



L'essor
de la ville

MÉMOIRE DE L'INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUÉBEC

CONSULTATIONS PUBLIQUES SUR « MCGILL COLLEGE.
DE L'AVENUE À LA PLACE PUBLIQUE »

5 NOVEMBRE 2018



1.	Sommaire	
2.	Introduction.....	3
2.1	Au sujet de l'IDU	3
3.	L'identité unique de l'avenue McGill College et sa relation à la montagne	4
3.1	Recommandations.....	5
4.	Des espaces publics comme signature de l'écosystème du centre-ville	5
4.1	Recommandations.....	7
5.	Un propre modèle de gouvernance et l'importance d'un partenariat avec les propriétaires riverains.....	7
5.1	Recommandations.....	8
6.	Un dialogue équilibré entre la ville extérieure et la ville souterraine.....	8
6.1	Recommandations.....	9
7.	Une place animée, conviviale et humaine.....	9
7.1	Recommandations.....	11
8.	Un aménagement aux standards élevés.....	11
8.1	Recommandations.....	13
9.	Pour un plan d'action concerté et un plan de communication.....	13
9.1	Recommandations.....	15

1. Préambule

Dans la réflexion sur le projet en consultations, il sera pertinent de statuer à savoir si le toponyme et l'appellation « avenue McGill College » perdureront une fois la transformation de l'avenue en place. Si un changement était envisagé, il serait pertinent de le soumettre aux consultations publiques. Le présent texte utilise à la fois les termes avenue et place pour illustrer tant le lieu actuel dans sa forme et son identité que le lieu en devenir.

2. Introduction

2.1 Au sujet de l'IDU

L'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est un organisme indépendant et sans but lucratif. Porte-parole de l'industrie immobilière commerciale, il veille à défendre les intérêts des plus importants membres de l'industrie. Ses membres sont des promoteurs, des propriétaires et des gestionnaires immobiliers, des investisseurs et des prêteurs, ainsi que des professionnels œuvrant dans des secteurs connexes : avocats, architectes, urbanistes, entreprises de services, etc.

L'IDU se consacre au progrès de l'industrie immobilière commerciale et au développement urbain responsable au Québec. L'industrie de l'immobilier commercial contribue annuellement à hauteur de 15,1 milliards de dollars au PIB du Québec. Elle génère plus de 12 milliards en retombées économiques et plus d'une centaine de milliers d'emplois sont soutenus par des activités. Elle contribue à la hauteur de 6,7 milliards de dollars en revenus fiscaux pour les différents gouvernements.

L'industrie immobilière commerciale contribue à la hauteur de 56% de toutes les taxes foncières perçues sur le territoire du grand Montréal, soit 2,3 milliards de dollars en impôts fonciers. L'impact de l'industrie pour la grande région métropolitaine de Montréal se chiffre à 9,8 milliards de dollars.

Les grands propriétaires immobiliers du centre-ville sont tous à la table de l'IDU qui profite de cette présentation pour remercier monsieur Luc Ferrandez, membre du comité exécutif, responsable des grands parcs, des espaces verts et des grands projets qui est récemment venu à la rencontre des membres de l'industrie afin de présenter la vision de l'administration municipale eu égard au projet. L'IDU se rend disponible pour poursuivre les échanges avec la ville.

3. L'identité unique de l'avenue McGill College et sa relation à la montagne

L'étude de l'évolution architecturale, urbaine et paysagère et la caractérisation identitaire de l'avenue McGill College ont démontré qu'une coulée verte du mont Royal, une avenue plantée et une perspective visuelle ont été des constantes dans l'histoire de l'avenue depuis près de deux siècles. L'avenue McGill College met en scène la croix et le mont Royal, repères par excellence de la ville, se situe au-dessus du plus vaste réseau souterrain au monde, accueille les adresses d'affaires parmi les plus prestigieuses du pays, abouti à la Place Ville Marie, icône du mouvement moderniste, s'ouvre sur l'Université McGill, une référence mondiale en recherche et en enseignement et est ornée d'une plantation de pommiers décoratifs, symboles horticoles de Montréal qui contribuent à la magie des fêtes par leur illumination. Plusieurs traces de différentes époques subsistent et il serait opportun de valoriser la succession de strates historiques visibles dans l'espace urbain.

L'image de l'avenue McGill College a été construite par une succession de gestes et une mobilisation sans précédent dans les années 1980, tant du milieu des affaires que des groupes citoyens et militants, pour valoriser et révéler un élément identitaire du paysage montréalais. D'importants débats et réflexions ont mené à un intérêt partagé, celui de révéler le patrimoine montréalais et de créer un espace urbain de qualité au centre-ville. À lui seul, l'environnement de l'avenue a été témoin, au gré des projets réalisés et avortés, de l'évolution des consciences patrimoniales depuis les années 1960. La vue d'intérêt vers le mont Royal, au cœur de toutes les discussions, est d'ailleurs aujourd'hui inscrite au plan d'urbanisme comme « vue menacée ».

En plus de la vue, l'avenue McGill College est l'héritage d'idées et de visions adaptées à la spécificité du lieu. L'aménagement et l'architecture de l'avenue comprennent de nombreuses subtilités et références montréalaises. Il est important de ne pas faire table rase, mais de s'assurer de conserver des éléments et des idées des différentes époques, particulièrement les principes mis en l'avant dans les années 1980. Chaque décision doit être prise en tenant compte de son identité toute particulière et être guidée par une profondeur de réflexion et d'analyse. Toute tentative d'en faire un faux Times Square, comme Toronto avec le Yonge-Dundas Square, serait une négation de son particularisme géographique et culturel qui en font déjà un lieu unique au monde. La vue sur le mont Royal, la présence de symboles forts de l'image de Montréal, un quartier des affaires prestigieux, un nœud intermodal et un réseau complexe de circulations intérieures et extérieures, un rapport avec la rue Sainte-Catherine, haut lieu de divertissement et de magasinage sont autant d'éléments identitaires à préserver ou à bonifier dans la transformation du secteur.

La nouvelle place McGill College devrait être un point d'arrêt, un lieu de rencontre, un temps fort de la promenade fleuve-montagne. Elle devrait célébrer la montagne et le fleuve et participer à ce parcours emblématique inauguré lors du 375^e anniversaire de Montréal. Cette nouvelle place publique s'inscrirait dans la continuité de la nouvelle rue McTavish et de la nouvelle esplanade de la Place Ville Marie. Ivanhoé Cambridge, filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec investit actuellement un milliard de dollars dans ses propriétés riveraines de l'avenue McGill College et contribuera par ses projets à rehausser la qualité de l'environnement urbain. Un investissement aussi important par une entreprise québécoise doit être célébré et il apparaît naturel que le projet McGill College poursuive l'idée d'une grande place publique en continu et fasse écho à la future expérience de l'esplanade de la Place Ville Marie.

3.1 Recommandations

Maintenir la force et l'ouverture de la perspective vers le mont Royal, l'Université McGill et l'Hôpital Victoria. Imaginer un statut particulier pour protéger cette vue unique dont l'existence est attribuée à la convergence des valeurs tant des propriétaires que des citoyens montréalais. Respecter et comprendre le patrimoine construit et la réalité du milieu des affaires avant d'intervenir tant sur le domaine public que privé. Faire de la place McGill College un lieu de rencontre identitaire au cœur du parcours de la promenade fleuve-montagne.

4. Des espaces publics comme signature de l'écosystème du centre-ville

Dans les dix dernières années, Montréal a amorcé une spécialisation de son centre-ville au travers de l'aménagement ou le réaménagement de plusieurs places publiques. La valorisation du square Dorchester et de la place du Canada au cœur du quartier des affaires, la bonification des espaces publics du quartier Concordia, la création de l'ensemble du quartier des spectacles (place, promenade, parterre, esplanade), le réaménagement du square Victoria et la réalisation de la place Jean-Paul-Riopelle dans le Quartier international, la reconfiguration prochaine du square Phillips, de la place du Frère-André et de l'axe victorien de la côte du Beaver Hall à l'avenue Union, la valorisation des églises Saint-Patrick, du Gesù et Saint James par l'ajout de jardins dans l'axe de la rue Saint-Alexandre et la transformation future de l'avenue McGill College viendront créer un écosystème de places aux identités fortes reliées entre elles par la nouvelle rue Sainte-Catherine. Cette artère commerciale dynamique et historique revampée sera l'épine dorsale de la signature de l'écosystème du centre-ville alors que la grande place de l'avenue

McGill College en sera le point pivot, la place charnière. Selon la volonté politique, le centre-ville est appelé à devenir un grand espace public et vert en continu. Avec le Vieux-Montréal et le mont Royal, il constituerait une triple expérience qui contribuerait au rayonnement de Montréal.

L'avenue McGill College représente l'hypercentre, le cœur et l'âme du centre-ville. À l'époque moderne, les présidents d'entreprises ont jugé du positionnement stratégique de McGill College et ont imaginé de nombreuses itérations de projets d'envergure sur son emprise. Dans les années 1990, après des années de démolitions, elle a représenté la renaissance du centre-ville. Encore aujourd'hui, elle est l'épicentre économique de Montréal, un lieu de prestige, une vitrine du savoir-faire québécois et l'expression d'un milieu d'affaires stimulant.

La nouvelle place devrait être un espace de représentation du centre-ville, la grande place publique du centre-ville. Elle devrait avoir une résonance à travers le monde, être unique, être à l'image de Montréal et de calibre international. Montréal a l'occasion de joindre un cercle restreint des grandes villes et des villes ambitieuses qui réalisent des projets d'envergure. Les investisseurs sont attirés par une ville qui construit des projets de qualité qui respectent l'histoire et qui contribuent à l'image de la ville. Ce projet est l'occasion d'asseoir la vision du centre-ville, de définir le nouveau centre-ville, de densifier la ville, d'accentuer le pôle commercial, d'en faire une plaque tournante des transports, de représenter la ville moderne, de créer de nouvelles manières de circuler et de vivre la ville. La communauté d'affaires a toujours voulu préserver la rue et est maintenant prête à être plus créative, innovante, le tout en respect des besoins de ses usagers, incluant ceux d'une grande communauté d'affaires qui souhaite accéder à leur place d'affaires en toute quiétude, ce qui rehaussera encore davantage l'importance des adresses. Les places publiques, et plus spécifiquement celle de l'avenue McGill College, doivent offrir un cadre de vie convivial tout en constituant un pôle d'attraction économique pour les activités internationales et une vitrine exceptionnelle pour le savoir-faire québécois.

À l'heure de la compétitivité entre les villes et de l'importance de l'image de marque, de l'attractivité et de la rétention du capital-crétif, les places gagnent en intérêt par leur rôle stratégique au sein d'un quartier thématique. Le centre-ville s'exprime par des places spécialisées mises en scène au sein de quartiers thématiques qui créent un circuit de découverte. Entre parcours et destination, les nouvelles places deviennent la signature et le patrimoine urbain par excellence du centre-ville montréalais.

4.1 Recommandations

Bien définir l'intention derrière l'idée d'en faire une place publique de calibre international. Évaluer la mise en réseau et s'assurer de la complémentarité des places publiques du centre-ville. Accorder une importance aux ancrages avec la rue Sainte-Catherine et le boulevard de Maisonneuve comme axes liants. Il sera primordial de d'assurer que l'avenue McGill Collège demeure une place d'affaires et que pour les propriétaires d'édifices avec des composantes à bureaux et commerciales, la fluidité permettant d'avoir accès à ces édifices demeure un enjeu primordial.

5. Un propre modèle de gouvernance et l'importance d'un partenariat avec les propriétaires riverains

L'Association des propriétaires de l'avenue McGill College a été un acteur clef de la réalisation du projet en 1988-1989. La ténacité de propriétaires, d'administrateurs et de promoteurs tels Phil O'Brien, David Powell, Eugene Riesman ont permis de créer la première intervention privée dans le domaine public, un partenariat public-privé synonyme de réussite qui partageait selon l'Entente de 1989 : un « désir d'aménager, d'embellir et de préserver une avenue aux caractéristiques exceptionnelles ». L'Association regroupant onze riverains a contribué à hauteur de 500 000 \$ aux coûts initiaux de construction et d'aménagement horticole notamment en contrepartie de l'interdiction du stationnement le long de l'avenue et de l'exigence d'aménager un mail planté augmentant le prestige de l'avenue. Les propriétaires riverains se sont engagés à payer un montant de 100 000 \$ annuellement pendant 20 ans (de 1989 à 2009) pour l'embellissement et l'entretien horticole. L'entente stipulait que les parties s'engageaient à collaborer régulièrement à la réalisation des projets d'ornementation pouvant être prévus pour l'avenue McGill College et que la Ville devait aviser l'association de la tenue de tout événement, spectacle ou attraction publique devant se dérouler sur l'avenue McGill College.

La Ville possède de nouveaux pouvoirs quant à la constitution d'organismes à but non lucratif ayant pour objet de fournir des services, avis, matières et équipements, ou d'administrer des programmes. Dans ce contexte, l'IDU demande à la Ville de Montréal de mettre de l'avant une proposition audacieuse de gouvernance du site qui associerait partenaires, commerçants et représentants du milieu de la culture et ferait appel à l'expertise des riverains en les inscrivant en amont et au cœur de la démarche. Subsidièrement, l'IDU recommande à la Ville de repenser sa stratégie d'intervention déployée à travers les sociétés de développement économique (SDC).

5.1 Recommandations

Étudier les meilleurs modèles de gouvernance pouvant servir de comparables et d'inspiration pour l'avenue McGill College et évaluer l'à-propos de la mise sur pied de l'équivalent d'un Business Improvement District (BID) pour le secteur élargi de l'avenue McGill College. Intégrer l'IDU en amont de la réflexion et poursuivre les discussions à travers l'Institut qui réclame de longue date la modernisation des infrastructures du centre-ville.

6. Un dialogue équilibré entre la ville extérieure et la ville souterraine

La ville intérieure de Montréal, le plus vaste au monde, a pris naissance sous la Place Ville Marie. Aujourd'hui, le secteur de l'avenue McGill College est l'épicentre et la principale porte d'entrée du Montréal souterrain. Il est souhaitable que les 10 000 personnes par jour estimées provenant du REM puissent circuler et consommer dans les espaces souterrains et intérieurs des grandes propriétés riveraines. La priorité est de travailler sur les acquis, de réfléchir à l'aménagement de la station de métro McGill, la plus achalandée du réseau, de redynamiser les propriétés commerciales, de favoriser les connexions et les accès entre le métro, le REM, le RÉSO et les immeubles. L'expérience du sous-sol doit être bonifiée par une reconfiguration des espaces, de la signalisation, de la lumière, de l'animation, etc.. Un projet exemplaire s'assurerait de la qualité d'expérience tant en sous-sol qu'en surface. Cela bénéficierait tant aux commerçants des galeries marchandes intérieures qu'à ceux de l'avenue McGill College et de la rue Sainte-Catherine. Il est crucial de comprendre l'équilibre fragile qui existe entre la ville souterraine et la ville extérieure et que le projet s'inscrit dans un environnement en mouvement qui exige une réflexion particulière quant à l'occupation et le partage d'espaces publics tridimensionnels. L'ouvrage *Montréal et Toronto Villes intérieures* (2011) énonçait d'ailleurs des orientations générales pour le réseau piétonnier intérieur montréalais toujours pertinentes telles que – Assurer la complémentarité et l'interaction entre le réseau piéton intérieur et les activités de rue ; Améliorer la fonctionnalité du réseau (accès, heures d'ouverture, aménagement, sécurité et orientation des usagers) ; – de Faciliter le développement du réseau piéton intérieur comme composante essentielle de l'aménagement des espaces souterrains ; - Adopter une Charte de l'aménagement de la ville intérieure précisant les termes du partenariat public-privé sur lequel est fondé le modèle montréalais de réseau piétonnier protégé ; - Faire participer les gouvernements au financement d'un raccordement pour les équipements collectifs implantés à proximité du RÉSO.

La station de métro McGill est une pierre angulaire du réseau et du secteur. Sa mise en valeur et sa transformation sont essentielles pour en faire une porte d'entrée digne des ambitions et du prestige de

l'avenue McGill College. Une grande qualité esthétique et d'expérience devrait marquer l'arrivée à cette station. Il faut concevoir l'avenir de la station comme une partie intégrante du grand projet d'ensemble.

L'IDU entretient de sérieuses réserves sur la nécessité d'avoir un édicule de sortie du REM dans l'espace public. À l'heure actuelle, aucune information ne nous permet de penser que le REM a prévu les budgets requis. Si un ou des édicules devaient voir le jour, ceux-ci devraient être des signatures architecturales à l'instar de la nouvelle gare du World Trade Center de New York ou être tout en transparence pour se fondre dans le paysage urbain de l'avenue. Dans tous les cas, le geste architectural devrait être exemplaire et éviter toute forme de flânage ou de rassemblements de gens qui pourraient entraver ou altérer l'image, le confort et la propreté de l'espace. Dans tous les cas, il y a une grande opportunité de profiter des travaux du REM pour faire du secteur un « hub de transport » de classe internationale jumelé au RÉSO et à une nouvelle grande place publique. Cela contribuerait au rayonnement tant du secteur de l'avenue McGill College que de Montréal.

6.1 Recommandations

Profiter du projet pour investir dans le RÉSO et favoriser une fluidité entre la ville intérieure et la ville extérieure. Offrir une conversation entre les couches intérieures et extérieures et des expériences rehaussées dans des espaces tridimensionnels (du souterrain à la place publique). Et, de façon prioritaire, planifier le réaménagement de la station de métro McGill pour en faire une porte d'entrée majeure du réseau et du secteur au cœur d'un « hub de transport » de classe internationale.

7. Une place animée, conviviale et humaine

À l'heure actuelle, il n'y a pas de données de programme ni de réponses à savoir comment l'espace sera utilisé après la livraison du projet? L'avenue McGill College est un espace représentation de qualité. Cependant, les nouvelles tendances dans le milieu des affaires, de l'aménagement et du développement durable offrent une opportunité de redessiner un espace propre, conservateur, protocolaire et sous-utilisé pour attirer une autre faune dans un lieu plus chaleureux, festif et social. La qualité de l'environnement de travail fait partie de l'offre pour les employés. De plus en plus d'entreprises sont à la recherche d'un environnement de travail stimulant pour leurs employés qui inclut non seulement des espaces intérieurs reconfigurés, mais également des espaces de loisirs. L'accès à la montagne, un réseau d'espaces publics diversifié, une offre culturelle, des lieux de sociabilité sont autant d'éléments qui peuvent contribuer à l'attractivité des bureaux de l'avenue McGill College. Pour bien répondre aux

besoins des milléniaux, il serait pertinent d'étudier les meilleures pratiques en termes d'environnement de travail où l'aménagement d'un espace extérieur est central au milieu de travail. La nouvelle place McGill College devrait incarner le concept de « work, live, play, learn », être un lieu à la fois prestigieux et convivial, un lieu de transit et de destination, un espace qui représente la nature de Montréal, une vitrine culturelle qui fait une large place à l'art et à la créativité. Elle devrait être un lieu de convergence des citoyens, étudiants, travailleurs, résidents, touristes, un lieu humain que l'on habite et que l'on vit au quotidien, un environnement stimulant pour étudier et travailler. La place McGill College devrait être une vraie place publique au sens propre où convergent les gens, les pensées dans un centre social névralgique entre un pôle universitaire et un pôle d'affaires. Des restaurants, des boutiques, des toilettes, des espaces d'exposition sont autant de services qui contribueraient au confort des usagers.

La nouvelle place doit être animée en tout temps, de jour comme de soir, en toute saison, mais ne doit pas être surprogrammée ni faire obstruction au besoin de quiétude de la clientèle de bureaux durant les heures normales d'affaires. Il y a un narratif à construire et une offre distinctive à développer. Il ne faut pas dupliquer les fonctions et homogénéiser les places publiques. Les places du Quartier des Spectacles, du Vieux-Montréal et du Quartier des affaires doivent promouvoir des identités, des cadres et des occupations variés. Un plateau événementiel pouvant accueillir des dizaines de milliers de personnes, des camions de bouffe de rue, des amuseurs publics par exemple n'appartiennent pas à l'avenue McGill College. La nouvelle place ne doit ni être le Quartier des spectacles, ni la place Jacques-Cartier, ni l'esplanade Sun Life du Parc olympique. La place McGill College, malgré sa grandeur, devrait être animée à l'échelle humaine, c'est-à-dire par de petits événements, tels des petits groupes de musiciens. La place doit être intéressante en tout temps, avec ou sans activité, être un lieu de vie où se créent des liens et pas seulement une place programmée. La programmation ne doit pas entraver la circulation et le mouvement qui devraient être des caractéristiques propres à la place McGill College. Elle devrait aussi s'arrimer à celle de la rue Sainte-Catherine et être en complémentarité de l'offre de l'esplanade de la Place Ville Marie.

Depuis un siècle, le secteur de l'avenue McGill College et de la rue Sainte-Catherine a été associé aux décorations et aux célébrations de Noël. La tradition de l'ornementation et de l'illumination des domaines privés et publics devrait de poursuivre. L'aménagement d'une grande place spacieuse centrale est une belle occasion pour implanter un vaste marché de Noël extérieur et un grand sapin de Noël. Cela ferait de McGill College une destination en novembre et décembre, deux mois de l'année où l'occupation de l'espace public diminue et un moment fort d'un parcours de l'esprit des fêtes. Il doit devenir évident avec le réaménagement « que c'est là où ça se passe » dans le Quartier des affaires. Le projet doit

s'inscrire dans la volonté constante d'amélioration de la qualité de vie des usagers du centre-ville en alliant les fonctions économiques, commerciales et d'affaires de calibre international.

Toute forme d'infrastructures nécessaires ou de mesures particulières à des installations ou à des prestations culturelles doit être intégrée à la réflexion en amont de l'élaboration du projet d'aménagement afin de s'assurer de leur bonne intégration. Toute activité ou structure devrait passer par un processus d'appel à projets et un contrôle de qualité rigoureux tant dans le contenu que dans la réalisation.

7.1 Recommandations

Développer un programme complémentaire aux autres places et qui répond aux besoins des clientèles d'affaires et citoyennes. Proposer un aménagement riche tout en créant un milieu de vie convivial et à l'échelle humaine. En faire une vitrine de la créativité montréalaise et québécoise. Intégrer les besoins techniques et en infrastructures dans le processus de design. En faire une vraie place publique de sociabilité entre la sphère universitaire et économique au cœur du parcours identitaire de la promenade fleuve-montagne.

8. Un aménagement aux standards élevés

La grande nouvelle place, plus d'une fois et demie la superficie de la place des Festivals doit valoriser l'esplanade de la Place Ville Marie et le campus de l'Université McGill, poursuivre la coulée verte et protéger la vue du mont Royal, assurer une meilleure pratique quant à la gestion de l'eau et l'intégration de la biodiversité et proposer une place vivante tant par l'aménagement, la programmation ponctuelle que par des interventions permanentes sur les domaines public et privé. Plus qu'un espace de transition, elle doit être un espace de déambulation animé qui incite les gens à rester plus longtemps à l'extérieur, à consommer avant d'intégrer la ville intérieure. La jonction entre la place McGill College et la rue Sainte-Catherine devrait être harmonisée et optimisée plutôt qu'être contrainte à un arrimage entre deux gestes distincts. Comme il s'agira de l'une des intersections les plus animées en Amérique du Nord, un souci particulier doit ainsi lui être accordée.

Le projet doit créer un aménagement à hauteur du regard et pallier les façades aveugles et passives des gratte-ciels pour offrir un espace actif, accueillant et mixte. Il doit favoriser la fluidité et la transparence et éviter d'encombrer le domaine public par une série de structures, de mobilier, d'excroissances qui gêneraient l'appréciation de l'espace. Toutes les bouches de ventilation (prise d'air frais, sortie d'air

vicié) ne devraient pas se situer sur le domaine public. L'aménagement doit proposer des itinéraires spontanés en continu et éviter de contraindre les piétons à revenir aux intersections comme c'est le cas sur la promenade Bonaventure. Le résultat est un parcours interrompu, segmenté et peu intéressant. Pour créer l'effet escompté d'une place de calibre international, il faudra éviter une approche en quatre tronçons, mais plutôt opter pour une grande place en continu traversée de voies de circulation. Les rues transversales pourraient changer de niveau à l'approche de la place et des feux de circulation pourraient offrir une pleine et large traverse centrale. Les enjeux de circulation et d'accessibilité aux immeubles demeurent une priorité pour les riverains.

Les accès pour véhicules d'urgence, les accès aux immeubles, les accès au stationnement, les issues de secours du REM, les livraisons, la cohabitation des circulations (piétons, cyclistes, automobilistes) sont une priorité pour les riverains et doivent par conséquent être prises en compte et constituer une donnée de base du projet. La place publique doit être de plain-pied et non surélevée. Il faut s'assurer qu'il sera possible de planter des arbres en pleine terre et donc d'avoir une profondeur de sol assez grande entre la dalle de la gare du REM et l'avenue. Le projet de l'avenue McGill College doit imposer ses exigences et intervenir sur les plans du REM, sinon cela pourrait compromettre la réalisation des ambitions énoncées. Il est important de respecter la valeur des adresses et de s'assurer, par exemple, que les taxis ou corps diplomatiques puissent déposer sans contrainte leurs clients et visiteurs à proximité de leur destination. Les interfaces et les transitions avec les propriétés privées ne sont pas à négliger dans le processus d'aménagement.

Il est primordial de toujours avoir une qualité d'exécution, de design et d'expérience avec des standards élevés. 90% de l'argent investi dans un projet ne se voit pas, d'où l'importance de ne pas couper ou sacrifier les 10 % du budget qui créera de la valeur. Il s'agit d'un projet très complexe sur le plan technique qui nécessite des expertises variées, car toute la qualité reposera sur l'exécution. Le *Cahier des bonnes pratiques en design* de la Ville de Montréal expliquait que le Quartier international de Montréal (QIM) se démarquait « par un aménagement urbain spécifique, orienté vers le confort des piétons [...] [qui] fait appel à une expertise de pointe en matière de design urbain, de circulation, de signalisation, d'aménagement paysager, de design industriel et de gestion de projet ». La place publique est une signature de Montréal. Les investissements de la dernière décennie et la qualité de réalisation ont transformé la ville et tous ces projets (les places du QIM, les places du QDS, la place d'Armes, le square Dorchester, la place du Canada, la place Vauquelin, etc.) se sont mérité de multiples honneurs à l'échelle canadienne en architecture, en architecture de paysage et en design urbain. Le projet de place McGill College doit certes s'inscrire dans la continuité d'excellence qui caractérise la ville.

L'élégance des mails et des avenues européennes par leurs revêtements de sol distinctifs, leurs

alignements d'arbres matures, leurs vitrines commerciales, leur harmonie architecturale, leurs fontaines grandioses, leurs terrasses et bancs publics (Champs-Élysées, Paris; Rua Augusta, Lisbonne; Cours de Mirabeau, Aix-en-Provence; Paseo de Prado, La Havane, etc.) et la vie urbaine et marchande de Las Ramblas, Barcelone; Via del Corso, Rome; Strøget, Copenhague peuvent être des inspirations dans le processus tout comme des exemples de réaménagements récents à l'échelle mondiale. Par contre, il demeure important de ne pas dessiner un lieu générique ou une copie d'un modèle étranger, mais plutôt d'innover, de créer un projet qui fera modèle, qui illustrera l'identité montréalaise et de l'avenue McGill College et qui fera la fierté et la renommée de Montréal. Un concours international d'idées pourrait mettre la table à une première étape de réflexion alimentée par un programme et un cahier technique abordant déjà de nombreux enjeux à prendre en compte.

8.1 Recommandations

Arrimer le projet avec celui de la rue Sainte-Catherine pour créer une intersection remarquable. Imposer des critères au REM afin de s'assurer d'une emprise de sol suffisante à l'aménagement. Définir les exigences et contraintes techniques à prendre en compte. Exiger les standards de design et d'exécution les plus élevés. Aménager une place en continu unique guidée par les meilleures pratiques qui fera école.

9. Pour un plan d'action concerté et un plan de communication

Plusieurs projets d'envergure sont en cours de réalisation dans le secteur de l'avenue McGill College : construction de la station McGill du Réseau express métropolitain (REM), travaux d'étanchéisation de la dalle de la ligne verte de la STM sous le boulevard de Maisonneuve, réaménagement de la rue Sainte-Catherine (de Bleury à Mansfield), réalisation du Projet Nouveau Centre d'Ivanhoé Cambridge qui inclut le réaménagement de l'esplanade de la Place Ville Marie et du Centre Eaton. Tous ces projets doivent être réalisés entre 2018 et 2021 et auront un impact sur le projet de l'avenue McGill College. Pour s'assurer d'une concordance et d'un arrimage entre chacun des projets, il serait important d'avoir une matrice des grands projets, un plan d'action concerté. Il serait important d'avoir un calendrier clair de l'ensemble des grands projets du secteur et du centre-ville et d'analyser les impacts que ceux-ci auront sur les riverains tant du point de vue de l'image, de la mobilité, de l'accessibilité aux halls d'entrée, de la qualité de vie des commerçants, etc. Il est important d'avoir un processus structuré et une vision mobilisatrice et globale. L'avenue McGill College devra être un espace public en continu de la Place Ville Marie au campus de l'Université McGill plutôt qu'une séquence de projets différents. L'articulation d'un cadre réglementaire pourrait aussi permettre des implantations atypiques sortant du cadre

règlementaire, prenons l'exemple des terrasses, ce qui permettra d'innover et de rendre la place singulière dans sa forme et son expérience.

Ce projet ne peut aller de l'avant sans connaître l'avenir de la rue Sainte-Catherine. Comment peut s'arrimer le présent projet dans le contexte des deux reports de date de présentations des offres de services pour la phase II de la rue Sainte-Catherine? Comment la Ville de Montréal entend gérer le risque dans la réalisation de ces grands projets structurants tant du point de vue de l'échéancier que des budgets de réalisation? Un plan de communication semble essentiel pour présenter les objectifs et attendus face à ces projets et informer la population que l'avenue demeure ouverte et accessible pendant les travaux. Des efforts particuliers devront être déployés par la Ville pour promouvoir non seulement le secteur, mais tout le centre-ville durant les années de travaux. Les communications devront être adéquates et fréquentes entre les autorités et les citoyens tant au niveau de la planification qu'au sujet des plans d'exécution et des entraves à la circulation ou aux accès au moment de la réalisation.

En ce qui concerne l'aménagement en surface, celui-ci devra entrer en chantier dès la fin de la construction de la gare tant pour des raisons techniques, budgétaires que pratiques. Les chantiers du REM et de la place McGill College doivent s'enchaîner sans délai, d'où l'importance d'une opération bien structurée et coordonnée. L'exemple du Quartier international de Montréal (QIM) réalisé en quatre ans tant pour les ouvrages souterrains que pour les aménagements de surface devrait être un modèle à suivre.

Par ailleurs, l'augmentation des densités autour de la station intermodale McGill (sur l'avenue McGill College, mais aussi dans le secteur avoisinant tel que sur la rue Saint-Catherine) permettrait de rendre cette infrastructure accessible au plus grand nombre et de maximiser les retombées de l'investissement public/parapublic. Cette intervention sur la planification du secteur permettrait aux propriétaires riverains d'augmenter leur offre de superficie locative et ainsi ajouter des usagers quotidiens au secteur, ce qui aura pour effet de dynamiser encore davantage la nouvelle place McGill College. Évidemment, une telle proposition doit s'inscrire dans le plan d'urbanisme en vigueur et exiger au besoin des dérogations aux réglementations actuelles (secteur 25-06 (C.O.S. maximal 12,0)).

9.1 Recommandations

Avoir un plan d'action concerté pour coordonner les projets du secteur de l'avenue McGill College et de l'ensemble du centre-ville. Enchaîner sans délai les travaux du REM et de la place McGill College. Développer une stratégie de communication pour assurer l'intérêt et la vitalité du quartier des affaires durant les travaux. Mettre en place un encadrement réglementaire spécifique à l'avenue McGill College une fois le projet réalisé. Densifier le secteur de l'avenue McGill College.