages qui ont précédé le forum.

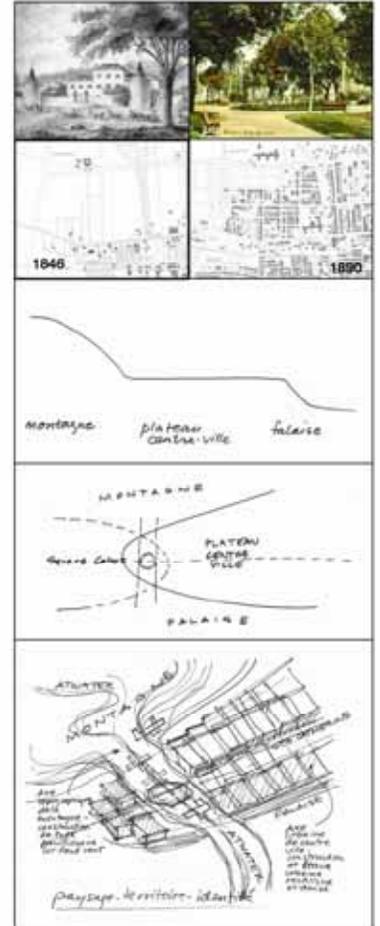
Le terminus de l'ouest

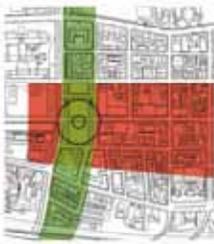
Les arrêts d'autobus seront répartis sur les rues nord-est le long de ces espaces, ainsi que sur le boulevard de Maisonneuve et le boulevard René-Lévesque, qui peut servir de zone d'attente, le tout afin de mieux la rue Sainte-Catherine de la présence des bus.

Un potentiel de développement intéressant

Notre projet offre aux propriétaires immobiliers un potentiel de développement intéressant. La mise en valeur du domaine public offerte dans cette vision d'ensemble du quartier aura un effet bénéfique en orientant son développement. La transformation de la forme du square – son agrandissement par le démontage du Forum et la révision des gabarits de rue – crée un espace urbain rigoureux et confère une identité propre au secteur ouest. Nous proposons d'offrir au propriétaire du Forum des bénéfices pour la session d'une partie de son terrain, soit l'augmentation de l'enveloppe de hauteur de 120 à 150 mètres et des droits sur l'expansion d'un mail sous le nouveau parc.

La conversion de l'hôpital de Montréal pour enfants en habitation, le tracé de la rue Essex et la restauration des bordures du quartier Shaughnessy Village avec des nouveaux projets d'habitation offrent tous aux promoteurs un potentiel de développement des plus intéressants, apte à soutenir l'implantation de nouveaux commerces sur la rue Sainte-Catherine.





LA RENCONTRE DE LA MONTAGNE ET DE LA VILLE

- Le square Cabot se trouve à la rencontre de la bande verte d'écoulement de la montagne, et de la bande rouge du centre-ville. Ce croisement constitue la force de ce lieu, l'entrée principale au secteur ouest de la ville.



1. LA VOLUMÉTRIE

- Consolider et restaurer les bordures du Shaughnessy Village.
- Unifier le quartier Souvenir situé au sud de René-Lévesque et le quartier Wexdale Park, situé à l'ouest d'Atwater, du Shaughnessy Village.
- Appuyer la densification et le renouvellement du corridor Sainte-Catherine.
- Encadrer le square avec des bâtiments en hauteur.

- Volumétrie haute densité 15-25 étages
- Volumétrie moyenne densité 5-8 étages
- Volumétrie densité résidentielle 2-4 étages



2. LA VOIRIE

- Le boulevard René-Lévesque est réduit en largeur à partir de la rue du Fort pour se transformer et redevenir une rue circulaire vers l'ouest.
- Les trottoirs du boulevard Atwater sont élargis entre la montagne et le canal Lachine afin de renforcer l'expérience topographique de la ville.
- Les trottoirs de la rue Sainte-Catherine sont embellis et végétalisés.
- L'ancienne rue Essex est reconstruite.
- Une nouvelle rue est créée pour fermer la nouvelle partie nord du sq. Cabot.
- La largeur de la rue Lambert Clusseau est réduite autour du square.



3. LES ESPACES VERTS

- Créer de nouveaux espaces verts à l'échelle du centre-ville dans les corridors Sainte-Catherine et Atwater.
- Créer de nouveaux espaces verts à l'échelle du quartier résidentiel dans Shaughnessy Village.
- La définition des espaces verts privilégie le développement urbain qui les croissent.

- Espaces verts à l'échelle de centre-ville
- Espaces verts à l'échelle des quartiers résidentiels



4. LE TRANSPORT

- Décroquer le square en atténuant la présence des autobus, en allongeant la boucle de service.
- Conserver le stationnement existant du Forum en dessous du square.
- Créer un nouveau terminus d'autobus intérieur au nord du square, parallèle au quai du métro.
- Allonger le quai du métro vers l'est pour le mettre en contact direct avec le nouveau terminus d'autobus.

- Ligne de Métro
- Ligne d'autobus
- Nouveau Souvenir



5. DÉVELOPPEMENT DURABLE

- La bande verte d'Atwater sert de collecteur naturelle d'eau de surface.
- Les nouveaux bâtiments de haute densité autour du square seront mis en réseau par un "district energy program", basé sur des sources d'énergie renouvelable. La collection des déchets et des matières à recycler sera également intégrée.
- Le plan privilégiera l'orientation solaire de nouvelles constructions.

- District energy and waste system
- Collecteur naturelle d'eau de surface
- Végétalisation



6. POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

- Offrir une densité supérieure au Forum en échange de la cessation d'une partie de leur terrain.
- Réhausser la valeur immobilière des terrains autour du square Cabot en redéfinissant sa forme urbaine.
- Développer des habitations de qualité dans le Shaughnessy Village.
- Remplacer les bâtiments déshérités et rénover les bâtiments de valeur patrimoniale sur Sainte-Catherine.

- Nouveaux bâtiments de haute densité à usage mixte
- Nouveaux bâtiments « historiques »
- Bâtiments historiques à rénover



DOMINION SQUARE, MONTREAL



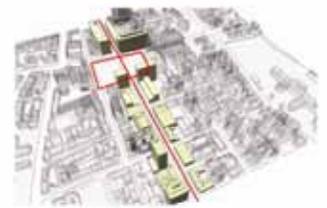
WASHINGTON SQUARE, NEW YORK



STUYVESANT SQUARE, NEW YORK

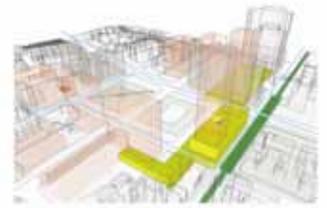


PLACE DE LA CONCORDE ET PLACE VENDOME, PARIS



La revitalisation de la rue Sainte-Catherine sera assurée par :

- La transformation du Square Cabot dans un square à l'échelle métropolitaine. Le nouveau square agrandi servira de porche d'entrée vers Montréal à l'est et vers Westmount à l'ouest.
- La définition des zones de commerce concentrées et distinctes qui forment des porches d'entrées.
- La conservation des bâtiments de valeur historique dans les corridors de Montréal et de Westmount.
- La consolidation du tissu urbain par la construction de nouveaux bâtiments pour remplacer les bâtiments déshérités sans valeur patrimoniale.
- L'embellissement des trottoirs par la plantation d'arbres et l'installation d'éclairage et de mobilier urbain de qualité.



Connexion au Métro et à la Ville souterraine

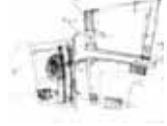
- Le basilière du nouveau bâtiment au nord du square abrite un espace multifonctionnel couvert sur 8 étages qui est à la fois terminus de transport, mall commercial, centre de divertissement et lobby d'entrée pour les tours d'habitations au dessus.
- Plaque tournante du secteur revitalisé, cet espace multifonctionnel est relié au niveau souterrain vers le métro au nord, Avenue Nelson à l'ouest et le développement de l'Îlot Deville à l'est. Il s'ouvre généreusement sur le Square Cabot et le soleil vers le sud.



Proposition finale – équipe 2

Charette d'idéation des abords du square Cabot

Table de concertation du Centre-ville Ouest de Montréal
mars-mai 2008

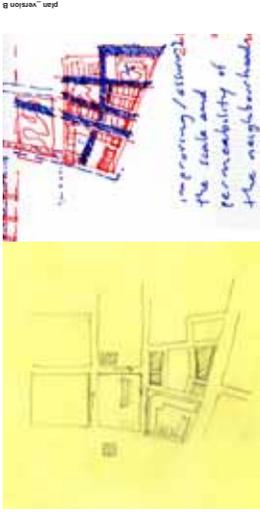


Variations dans la configuration de l'îlot de l'hôpital des enfants : espaces verts et logement collectif-étape 1



maquettes d'étude du square

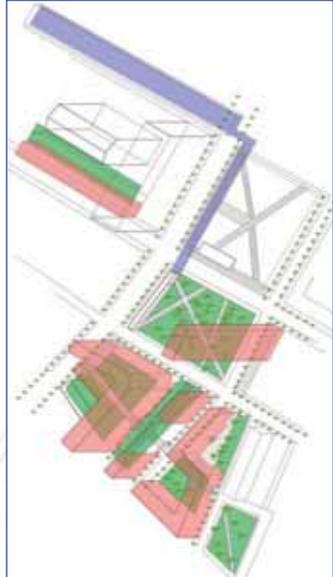
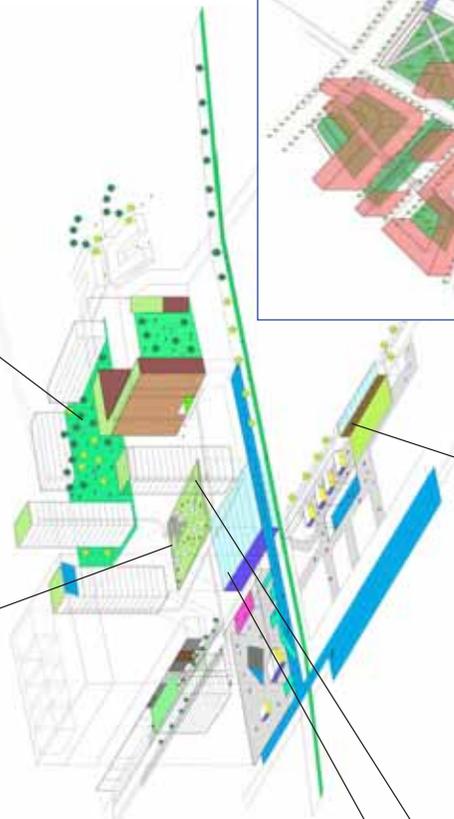
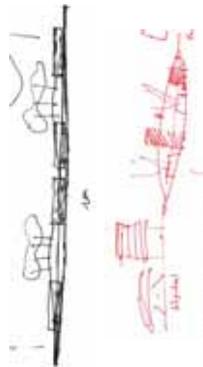
maquette_version A



plan_version B

Principes de configuration des îlots résidentiels

coupes conceptuelles, autobus-square



Axonométrie des îlots résidentiels



vue scénarique

plan au niveau de la square_version A

plan au niveau de la square_version B

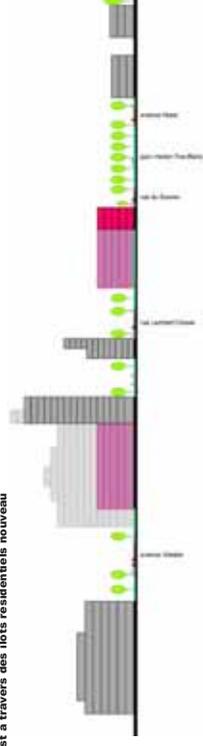
Des espaces publics en continuité avec le square Cabot -étape 1

Coupe de nord en sud vers Pest



Plan du square Cabot et des espaces publics

Coupe de ouest en est à travers des îlots résidentiels nouveau



Proposition finale – équipe 3



LES POLES PATRIMONIAUX



STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE



INTERVENTIONS ET POLITIQUES A L'ECHELLE DU QUARTIER



LA STRUCTURE PAYSAGERE - LA COURTEE VERTE INTERROMPUE



REARTICULATION DES RESEAUX D'AUTOBUS



PROGRAMMATION DES ESPACES EXTERIEURS
LE RETISSAGE URBAIN PAR LA VEGETATION



LES RESEAUX D'INTERCONNEXION A RETRAVAILLER



LA RECONFIGURATION DU SQUARE CABOT ET DU JARDIN DE L'HOSPITAL

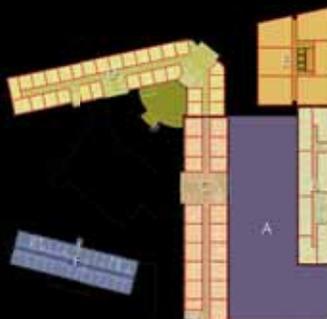
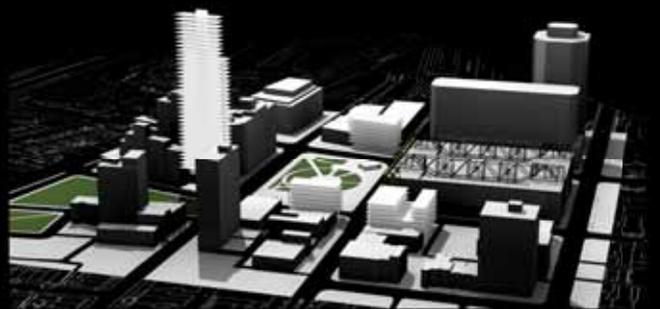


POTENTIEL DE RESTRUCTURATION URBAINE AUTOUR DU SQUARE CABOT - SITES STRATEGIQUES



RESTRUCTURATION DES GRANDES ARTERES PUBLIQUES





DISTRIBUTION HORS SOL

	SCHEMA (STAGES)	SURFACE (MCA)	REMARQUE	REMARQUE
A -	ALLÉ DE DOMES ET CLOISURES R1220 CLOISURE R121400 R121400	24 170 24 170 24 170	N.A. N.A. N.A.	répartition des structures réhabilitées existantes
		102 500	N.A.	
B -	ALLÉ - RESIDENCES AUTONOMES R12200 A & B	7 400	7	réseau de réseaux de type grand carré type de 100 m par m
C -	ALLÉ - RESIDENCES NON AUTONOMES ET DU PRÉ-ÉQUIPEMENT R12200 A & B - 7 - partie d'automatisme R12200 A & B - 11 - automatisme	11 000 22 000	10 10	réseau de réseaux de type grand carré type de 100 m par m
D -	ALLÉ - RESIDENCES ÉTUDIANTES R12120 CLOISURE R121400 R12200 A & B - 10	11 000 11 000 114 500	10 10 100	réseau de réseaux de type grand carré type de 100 m par m (200 m par m) pour les bâtiments centraux plus grande en 100 m par m réseau de réseaux de type grand carré type de 100 m par m
E -	TOUR CABOT R12120 CLOISURE R121400 R12200 A & B - 9	7 400 7 400 7 400	0 0 0	réseau de réseaux de type grand carré type de 100 m par m réseau de réseaux de type grand carré type de 100 m par m
F -	PARCOURS R12120 CLOISURE R121400 R121400	7 400 7 400 14 700	N.A. N.A. N.A.	

CABOT - PLUS QU'UN SQUARE, UN NOUVEAU LIEU DE VIE ... POUR TOUS

CHARRETTE D'IDÉATION - DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DU SQUARE CABOT - 12 mai 2008 - A0-2 DAoust LESTAGE