

LE VRAI CHANGEMENT POUR MONTRÉAL

Consultation publique sur le projet immobilier du Domaine des Franciscains

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal
par Vrai changement pour Montréal

2 juin 2016

Mémoire déposé par Vrai changement pour Montréal à l'Office de consultation publique de Montréal, le jeudi 2 juin 2016.

Rédaction

Steve Shanahan, conseiller de ville du district Peter-McGill de l'arrondissement Ville-Marie

Frédéric Lepage, conseiller aux communications de Vrai changement pour Montréal

Émilie Joly, responsable des communications et du soutien aux élus de Vrai changement pour Montréal

Vrai changement pour Montréal

514 677-3351

info@vraichangementmtl.org

[Facebook](#)

[Twitter](#)

« L'avenir du domaine des Franciscains est un enjeu fondamental pour les citoyens du Quartier des grands jardins et pour l'ensemble du district Peter-McGill que je représente au conseil municipal. Il s'agit d'un site rare au centre-ville comportant un riche jardin institutionnel. Son utilisation future doit servir à combler certaines lacunes du quartier et d'en favoriser le développement pour améliorer la qualité de vie des résidents ainsi que des milliers de personnes qui viennent quotidiennement au centre-ville pour le travail et le loisir. »

Steve Shanahan
Conseiller de ville
Ville Marie (Peter-McGill)

« Le développement immobilier est un moteur économique important pour Montréal. Les condominiums permettent souvent l'accès à la propriété pour les jeunes couples, les personnes célibataires, les familles monoparentales, et même les personnes retraitées. Vrai Changement pour Montréal croit cependant que le développement immobilier doit se faire en harmonie avec le milieu et remplir certains critères d'acceptabilité sociale. Chaque projet doit être envisagé en fonction du potentiel du site sur lequel il serait aménagé et doit tenir compte des apports à long terme sur l'épanouissement des quartiers et des communautés. C'est dans une recherche de cet équilibre entre développer et fournir les espaces publics nécessaires à la qualité de vie des résidents que nous présentons ce mémoire. Car améliorer la qualité de vie des citoyens est, nous le croyons, l'investissement le plus rentable pour Montréal. »

Justine McIntyre
Chef de Vrai changement pour Montréal
Conseillère de ville
Pierrefonds-Roxboro (Bois-de-Liesse)

À propos du Vrai changement pour Montréal

Vrai Changement pour Montréal est un parti politique municipal fondé en 2013. Lors des dernières élections municipales, le parti a terminé au deuxième rang à la mairie de Montréal. Le parti compte actuellement sept élus dans les arrondissements de L'Île-Bizarre-Sainte-Geneviève, de Pierrefonds-Roxboro et de Ville-Marie. Le parti est dirigé par la chef intérimaire Justine McIntyre, conseillère de ville Pierrefonds-Roxboro (Bois-de-Liesse). Vrai changement pour Montréal œuvre à modeler une métropole à l'image des citoyens et à proposer des projets de développement intelligents, innovants et durables.

Le Quartier des grands jardins

Les particularités du quartier

Le secteur ouest du centre-ville de Montréal est appelé Quartier des grands jardins en raison de la présence historique d'organismes institutionnels qui s'y sont établis en aménageant de vastes jardins. Le site des Franciscains, qui s'est implanté à Montréal en 1890, contient l'un des grands jardins institutionnels desquels le quartier tient son nom.

Plusieurs particularités permettent au Quartier des grands jardins de se démarquer des autres arrondissements montréalais. Situé en plein cœur du centre-ville de Montréal, à proximité du Mont-Royal et bordé par le quartier des affaires, le Quartier des grands jardins réunit de nombreux établissements d'enseignement, dont l'Université Concordia, le Collège Dawson, le Collège LaSalle et le Collège de Montréal. Le quartier abrite également d'autres institutions montréalaises et des bâtiments d'une grande richesse patrimoniale, dont le Domaine des Franciscains, le Centre canadien d'architecture et l'Hôpital de Montréal pour enfants. Plus de 20 000 travailleurs et 40 000 étudiants dynamisent le quartier qui compte plus de 14 000 résidents. Sa dense population est très diversifiée : des grandes tours d'appartement côtoient des maisons en rangée, 40 % des résidents détiennent un diplôme universitaire, 50 % de la population est née hors du Canada et le revenu moyen par ménage est inférieur à la moyenne montréalaise. En bref, « le quartier est habité par une population extrêmement mobile et très diversifiée sur le plan ethnoculturel, disposant souvent de faibles revenus, mais d'un niveau de scolarité élevé. »¹

Le quartier a connu un certain déclin par le passé, entre autres à la suite de la fermeture du cinéma Séville et du déménagement des Canadiens du Forum de Montréal vers le Centre Bell.²

La dynamisation du quartier

Toutefois, depuis quelques années, un nouveau dynamisme s'est installé dans le Quartier des grands jardins. Cet essor est en grande partie dû à l'attention particulière que l'Université Concordia porte à l'architecture et à l'intégration de ses pavillons au quartier, aux activités sociales et culturelles qui y sont organisées ainsi qu'à la créativité

1 Office de consultation publique de Montréal (2011). Rapport de la consultation publique sur le programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins, page 3.

2 Office de consultation publique de Montréal (2011). Rapport de la consultation publique sur le programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins, page 4.

et à la vitalité de la population étudiante.

La Ville de Montréal a également participé au développement du quartier en réaménageant la Place Norman-Bethune en 2008 et le Square Cabot en 2015. Des investissements immobiliers privés contribuent aussi à la transformation du Quartier des grands jardins, comme le projet immobilier à l'emplacement de l'ancien théâtre Séville qui a beaucoup stimulé l'intérêt des Montréalais pour le quartier en 2010.

Le plan particulier d'urbanisme

En 2011, ces particularités et cette nouvelle dynamisation ont poussé la ville de Montréal à adopter un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le Quartier des grands jardins afin d'encadrer le développement dans un cadre plus large en présentant une vision d'ensemble dans l'espoir d'éviter les erreurs de planification en prenant les décisions à la pièce. Le PPU actuel du Quartier des grands jardins doit donc demeurer au centre de la réflexion sur l'avenir du site des Franciscaïns.

Le PPU du Quartier des grands jardins s'articule autour de trois grandes orientations :

- La mise en valeur du patrimoine
- La qualité des milieux de vie
- Le dynamisme économique

La mise en valeur du patrimoine

Certains des objectifs retenus pour la mise en valeur du patrimoine doivent être pris en compte dans le cadre de cette consultation, dont ceux de « protéger et de mettre en valeur le caractère patrimonial des grandes institutions du quartier » et de « préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial. »³

Le site des Franciscaïns comporte un héritage institutionnel de plus de 150 ans et les maisons Judah et Masson ont toutes deux des caractéristiques patrimoniales, dont l'identité de leurs propriétaires d'origine et leur richesse architecturale, qu'il est primordial non seulement de préserver, mais aussi de mettre en valeur. Les projets qui se développent sur des sites institutionnels comme celui des Franciscaïns doivent être respectueux du patrimoine historique.

3 Arrondissement Ville-Marie. Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins, page 20 et page 25.

La qualité des milieux de vie

Certains des objectifs pour maintenir et améliorer la qualité des milieux de vie des citoyens cités dans le PPU doivent faire partie de la réflexion sur le projet immobilier du site des Franciscains. Le Quartier des grands jardins devrait se développer de manière à augmenter la quantité d'espace vert et à améliorer l'accès aux grands jardins des sites institutionnels qui sont étroitement associés à ce quartier et qui lui confèrent son caractère particulier. Il est également primordial, pour attirer de nouvelles familles, d'améliorer la qualité des services communautaires et de consolider le caractère résidentiel du quartier.

Le PPU identifie le Domaine des Franciscains comme un espace vert significatif pour le Quartier des grands jardins. Il est primordial d'assurer une meilleure qualité de vie aux citoyens qui résident ou qui souhaiteraient s'établir dans l'Ouest du centre-ville de Montréal. Pour ce faire, il est déterminant qu'un site institutionnel demeure un bien public utilisé pour des projets novateurs qui dynamiseront la ville. Le quartier manque cruellement de places publiques, de sites récréatifs, d'espaces verts et d'infrastructures sportives pour les nombreuses familles qui souhaitent s'y enraciner. Il s'agit d'équipements importants pour la qualité de vie des résidents, d'autant plus dans les secteurs à forte densité où les familles ont rarement accès à des espaces en plein air ou des cours privés à leur lieu de résidence.

Le PPU suggère de conserver les espaces verts du Quartier des grands jardins et d'en assurer un accès public, ainsi que d'adapter les milieux de vie aux citoyens, entre autres en offrant aux familles et aux personnes âgées, des services et des lieux publics adaptés à leurs besoins.

Notre vision du projet immobilier

Vrai Changement de Montréal se réjouit des investissements immobiliers dans le Quartier des grands jardins et des opportunités de développement de qualité pour densifier la population de l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie. Le district Peter-McGill offre de nombreuses possibilités de croissance. Nous sommes cependant profondément convaincus que la perte de l'espace du site des Franciscains contribuerait aux principaux facteurs qui conduisent les jeunes familles à quitter le centre-ville ou à ne pas considérer s'y établir : le manque d'espaces verts pour des activités familiales et le manque d'école publique.⁴

Il y a beaucoup d'autres terrains propices à l'aménagement de 360 unités d'habitation, et même davantage, mais il n'y a pas d'autres espaces verts patrimoniaux dont les citoyens pourraient profiter pleinement dans Peter-McGill. L'arrondissement Ville-Marie devrait fournir une liste des terrains disponibles qui seraient plus appropriés pour la densification. L'arrondissement devrait aussi prendre sa responsabilité de fournir des espaces publics en plein air pour que les familles, les personnes âgées et les autres résidents puissent s'approprier l'Ouest du centre-ville. Il est dans l'intérêt public et du devoir des élus de l'arrondissement d'offrir des places publiques, des sites récréatifs, des espaces verts et des infrastructures sportives pour le mieux-être de tous les citoyens.

Recommandation 1 : Que l'Office de consultation publique de Montréal demande à l'arrondissement Ville-Marie de produire une étude comparative avec d'autres sites propices à l'aménagement d'au moins 360 unités d'habitation.

4 Arrondissement Ville-Marie (2014). Étude des besoins du quartier Peter-McGill.

La hauteur des bâtiments

Vrai changement pour Montréal est très préoccupé par l'effet que la hauteur des nouvelles constructions aura sur l'allure et la valeur des deux maisons historiques. En observant les coupes urbaines de l'axe Nord-Sud⁵, un certain nombre de bâtiments comparables sont présentés, dont certains sont aussi loin que la rue Sherbrooke, pour justifier la hauteur de 60 mètres des tours jumelles du projet immobilier. Dans ces graphiques, la hauteur des Maisons Judah et Masson n'est pas mentionnée. Dans le tableau synthèse des statistiques de développement proposé, la hauteur des maisons est également absente. Ces omissions sont flagrantes et ces informations doivent être prises en compte dans la cadre de cette consultation publique, car la divulgation des faits est primordiale.

Les images de l'élévation vue du boulevard René-Lévesque mettent en évidence notre préoccupation à l'effet que la construction de deux grands volumes de 60 mètres diminuerait la valeur du site patrimonial existant.⁶ L'Office de consultation publique de Montréal doit prendre en considération la différence entre la hauteur des bâtiments lors de la rédaction de son rapport.

Recommandation 2 : Que l'Office de consultation publique de Montréal prenne en considération, lors de la rédaction de son rapport, la hauteur des Maisons Judah et Masson ainsi que des bâtiments limitrophes.

L'accessibilité des espaces publics

Le promoteur propose de créer et de donner à la ville des espaces verts entourant les deux nouvelles tours à logement. Un parc public et un jardin public d'une superficie totale de 3 363 m² seraient aménagés par le promoteur et ensuite cédés à la Ville de Montréal. Ces espaces verts sont insuffisants pour répondre aux besoins de dynamisation des citoyens du quartier. De plus, ces espaces publics seraient intégrés à un développement privé et les citoyens peineraient à s'approprier et à profiter pleinement d'espaces verts aménagés à même le site d'un développement résidentiel d'envergure. Ces espaces extérieurs ajouteraient donc peu de valeur et de richesse à l'ensemble de la communauté du Quartier des grands jardins.

Ce cadeau du promoteur a peu de valeur publique et pourrait même coûter cher à la Ville de Montréal et aux citoyens du Quartier des grands jardins. Si la ville prenait possession de ces terrains, elle ne serait plus en mesure de taxer la propriété, et elle

5 Groupe Prével et Lemay + Cha (2016). Domaine des Franciscains, page 23.

6 Groupe Prével et Lemay + Cha (2016). Domaine des Franciscains, page 36.

devrait payer les frais d'entretien ainsi que de déneigement. Ces dépenses sont inévitables pour assurer la propreté et la sécurité des parcs de la métropole, mais dans le cas présent, nous considérons que la ville ne devrait pas déboursier pour un espace jugé trop petit et potentiellement perçu par les citoyens comme une propriété privée.

Recommandation 3 : Que l'Office de consultation publique de Montréal évalue la valeur nette de la proposition de don du terrain, considérant les sommes liées à la perte potentielle de revenus de taxation, l'entretien et le déneigement des espaces.

Recommandation 4 : Que l'Office de consultation publique de Montréal évalue le caractère d'accessibilité public des espaces verts du projet.

Recommandation 5 : Que l'Office de consultation publique de Montréal propose des mesures d'appropriation des espaces verts du projet par l'ensemble de la communauté du quartier, non pas uniquement par les résidents du projet immobilier.

Conclusion

Le site des Franciscains devrait demeurer un espace public ayant comme objectif de réunir toute la communauté urbaine du Quartier des grands jardins. Cet espace doit rester vert, et surtout accessible aux citoyens. Les résidents de l'Ouest du centre-ville doivent pouvoir s'approprier l'espace public et s'y sentir les bienvenus.

Nous invitons l'arrondissement de Ville-Marie à acquérir le terrain du site des Franciscains, à refuser toute idée préconçue sur ce qu'un parc doit être, et à réfléchir à des projets novateurs qui dynamiseront la ville. Nous sommes convaincus que la meilleure vocation pour ce terrain n'a pas encore été découverte.

Le futur du Domaine des Franciscains doit refléter celui de la communauté du Quartier des grands jardins : les projets qui vivront sur ce site institutionnel doivent être dynamiques et doivent s'adapter à l'évolution constante de la population du district le plus densément peuplé de l'arrondissement Ville-Marie.

L'arrondissement doit remettre la conception de l'espace commun du site des Franciscains entre les mains de la communauté. L'arrondissement a développé l'admirable réflexe de consulter les citoyens. La planification du plan local de déplacement de Ville-Marie et la création du Centre communautaire Peter-McGill en sont des brillants exemples. L'idée de développer un centre communautaire pour le district est née d'une consultation publique qui a été conduite par l'arrondissement. Los

de cette consultation citoyenne, les besoins des citoyens ont été écoutés, et les résidents ont plus participé à l'élaboration du projet. Le centre communautaire est maintenant un reflet de la communauté du quartier. Le projet a très rapidement été adopté par les citoyens de Peter-McGill parce qu'ils ont pu participer à sa réflexion et à son exécution.

Montréal est une ville UNESCO de design depuis juin 2006. Le potentiel créatif des designers montréalais ainsi que la volonté de la Ville de Montréal et de la société civile montréalaise à utiliser cette force améliorer la qualité de vie des citoyens est reconnu à l'international. Laissons Montréal consacrer ses meilleurs créateurs à la conception d'un espace commun innovateur, durable, dynamique pour les citoyens du Quartier des grands jardins. Nous avons, à Montréal, des experts à l'esprit créatif et des organisations novatrices qui pourront se laisser inspirer par l'espace unique du Domaine des Franciscains pour en faire un parc local, public et accessible, un espace qui attire l'attention des citoyens, mais qui attire aussi l'attention au-delà des rivages de notre métropole.

Laissons la chance aux citoyens de nous dire exactement ce qu'ils veulent. Assurons-nous que le développement du quartier soit dynamique, et qu'il puisse évoluer au même rythme que la communauté.

Recommandation 6 : Que l'Office de consultation publique de Montréal étudie la conservation de la vocation institutionnelle du site des Franciscains et envisage un caractère récréatif ou éducatif aux espaces verts.

Recommandations

Recommandation 1 : Que l'Office de consultation publique de Montréal demande à l'arrondissement Ville-Marie de produire une étude comparative avec d'autres sites propices à l'aménagement d'au moins 360 unités d'habitation.

Recommandation 2 : Que l'Office de consultation publique de Montréal prenne en considération, lors de la rédaction de son rapport, la hauteur des Maisons Judah et Masson ainsi que des bâtiments limitrophes.

Recommandation 3 : Que l'Office de consultation publique de Montréal évalue la valeur nette de la proposition de don du terrain, considérant les sommes liées à la perte potentielle de revenus de taxation, l'entretien et le déneigement des espaces.

Recommandation 4 : Que l'Office de consultation publique de Montréal évalue le caractère d'accessibilité public des espaces verts du projet.

Recommandation 5 : Que l'Office de consultation publique de Montréal propose des mesures d'appropriation des espaces verts du projet par l'ensemble de la communauté du quartier, non pas uniquement par les résidents du projet immobilier.

Recommandation 6 : Que l'Office de consultation publique de Montréal étudie la conservation de la vocation institutionnelle du site des Franciscains et envisage un caractère récréatif ou éducatif aux espaces verts.

Remerciements

Vrai Changement pour Montréal souhaite remercier l'Office de Consultation publique de Montréal pour l'attention portée à ce mémoire. Nous souhaitons rester informés des suites de la Consultation publique et des recommandations qui en découleront.