

Rapport de consultation

# PROJET IMMOBILIER DU DOMAINE DES FRANCISCAINS

**29 juillet 2016**

Projets de règlements P-16-037 et P-04-047-173







OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

## **PROJET IMMOBILIER DU DOMAINE DES FRANCISCAINS**

**Projets de règlements P-16-037 et P-04-047-173**

**Rapport de consultation publique**

**Le 29 juillet 2016**

## ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Tél. : 514 872-3568  
Téléc. : 514 872-2556  
Internet : [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)  
Courriel : [info@ocpm.qc.ca](mailto:info@ocpm.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2016

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2016

ISBN 978-2-924002-99-5 (Imprimé)

ISBN 978-2-924750-00-1 (PDF)

Le masculin est employé uniquement afin d'alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 29 juillet 2016

Monsieur Denis Coderre, Maire  
Monsieur Pierre Desrochers, Président du comité exécutif  
**Ville de Montréal**  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le Projet immobilier du domaine des Franciscains**

---

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur les projets de règlements visant à modifier le plan d'urbanisme et à autoriser la construction ainsi que l'occupation d'un ensemble résidentiel sur le domaine des Franciscains, sis sur le boulevard René-Lévesque Ouest.

Ce projet de 360 unités de logement réparties en deux tours jumelles élevées sur un basiliaire commun s'implanterait entre deux maisons victoriennes d'intérêt patrimonial sur un terrain laissé vacant par un incendie survenu en 2010. Le projet, qui intègre aussi du logement abordable sur le site, prévoit également l'aménagement et le don de deux parcs d'accès public à la Ville.

Plus de 200 participants ont assisté aux séances de consultation publique, 50 personnes s'y sont exprimées et 42 mémoires écrits ont été déposés. Ce large tour d'horizon a permis à la commission de bien saisir les enjeux et les défis posés par le projet tant en termes de ses éléments descriptifs, qu'en matière d'intégration et d'impact sur le voisinage.

À l'instar de quelques participants, la commission, sous réserve de quelques conditions et modifications, estime que le projet de changement de vocation est acceptable et peut contribuer à mettre en place les conditions nécessaires pour consolider la fonction résidentielle du quartier et accroître sa mixité. Toutefois, à la lumière des interventions, elle constate

beaucoup de déception chez une majorité de citoyens et d'organismes quant à la capacité de ce projet de participer à la réalisation des engagements importants du PPU du Quartier des grands jardins, adopté en mai 2012, notamment en matière d'offre d'espaces verts et d'équipements communautaires adaptés aux besoins des familles, des jeunes et des ainés du quartier.

Si le Projet du domaine des Franciscains traduit un effort louable du promoteur pour présenter un projet de qualité qui réponde aux objectifs initiaux du PPU, qui contribue au développement durable et respecte la Stratégie de mixité sociale et d'inclusion, il soulève néanmoins un réel problème d'acceptabilité sociale avec lequel l'arrondissement devra composer.

La commission estime que les préoccupations des citoyens sont légitimes et ne tranche en faveur du projet de rehaussement des hauteurs et de changement de vocation du site, que sous réserve que l'arrondissement procède dans les meilleurs délais à l'aménagement d'espaces verts additionnels et s'assure que, dans les prochains projets développés dans le quartier, les besoins en espaces communautaires et équipements collectifs soient pris en compte.

À ce titre, elle y va de différentes recommandations pour la suite des choses qui permettraient d'atténuer les nuisances, d'augmenter l'acceptabilité du projet et d'améliorer le cadre de vie des résidents du quartier. Parmi celles-ci, on retrouve notamment la nécessité de renforcer la protection des maisons Judah et Masson ainsi que la nécessité de créer un comité consultatif avec les intervenants du quartier pour accompagner le projet et assurer l'intégration du design et de l'aménagement paysager à l'architecture environnante.

L'Office rendra ce rapport public le 10 août 2016, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agrérer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Russell Copeman, membre du Comité exécutif et Responsable de l'OCPM

## TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Projet immobilier du domaine des Franciscains .....	3
1.1 Le site .....	3
1.2 Description du projet .....	5
1.2.1 Le projet du promoteur .....	5
1.2.2 Les projets de règlements.....	6
1.3 Avis des instances consultatives .....	9
2. Les préoccupations et les opinions des participants .....	11
2.1 Les projets proposés .....	11
2.1.1 Les éléments physiques du projet et l'intégration au voisinage ..	11
2.1.2 Les impacts du projet sur le voisinage .....	14
2.1.3 La protection et la mise en valeur du patrimoine .....	16
2.1.4 Les logements du projet .....	17
2.1.5 Les parcs publics du projet.....	18
2.2 Les besoins exprimés par la communauté.....	19
2.2.1 L'offre de parcs dans le secteur.....	20
2.2.2 Le manque d'équipements communautaires.....	21
2.2.3 Le potentiel du site pour accueillir un parc .....	23
2.2.4 L'aménagement d'un parc sur le domaine des Franciscains.....	25
3. Les constats et l'analyse de la commission .....	29
3.1 Le cadre de référence .....	29
3.2 Le contexte du PPU du Quartier des grands jardins .....	30
3.2.1 Le PPU comme contrat social .....	30
3.2.2 Les orientations et les objectifs du PPU .....	30
3.2.3 La qualité des milieux de vie.....	31
3.3 L'analyse des projets de règlements .....	32
3.3.1 Le changement de vocation.....	32

3.3.2 La hauteur, le volume et l'implantation .....	33
3.3.3. L'impact visuel du projet.....	34
3.3.4 La protection et la mise en valeur du patrimoine .....	35
3.3.4.1 L'architecture et le design .....	35
3.3.4.2 Les aménagements paysagers existants et les espaces verts proposés .....	36
3.3.4.3 La protection des maisons Judah et Masson et leurs alentours .....	39
3.3.5 Les éléments de développement durable .....	41
3.3.5.1 Les logements sociaux et abordables .....	42
3.3.5.2 L'ensoleillement pour le voisinage .....	42
3.3.5.3 Les oiseaux .....	42
3.3.5.4 La circulation .....	43
3.3.5.5 Le stationnement.....	43
3.3.5.6 Les nuisances lors de la construction .....	44
3.4 L'acceptabilité sociale du projet du domaine des Franciscains.....	44
3.4.1 Les espaces verts.....	44
3.4.2 Les infrastructures communautaires .....	45
Conclusion.....	49
Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	51
Annexe 2 – La documentation .....	53
Annexe 3 – Projet de règlement P-16-037 .....	57
Annexe 4 – Projet de règlement P-04-047-173.....	63
Annexe 5 – Règles d'insertion.....	65
Annexe 6 – Les articles auxquels il serait permis de déroger.....	67

## Introduction

Le 18 avril 2016, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir des audiences publiques sur un projet de règlement intitulé « Règlement autorisant et encadrant la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel aux 1980 et 2080, boulevard René-Lévesque, et sur un autre projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal concernant l'affectation et la hauteur. » L'adoption de ces règlements est préalable à la réalisation du Projet immobilier du domaine des Franciscains.

La commission, formée de Mme Nicole Brodeur, M. Viateur Chénard et M. Joshua Wolfe, a tenu une séance d'information le 12 mai 2016 aux locaux de l'OCPM et trois séances d'audition des opinions du 7 au 9 juin 2016, au même endroit.

L'avis public annonçant la consultation est paru le 21 avril 2016. À cette date, la documentation relative au projet a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM ainsi que sur son site Internet. D'autres actions ont été entreprises : publicité dans les journaux et sur les réseaux sociaux, courriels, etc. Des dépliants ont été distribués dans le secteur concerné par la consultation publique, soit dans un quadrilatère délimité par Atwater à l'ouest, Sherbrooke au nord, Guy à l'est et Saint-Jacques au sud. Plus de 200 participants ont assisté aux séances de consultation publique.

Dans ses efforts de diffusion de l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités et les partagent. Chacune des consultations est annoncée aux abonnés de l'infolettre (plus de 2 000) ainsi qu'aux abonnés Facebook (plus de 7 000) et Twitter (plus de 1 500). Les réseaux sociaux de l'Office permettent aussi de faire des rappels avant les séances publiques et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires ou de la mise en ligne de nouveaux documents ou d'outils de visualisation des projets.

Le présent rapport comporte trois chapitres. Le premier chapitre permet de mettre en contexte le Projet immobilier du domaine des Franciscains et les deux règlements l'accompagnant. Le deuxième chapitre rassemble les préoccupations et les opinions exprimées par les participants au cours du processus de consultation. Enfin, le troisième chapitre du rapport est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.

La commission destine son rapport aux élus municipaux afin de leur communiquer les préoccupations citoyennes et de contribuer par son analyse à la prise de décision quant aux enjeux soulevés par la présente consultation.

Le rapport est également rendu public pour que les citoyens se l'approprient et y trouvent un instrument de suivi utile au-delà du présent exercice de consultation. Rappelons enfin que toute la documentation reçue et produite, y compris les transcriptions des séances publiques, est disponible sur le site Web de l'OCPM.



## 1. Le projet immobilier du domaine des Franciscains

Ce premier chapitre présente le Projet de construction du domaine des Franciscains ainsi que les projets de modifications règlementaires l'autorisant. Au centre de deux maisons d'intérêt patrimonial, le Groupe Prével, le promoteur, propose un projet de construction de deux tours de 19 étages.

En vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le projet peut faire l'objet d'une consultation publique à l'Office de consultation publique de Montréal puisque les deux tours résidentielles proposées ont une superficie de plancher nette supérieure à 25 000 m<sup>2</sup>, soit de 25 823 m<sup>2</sup>, tel que requis à l'article 89<sup>1</sup>.

Alors que le premier règlement du projet propose des normes d'encadrement du projet au niveau des règlements d'urbanisme de l'arrondissement, le second règlement porte sur la modification de l'affectation autorisée et de la hauteur maximale du site. La consultation publique examine donc les deux projets de règlements qui permettraient la réalisation du Projet du domaine des Franciscains.

### 1.1 Le site

Laissé vacant en raison d'un incendie en 2010, le site représente une opportunité de redéveloppement pour le secteur. Les deux tours proposées remplaceront le couvent et la chapelle des Franciscains emportés par un incendie en 2010. Les Franciscains, autrefois appelés les Récollets, ont joué un rôle important dans le développement de la colonie française du 17<sup>e</sup> siècle. Forcés de quitter lors de la conquête de 1759, ils reviennent en 1890 pour s'établir sur la rue Dorchester. Ils y construisent leur couvent et une chapelle dans les années suivantes. Les maisons Judah et Masson ont appartenu aux Franciscains à partir du début des années 1940. Elles ont été construites dans la deuxième moitié du 19<sup>e</sup> siècle.

Maison Judah



Source : Colterra, 2011

Maison Masson



Source : Colterra, 2011

<sup>1</sup> Charte de la Ville de Montréal, article 89

Situé près de la limite ouest de l'arrondissement de Ville-Marie et plus précisément dans le district électoral de Peter-McGill (ci-après nommé quartier de Peter-McGill), le domaine des Franciscains est localisé aux 1980 et 2080 boulevard René-Lévesque Ouest. Au sud du terrain se trouve la falaise Saint-Jacques qui sépare le site d'un chemin de fer et de l'autoroute 720. Cette partie de la falaise ne fait pas partie de l'écoterritoire du même nom.

Un secteur résidentiel comprenant plusieurs maisons victoriennes se situe à l'ouest du domaine sur la rue du Souvenir. L'avenue Hawarden sépare ces maisons du chemin de fer. À l'est du domaine des Franciscains se trouve l'esplanade Ernest-Cormier qui est bordée de chaque côté par les bretelles d'accès à l'autoroute 720.

Le voisinage du site comprend plusieurs institutions ayant joué un rôle important dans le paysage urbain. Il y a notamment le Centre canadien d'architecture, en face de l'esplanade Ernest-Cormier, l'ancien site de l'Hôpital de Montréal pour enfants voué à un redéveloppement futur, le couvent des Petites Sœurs des Pauvres qui est en redéveloppement au moment de la consultation publique, et le couvent des Sœurs Grises, un grand domaine institutionnel.



Source : Colterra, 2011

Le site fait partie du secteur identifié au Plan particulier d'urbanisme (PPU) des grands jardins. Ce PPU a été adopté à la suite d'une consultation publique en 2011 et énonce trois orientations d'aménagement et de développement qui s'appliquent au secteur :

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

## 1.2 Description du projet

### 1.2.1 Le projet du promoteur

Le projet de construction proposé par Groupe Prével comporte plusieurs éléments importants, notamment les deux tours résidentielles. Le site ferait aussi l'objet d'un nouveau lotissement. Deux parcs publics y sont ajoutés, et les trois lots d'origine sont modifiés afin de faciliter la préservation des maisons Judah et Masson et de leurs aménagements paysagers.

Les deux tours seraient d'une hauteur de 60 mètres pour 19 étages sur un basilaire commun. Le premier étage serait de nature commerciale et comporterait un gymnase dédié aux résidents, alors que les autres étages totaliseraient 360 logements. Un stationnement de 240 places est prévu sous les tours, de même que 360 emplacements pour vélos. Le promoteur prévoit au moins 15 % de logements abordables sur le site et s'est engagé à contribuer à un montant de 1,8 million de dollars aux fins de la Stratégie d'inclusion de logements abordables.

Au moment de la consultation, l'architecture du projet n'était pas encore finalisée, mais suivait un concept de modernité qui ne rivaliserait pas avec les bâtiments voisins de l'époque victorienne<sup>2</sup>. L'implantation des deux tours reprend le modèle pavillonnaire des deux maisons patrimoniales. Le projet propose aussi un retrait majeur par rapport au boulevard René-Lévesque, mettant les maisons Judah et Masson à l'avant-scène.

Vue aérienne du projet vers le sud-ouest



Source : document 3.1, p. 40

Le nouveau lotissement prévoit que les deux maisons patrimoniales auraient toujours leur lot distinct, comme c'est le cas actuellement. Le stationnement de la maison Judah serait déplacé vers l'est sur un emplacement déjà pavé, alors que l'emplacement existant deviendrait un

<sup>2</sup> Doc. 7.1, L. 1420-1433

espace vert. La maison Masson conserverait ses aménagements actuels. Une disposition portant sur la densité, qui serait établie à 1,8 pour les lots des maisons patrimoniales et le lot central, est d'ailleurs proposée dans le projet de règlement encadrant le site des Franciscains dans le but d'assurer la pérennité des maisons et de leurs aménagements paysagers.

Plusieurs autres éléments d'intérêt patrimonial sont présents sur le terrain, notamment dans la falaise Saint-Jacques. Alors que le terrain était un verger avant l'arrivée des Franciscains, des escaliers et des murets y ont été aménagés par les occupants. Aujourd'hui, la falaise et ces infrastructures ne sont plus entretenues. Le promoteur propose ainsi un nettoyage, tout en conservant la place qu'occupe maintenant la végétation. L'accès à la falaise demeurerait aussi de nature privée.

Le promoteur propose d'aménager et de donner deux parcs à la Ville de Montréal. Ces parcs seraient donc d'accès public et ainsi entretenus par la Ville. Le parc à l'avant serait de nature commémorative, avec des éléments rappelant l'époque du verger. L'occupation du terrain par les Franciscains se traduirait par une démarcation de l'emplacement d'origine de la chapelle et l'exposition de la cloche qui a survécu à l'incendie. L'autre parc serait situé à proximité de la falaise Saint-Jacques et de la rue du Souvenir. Le promoteur y installerait du mobilier et de l'éclairage. Ce parc ferait aussi l'objet d'une certaine commémoration avec les socles de statues qui sont aujourd'hui disparues. Il serait accessible à partir d'un chemin qui mènerait à René-Lévesque et d'un escalier qui permettrait de rejoindre la rue du Souvenir.

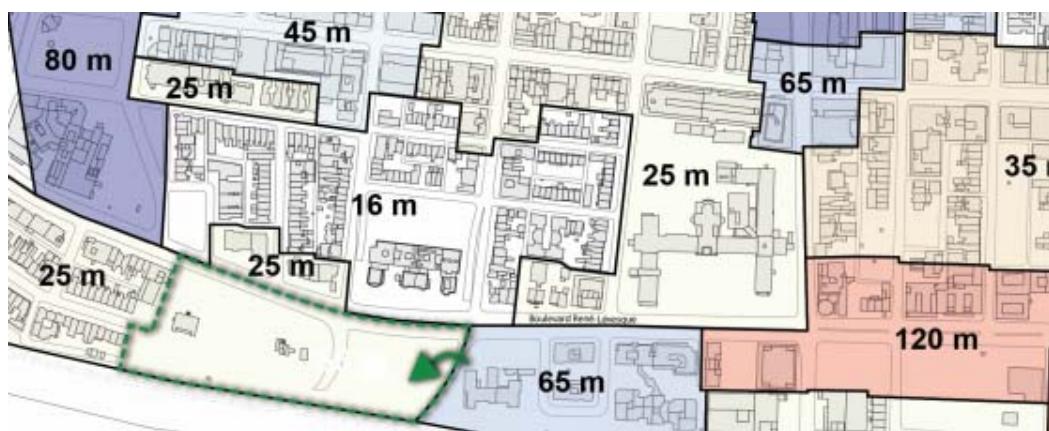
Le projet tente aussi d'inclure plusieurs principes de développement durable selon ce qu'indiquent les documents du promoteur. Ainsi, la proximité avec les stations de métro Georges-Vanier, Atwater et Guy-Concordia devrait favoriser l'usage de modes de transports alternatifs à l'automobile. La mise en valeur d'espaces verts, notamment par le don de deux parcs publics, et la densification du secteur sont d'autres éléments du projet qui permettraient d'en assurer la viabilité et la durabilité.

### **1.2.2 Les projets de règlements**

Comme mentionné précédemment, deux règlements sont concernés par la présente consultation publique. Le premier est un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal; le deuxième autorise et encadre le développement du domaine des Franciscains.

Afin de permettre la réalisation du projet de construction décrit dans la sous-section précédente, la hauteur permise et l'affectation doivent être modifiées dans le Plan d'urbanisme de la Ville.

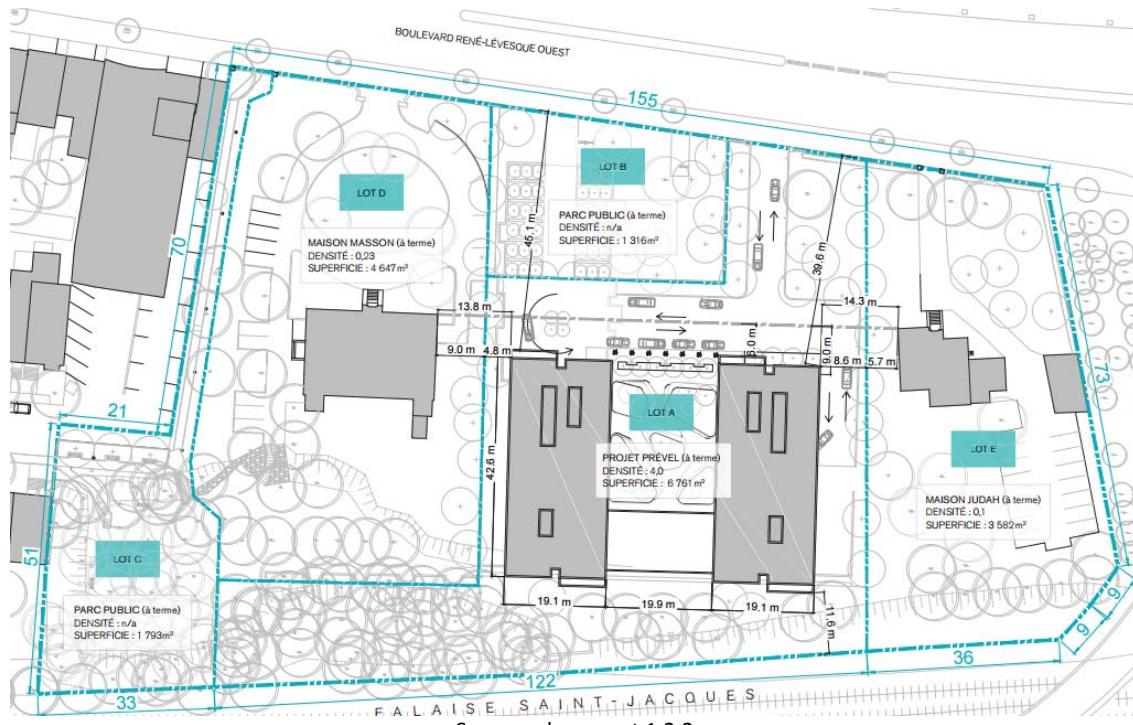
Avant modification : 25 mètres  
Après modification : 65 mètres



Avant modification : couvent, monastère ou lieu de culte  
Après modification : secteur résidentiel



Le règlement autorisant et encadrant la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel aux 1980 et 2080, boulevard René-Lévesque, soumis à la consultation publique par l'article 89, énonce, quant à lui, l'encadrement du règlement d'urbanisme pour le site des Franciscains. Les dispositions du projet de règlement font référence aux lots indiqués sur le plan en Annexe B :



Source : document 1.2.2

Le tableau suivant fait état de plusieurs modifications proposées par le règlement en comparaison avec ce qui est autorisé actuellement. Lorsqu'il n'est pas précisé autrement, les normes s'appliquent à l'ensemble du site.

Avant modification	Après modification
<u>Usage</u> E.5 : Institutionnel - lieux de culte patrimoniaux	<u>Usage</u> R.3 : Résidentiel – nombre de logements illimités (lots A, D et E) M.1 : Mixte – zone de mixité à dominante résidentielle autorisant les commerces et les services de proximité (lots A, D et E) E.1 : Équipements collectifs – Parcs et places publiques (lots B et C)
<u>Densité de construction</u> 3.0 : superficie de 54 297 m <sup>2</sup> de plancher <sup>3</sup>	<u>Densité de construction</u> 1.8 : superficie de 26 982 m <sup>2</sup> de plancher <sup>2</sup> (lots A, D et E)
<u>Implantation</u> 70 : 70 % du site peut être construit RI : règles d'insertion <sup>4</sup>	<u>Implantation</u> Doit être conforme aux plans en annexe B et en annexe C du règlement
<u>Hauteur</u> 23 mètres	<u>Hauteurs</u> 60 mètres (lot A)

<sup>3</sup> Calcul basé sur les superficies indiquées en page 5 et 28 du document 3.1

<sup>4</sup> Voir les dispositions sur les règles d'insertion qui assujettissent le site en Annexe 5

Le règlement énonce d'autres dispositions générales dont voici les grandes lignes :

- Une dérogation à 6 articles du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement<sup>5</sup>;
- La conservation des maisons Judah et Masson dans leur implantation d'origine selon le plan en annexe B du projet de règlement P-16-037;
- La conservation, restauration et reconstitution de plusieurs éléments d'intérêt patrimonial<sup>6</sup>;
- L'aménagement d'espaces extérieurs accessibles au public aux lots B et C.

### **1.3 Avis des instances consultatives**

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger, en comité mixte, ont à deux reprises émis un avis défavorable face au projet, le premier en février 2013 et le deuxième en juin de la même année.

Malgré certains ajustements de la part du promoteur entre les deux avis, il en ressortait quelques préoccupations principales. Le comité craignait notamment que le rehaussement à 60 mètres cause un précédent et favorise l'étalement du centre-ville vers l'ouest. Il s'interrogeait aussi sur l'impact visuel des deux tours, alors qu'il rappelait que cette modification découlait d'une volonté de la Ville de mettre les deux tours en relation avec les immeubles du centre-ville et non avec le cadre bâti du secteur<sup>7</sup>. Dans leurs avis, les membres du comité mixte indiquaient que le projet ne contribuerait pas à la mise en valeur patrimoniale du secteur et, de surcroit, étaient inquiets quant à la conservation des deux maisons patrimoniales et de leurs aménagements à long terme.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a, quant à lui, émis un avis favorable à l'unanimité, le 14 février 2013, sous réserve de certaines conditions, comme limiter la hauteur à 65 mètres et s'assurer de figer la densité du site.

Le CCU considérait notamment que le projet permettrait de mettre en valeur les qualités paysagères du site en façade sur le boulevard René-Lévesque. La faible implantation au sol du projet et la mise en valeur du caractère patrimonial du secteur sont des éléments du projet qui ont été signalés comme importants. D'autres raisons qui ont contribué à cet avis ont été la contribution au logement abordable (30 % sur site) et social (équivalent de 15 % versé dans un fonds de compensation), et l'accès pour la population à la partie la plus boisée du site, soit le parc situé à l'ouest. Finalement, le comité considérait que le projet respectait les objectifs du Plan d'urbanisme et les grandes orientations du PPU du Quartier des grands jardins.

---

<sup>5</sup> Ces articles sont inclus dans l'Annexe 6

<sup>6</sup> Doc. 5.4.1

<sup>7</sup> Doc. 1.4.3, p. 4



## 2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

La consultation publique sur le domaine des Franciscains a permis à près de 50 personnes de s'exprimer en anglais ou en français<sup>8</sup> sur le projet de construction proposé par Groupe Prével et les deux projets de règlements mis de l'avant par l'arrondissement de Ville-Marie. Au total, 42 opinions écrites ont été déposées et pas moins de 200 personnes ont participé au processus consultatif, permettant à la commission de dégager ainsi plusieurs enjeux et visions qui tiennent à cœur à la population consultée. Dans le but d'exposer clairement ceux-ci, le présent chapitre est divisé en deux parties, soit les opinions émises relativement aux projets proposés et celles exprimées selon les besoins et préoccupations de la communauté du quartier de Peter-McGill et du Quartier des grands jardins.

### 2.1 Les projets proposés

En guise de rappel, il faut souligner que le mandat reçu par l'Office de consultation publique de Montréal se limitait à l'examen du projet du domaine des Franciscains et des deux règlements qui l'accompagnent par le biais de consultations publiques. Un grand nombre de participants ont exprimé des opinions qui peuvent être divisées en thèmes :

- Les éléments physiques du projet et l'intégration au voisinage;
- Les impacts du projet sur le voisinage;
- Les logements du projet;
- La protection et la mise en valeur du patrimoine;
- Les parcs publics du projet.

#### 2.1.1 Les éléments physiques du projet et l'intégration au voisinage

Plusieurs interventions au sujet de l'architecture des deux tours ont été effectuées au cours de la consultation publique. En plus de cet aspect, les participants se sont prononcés sur la volumétrie, l'implantation au sol et la hauteur des deux tours en les mesurant aux maisons patrimoniales et au voisinage.

Une bonne partie des interventions qui portaient sur le sujet ciblait particulièrement la hauteur des deux tours<sup>9</sup>. Une discontinuité entre les maisons patrimoniales et les tours jumelles a été relevée plusieurs fois, comme le traduit cette opinion écrite : « *La hauteur et la toute proximité des tours vont écraser et rendre insignifiantes les deux maisons victoriennes encore sur place*<sup>10</sup> » et celle-ci : « *These two huge towers will simply dwarf everything within the surrounding blocks*<sup>11</sup> ». D'autres citoyens ont manifesté leurs inquiétudes à cet égard, que ce soit par

<sup>8</sup> Pour des fins d'intégrité, les opinions exprimées en anglais citées dans ce chapitre sont transcrrites telles qu'elles ont été émises et ne sont pas traduites

<sup>9</sup> Robert Hajaly, doc. 7.1, L. 1220-1221; Comité logement Ville-Marie, doc. 8.11, p. 10; Vrai changement pour Montréal, doc. 8.13, p. 8

<sup>10</sup> Jacques Larin, doc. 8.9, p. 5

<sup>11</sup> Caroline Nabozniak, doc. 8.7, p. 1

rapport au Centre canadien d'architecture<sup>12</sup>, au voisinage à valeur patrimoniale<sup>13</sup> ou aux maisons Judah et Masson<sup>14</sup>. Deux citoyens se sont directement opposés à « *la hauteur excessive du projet*<sup>15</sup>. » Un participant s'est même questionné sur les références qui ont servi à déterminer la hauteur du projet<sup>16</sup>.

À ce sujet, un organisme considérait que « *Le saut de 25 m à 65 m est majeur et imposant même s'il s'insère dans un milieu qui compte déjà des constructions en hauteur, plusieurs héritées des années 1960 et 1970 mais aussi celles en chantier actuellement à l'est de l'esplanade Ernest-Cormier. [...] Le rehaussement substantiel de la limite de hauteur [...] est discutable compte tenu du caractère distinct du tissu urbain à l'ouest de l'esplanade, notamment la rue du Souvenir*<sup>17</sup>. » Se montrant préoccupé par l'insertion de constructions en hauteur dans le paysage urbain, ce même organisme poursuivait en écrivant : « *Une construction en hauteur - davantage élancée, si elle n'est pas à exclure d'emblée, demande à tout le moins une évaluation plus fine de son insertion dans le paysage urbain et une exigence véritable de qualité architecturale accompagnée d'un mécanisme diligent capable d'en garantir la réalisation*<sup>18</sup>. »

Une participante estimait d'ailleurs que l'architecture des bâtiments devrait s'harmoniser particulièrement avec les maisons Judah et Masson afin d'augmenter la valeur patrimoniale du site<sup>19</sup>. Dans une opinion écrite, il est possible de lire : « *Par sa simple hauteur, deux tours de vingt étages vont certainement éclipser les maisons patrimoniales. À notre avis, la Compagnie Prével devrait faire tous les efforts possibles pour s'harmoniser avec le style victorien et au moins les matériaux qui sont caractéristiques du Village Shaughnessy*<sup>20</sup>. » Une participante précisait, entre autres, que ce secteur a été développé selon des critères d'architecture spécifiques et que les deux tours ne les respectent pas<sup>21</sup>. Lors d'une intervention, une autre participante a d'ailleurs développé sur ces critères : « *Étant donné la grande qualité environnant le site, les édifices dessinés avec soin par les meilleurs architectes tout le long du XIX<sup>e</sup> siècle, ainsi qu'au début et à la fin du XX<sup>e</sup> siècle, ces jardins qui ont été dessinés dans les traditions de la Renaissance et la modernité [...], l'architecture et l'aménagement paysager doivent renforcer ces qualités*<sup>22</sup>. » Un citoyen a aussi émis une opinion en ce sens, écrivant que les grandes hauteurs étaient incohérentes avec l'architecture du milieu : « *This block has great historical architecture that is not compatible with higher elevations or modern design. This areas architecture should be preserved and not infringed upon with such developments*<sup>23</sup>. »

---

<sup>12</sup> Georgette Blanchard, doc. 8.15, p. 3

<sup>13</sup> Donigan Cumming, doc. 8.32

<sup>14</sup> Robert Hajaly, doc. 8.34, p. 2

<sup>15</sup> Elisabeth Hoyos, Maximilian Hoyos, doc. 8.22

<sup>16</sup> Fred Genesee, doc. 8.26

<sup>17</sup> Héritage Montréal, doc. 8.42, p. 3

<sup>18</sup> Héritage Montréal, doc. 8.42, p. 3

<sup>19</sup> Ara Merzikian, doc. 8.23

<sup>20</sup> Marilyn Lajeunesse, Boyd White et autres résidents de l'avenue Seymour, doc. 8.29, p. 3

<sup>21</sup> Georgette Blanchard, doc. 8.15, p. 2

<sup>22</sup> Phyllis Lambert, doc. 8.36, p. 4

<sup>23</sup> Brian Baratt, doc. 8.25

Un citoyen a, quant à lui, défini le paysage du domaine des Franciscains comme suit : « *Le jardin des Franciscains est la dernière unité de paysage de domaine de campagne que l'on peut retrouver non seulement dans le centre-ville mais aussi dans une grande partie de Montréal et de Westmount*<sup>24</sup>. »

Dans le même ordre d'idée, l'opinion d'une participante illustrait bien la vision de certains intervenants cités précédemment : « *Je voyais le jardin du Centre canadien d'architecture, la magnifique maison, le terrain en friche et l'autre maison. Moi, dans ma logique, il y avait un projet là qui serait en continuité. Il y aurait comme une beauté, on conserve un espace vert, on continue dans l'esprit du patrimoine, le Centre d'architecture, une maison magnifique, on fait quelque chose qui est en continuité et on a l'autre maison*<sup>25</sup> ». Le Centre canadien d'architecture a, par ailleurs, souvent été utilisé comme référence dans les opinions émises, comme le reflète ce passage d'une opinion écrite : « *With its proximity to the Canadian Centre for Architecture, something truly outstanding and interesting could have been achieved that highlight the architecture of Montreal and complement the historic value of this area*<sup>26</sup>. » La place de cette institution dans le voisinage a d'ailleurs été définie comme suit : « *Un des grands rôles du design du CCA dans les années 1980 était de réparer le tissu urbain d'un quartier dévasté par la construction d'une autoroute, dans les années 60 et comme toute œuvre architecturale, le bâtiment devait enrichir et mettre en valeur la qualité de l'architecture avoisinante et, de façon plus générale, incorporer non seulement les plus hautes traditions de la ville mais encore les valeurs intemporelles de l'architecture, la poétique de l'ordre*<sup>27</sup>. »

À une plus grande échelle, une participante s'est montrée préoccupée par les vues sur le mont Royal, alors qu'avant la réalisation de certains projets immobiliers elle voyait la montagne de chez elle<sup>28</sup>. Plus précisément, une intervenante en séance d'information a émis une préoccupation quant au rehaussement des hauteurs par rapport aux perspectives vers le mont Royal<sup>29</sup>.

Certains intervenants ont, pour leur part, suggéré un processus de concertation afin de définir une architecture acceptable des deux tours. Ils se sont principalement manifestés en raison du caractère particulier du domaine des Franciscains, comme l'illustre cet organisme : « *Compte-tenu de la localisation exceptionnelle du site, suggérer au promoteur que l'immeuble adopte une signature architecturale remarquable*<sup>30</sup> ». En conséquence, un autre organisme propose dans son opinion écrite : « *un accompagnement architectural qui irait au-delà de la pratique ordinaire de révision par les services et le CCU*<sup>31</sup> ».

---

<sup>24</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 8.37, p. 1

<sup>25</sup> Marielle Ouellette, doc. 7.2, L. 822-826

<sup>26</sup> Fred Genesee, doc. 8.26

<sup>27</sup> Phyllis Lambert, doc. 8.36, p. 5

<sup>28</sup> Marielle Ouellette, doc. 7.2, L. 834-838

<sup>29</sup> Mabel Contin, doc. 7.1, L. 2293-2297

<sup>30</sup> Destination Centre-Ville, doc. 8.38, p. 6

<sup>31</sup> Héritage Montréal, doc. 8.42, p. 2

Néanmoins, le taux d'implantation et le retrait des deux tours par rapport aux deux maisons patrimoniales ont été soulignés comme étant des éléments positifs du projet par certains participants. Une citoyenne écrivait d'ailleurs : « *The 120m set-back from the street is excellent, and the park on René-Lévesque a wonderful surprise. [...] The 17.5% coverage is a good example for other developers*<sup>32</sup>. » Plus précisément, un organisme appuyait ces éléments puisqu'ils conservaient le concept d'implantation pavillonnaire des deux maisons patrimoniales : « *Nous appuyons également l'approche d'aménagement avec une implantation reprenant le rythme et le recul des résidences pavillonnaires longeant originellement le boulevard Dorchester [...]. Cette implantation préserve les percées visuelles vers le lointain qu'une implantation en barre longeant la rue aurait bloquées de manière irréversible*<sup>33</sup>. » Finalement, un autre organisme s'est, quant à lui, prononcé « *en faveur de l'usage, de la densité, de l'implantation, de la hauteur et de la volumétrie proposée dans le cadre du projet de règlement*<sup>34</sup>. »

## 2.1.2 Les impacts du projet sur le voisinage

De nombreux impacts éventuels advenant la réalisation du projet présenté en consultation publique ont été relevés par les participants. Parmi ceux-ci, concernant en grande partie le voisinage ou l'environnement, une participante s'est notamment montrée préoccupée de l'architecture des deux tours en rapport aux impacts que peuvent provoquer les surfaces réfléchissantes sur les oiseaux : « *I heard at the information session that the architects are considering a glass building, whose reflections of the surrounding vegetation, could cause many bird deaths, and that there will be a pool on the roof, hence additional lighting that could disorient migrating birds flying over at night*<sup>35</sup>. » À cette fin, elle propose des principes élaborés par une organisation spécialisée : « *The organization FLAP (Fatal Light Awareness Program) has some excellent guidelines that all developers and even homeowners should adopt to avoid bird-window collisions. The city should require developers, architects, engineers, etc. to incorporate these guidelines into all their buildings*<sup>36</sup>. »

Les impacts du projet sur le voisinage des immeubles riverains aux limites du quartier ont été soulevés à maintes reprises. Les inconvénients d'un chantier sur le domaine des Franciscains semblent préoccuper plusieurs citoyens qui se sont questionnés particulièrement sur les mesures qui seraient mises en place pour protéger les maisons patrimoniales et les résidences de la rue du Souvenir. Une participante exprimait à ce sujet qu'un « *tel aménagement signifierait un pieutage extrêmement profond et important pour ancrer des édifices de 20 étages, ce qui pourrait mettre en danger les maisons autour*<sup>37</sup>. » Lors de la séance d'information du 12 mai, plusieurs questions ont été posées en lien avec ces préoccupations, comme l'exprime cette intervention : « *What measures you're going to ensure that this driving of the steel that goes on for days will not damage our heritage houses and the houses on your*

---

<sup>32</sup> Claire Adamson, doc. 8.6

<sup>33</sup> Héritage Montréal, doc. 8.42, p. 2

<sup>34</sup> Table de Concertation du quartier des grands jardins, doc. 8.35, p. 3

<sup>35</sup> Nancy Robinson, doc. 8.30.1, p. 1

<sup>36</sup> Nancy Robinson, doc. 8.30, p. 1

<sup>37</sup> Georgette Blanchard, doc. 8.15, p. 3

*property<sup>38</sup> ?* » À ce sujet, le promoteur a à plusieurs reprises tenu à rappeler qu'il possède 37 années d'expérience dans le domaine et qu'il se rend responsable des dommages qui seraient occasionnés aux maisons avoisinantes par la construction<sup>39</sup>.

Un participant a d'ailleurs tenu à préciser la source de ces préoccupations : « *le sous-sol de notre quartier et plus particulièrement du terrain des Franciscains, il s'agit de moraines qui ont été déposées par les glaciers lorsqu'ils ont glissé sur le dessus du mont Royal et ensuite, après la venue de la mer de Champlain, lorsque la vallée du Saint-Laurent a été inondée, ça a été remanié, puis il y a eu des dépôts de sable. Ce qui veut dire qu'en moyenne, entre 60 à 120 pieds de profondeur, c'est du mort-terrain, c'est-à-dire, ce n'est pas du roc, c'est des dépôts de glacier, de sable, etc.<sup>40</sup>* » Ce même participant a, par la suite, expliqué qu'il fallait donc pieuter tout le terrain et mettre des fondations assez profondément pour permettre la construction des deux tours. Ce processus serait d'ailleurs assez bruyant pour les résidents vivant à proximité : « *Ça veut dire que pour les gens du quartier, puis je dois vous avouer que ces dernières 175 années, on a eu notre lot de pieutage pour les différents projets et les gens de la rue Seymour, de la rue Tupper, même du côté de O'Nessy, donc Saint-Marc, Saint-Mathieu, les gens peuvent vous dire que c'est très ennuyeux d'entendre bing! bing! des vibrations, des fissures dans le plâtre des maisons quand ce n'est pas carrément dans la structure<sup>41</sup> .* »

Conscient de ces faits, un organisme a recommandé dans son opinion écrite de « *faire des études rigoureuses et atténuer les risques pour les immeubles patrimoniaux et les nuisances pour les résidents du secteur lors de la construction<sup>42</sup>* ». Dans le même ordre d'idée, une participante se demandait, à la séance d'information, ce qui serait prévu pour éviter le glissement du sol sous les maisons patrimoniales à la suite de travaux d'excavation<sup>43</sup>.

Mises à part les nuisances sonores provenant possiblement de la construction des deux tours, une participante était, quant à elle, préoccupée par la durée des travaux<sup>44</sup>. Une autre a, pour sa part, posé des questions relativement à la circulation des camions de construction et à l'emplacement du stationnement des véhicules des employés dans le voisinage<sup>45</sup>.

Les enjeux de circulation ont aussi été soulevés en dehors de la construction des deux tours. Certains participants ont manifesté des inquiétudes face à l'augmentation du nombre de véhicules que provoquerait l'arrivée de nouveaux résidents dans les 360 logements prévus par le projet<sup>46</sup>. Une participante a notamment décrit plusieurs nuisances associées au boulevard

---

<sup>38</sup> Naomi Holobow, doc. 7.1, L. 1580-1582

<sup>39</sup> Doc 7.1, L. 1575-1626

<sup>40</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 7.3, L. 163-168

<sup>41</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 7.3, L. 170-179

<sup>42</sup> Table de Concertation du quartier des grands jardins, doc. 8.35, p. 4

<sup>43</sup> Anne-Marie Sigouin, doc. 7.1, L. 1355-1365

<sup>44</sup> Naomi Holobow, doc. 7.1, L. 1580-1582

<sup>45</sup> Angel Lawrence, doc. 7.1, L. 796-709

<sup>46</sup> Georgette Blanchard, doc. 8.15, p. 4; Jacques Larin, doc. 8.9, p. 3; Nancy Robinson, doc. 7.1, L. 1801-1803; Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.5, p. 8

René-Lévesque, alors qu'elle réside face au site des Franciscains avant d'écrire : « *Toutes les voitures qui vont venir s'ajouter au trafic (déjà terrible) de l'endroit*<sup>47</sup>. »

Des résidents de l'avenue Seymour ont, pour leur part, émis des craintes quant à la possibilité que les nouveaux occupants du projet stationnent leurs voitures sur la rue, étant donné que moins d'une place de stationnement est prévue par logement. Ces mêmes résidents sont aussi préoccupés de la tranquillité et de la sécurité de l'avenue Seymour avec la réalisation du projet. Ils expliquent dans leur opinion écrite que l'avenue était autrefois utilisée par des automobilistes pour éviter le trafic du boulevard René-Lévesque. Depuis l'inversion directionnelle de la rue et l'installation d'une barrière temporaire sur le boulevard, la situation aurait été régularisée. Ils ont cependant remarqué que cette barrière n'était pas représentée sur les plans rendus publics<sup>48</sup>.

Selon un organisme, l'augmentation du nombre de véhicules pourrait aussi contribuer au phénomène d'îlot de chaleur, tout comme les deux tours<sup>49</sup>. Un participant abondait d'ailleurs en ce sens : « *Have you really considered the environmental impacts of these buildings in terms of contributing to urban heat island and impacts on wind*<sup>50</sup>? »

L'arrivée de plusieurs nouveaux résidents contribuerait, selon certains participants, au développement du quartier. Un participant exprimait d'ailleurs l'importance de continuer de développer le centre-ville afin de freiner la perte de la population au profit de la banlieue<sup>51</sup>. Un organisme croyait néanmoins le contraire, alors que la réalisation du projet signifierait la perte d'espace vert : « *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*<sup>52</sup>. » Pour d'autres participants, la contribution des nouveaux résidents sera soit absente<sup>53</sup> ou mènera ultimement à un redéveloppement commercial pour une classe plus aisée et une augmentation du coût de la vie, symptômes du phénomène de gentrification<sup>54</sup>.

### 2.1.3 La protection et la mise en valeur du patrimoine

La conservation des deux maisons patrimoniales et de leurs aménagements par les Franciscains a été saluée à quelques reprises par des intervenants lors des séances de consultation<sup>55</sup>. Un organisme considère d'ailleurs « *comme recevable l'approche du projet pour la mise en valeur*

---

<sup>47</sup> Marielle Ouellette, doc. 8.2

<sup>48</sup> Marilyn Lajeunesse, Boyd White et autres résidents de l'avenue Seymour, doc. 8.29, p. 2

<sup>49</sup> Table Interaction du Quarter Peter-McGill, doc. 8.5, p. 8

<sup>50</sup> Mojtaba Samimi, doc. 7.1, L. 1542-1444

<sup>51</sup> Joey Tozzi, doc. 8.18

<sup>52</sup> Vrai changement pour Montréal, doc. 8.13, p. 7

<sup>53</sup> Caroline Nabozniak, doc. 7.3, L. 958-961, doc. 8.7, p. 1

<sup>54</sup> Yan Zhao, doc. 8.3, p. 1

<sup>55</sup> Destination Centre-Ville, doc. 8.38, p. 3

*des résidences patrimoniales Masson et Judah en respectant leur lots, et la conservation des vestiges des anciens jardins<sup>56</sup>. »*

Toutefois, plusieurs inquiétudes ont été émises à l'égard de la pérennité des dispositions règlementaires proposées. Une participante croit que les mesures de protection règlementaires ne sont pas suffisantes<sup>57</sup> et une autre suggère de les renforcer<sup>58</sup>. Un organisme exprimait précisément son inquiétude face à cet aspect du projet : « *La Table souhaite exprimer son inquiétude relativement aux mécanismes de protection mis en place à long-terme en matière de protection patrimoniale et de densification du site, et souhaite recommander à la Ville de Montréal d'étudier la possibilité de mettre en place des mécanismes additionnels<sup>59</sup>.* »

Par ailleurs, la valeur patrimoniale du site n'a pas été soulignée seulement par rapport aux maisons Judah et Masson. L'historique du domaine<sup>60</sup>, la grotte à l'arrière du lot de la maison Masson<sup>61</sup>, la falaise Saint-Jacques<sup>62</sup> et le caractère public du terrain issu de son utilisation antérieure<sup>63</sup>, en sont quelques exemples parmi d'autres. Quelques participants ont ainsi déploré le fait que la falaise ne serait plus accessible. À ce sujet, une participante souhaite que l'accès, la protection et l'aménagement de la falaise à l'emplacement du projet soient légitérés<sup>64</sup>. Cet espace vert qui fait partie du domaine des Franciscains serait, en effet, déjà utilisé et entretenu jusqu'à une certaine mesure par des résidents<sup>65</sup>.

#### 2.1.4 Les logements du projet

Les logements offerts dans le cadre du projet du domaine des Franciscains ont aussi été un sujet de discussion lors du processus de consultation publique. Les opinions émises étaient partagées. Certains participants croyaient que le fait d'ajouter de nouveaux propriétaires au quartier serait bénéfique, mais d'autres déploraient l'absence de logements sociaux et d'appartements comportant trois chambres<sup>66</sup> à la suite de nombreuses questions à ce sujet à la séance du 12 mai<sup>67</sup>. Un organisme préférait notamment du logement social sur site comparativement à une contribution monétaire, et que ces logements soient en priorité destinés aux familles<sup>68</sup>. Deux intervenants en séance d'audition des opinions exprimaient d'ailleurs l'importance d'avoir des logements pour les familles, en raison des coûts élevés de ceux-ci, surtout au centre-ville<sup>69</sup>.

<sup>56</sup> Héritage Montréal, doc. 8.42, p. 2

<sup>57</sup> Ioanna Avanitis, doc. 8.41, p. 4

<sup>58</sup> Phyllis Lambert, doc. 8.36, p. 5

<sup>59</sup> Table de Concertation du quartier des grands jardins, doc. 8.35, p. 5

<sup>60</sup> Jacques Larin, doc. 8.9, p. 3

<sup>61</sup> Claire Adamson, doc. 7.3, L. 754-756

<sup>62</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 7.3, L. 210-214

<sup>63</sup> Brian Barratt, doc. 8.25

<sup>64</sup> Phyllis Lambert, doc. 8.36, p. 6

<sup>65</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 7.3, L. 474-476

<sup>66</sup> Robert Hajaly, doc. 7.1, L. 2618-2653; doc. 8.34, p. 2; Éric Michaud, doc. 7.1, L. 1010-1018

<sup>67</sup> Chantal Thomas, doc. 7.1, L. 900-901; Jean-Yves Bourdages, doc. 7.1, L. 2711-2714

<sup>68</sup> Comité logement Ville-Marie, doc. 8.11, p. 5

<sup>69</sup> Éric Michaud, André Quarry, doc. 7.4, p. 46-47, L. 18-25, 1-2

Un autre organisme jugeait, quant à lui, bénéfique l'offre en logements du projet : « *Le projet permet de développer de nouvelles offres en habitation dans le but de diversifier et relever le niveau socio-économique de la population résidente<sup>70</sup>* . »

### **2.1.5 Les parcs publics du projet**

Les deux parcs aménagés par le promoteur et donnés à la Ville qui ont été présentés au cours de la consultation publique ont fait l'objet de nombreuses préoccupations. Comme pour la falaise Saint-Jacques, des participants ont manifesté leurs inquiétudes face à l'accessibilité des deux parcs. Une participante considère notamment que le parc sur le boulevard René-Lévesque semble destiné aux résidents des tours projetées : « *Le plus grand des deux terrains, d'une superficie de 1 793 m<sup>2</sup>, serait difficilement visible et accessible de la rue -Il est vraisemblable qu'il ne serait utilisé que par les résidents des 360 appartements des tours jumelles projetées<sup>71</sup>* ». À ce sujet, une participante s'interroge sur les capacités d'appropriation des citoyens pour ce parc<sup>72</sup>.

La cession de deux espaces verts par le promoteur a néanmoins été bien accueillie par certains organismes. Dans une opinion écrite, il est possible de lire : « *Le projet de redéveloppement et de mise en valeur du site des Franciscains propose des gains importants en espaces verts, par la création de deux nouveaux espaces publics accessibles à la population du Quartier<sup>73</sup>* . » Selon un autre organisme, la cession « *pourrait servir de modèle pour d'autres cas de sites institutionnels en réaffectation<sup>74</sup>* . »

Certains participants ont, pour leur part, évalué ces parcs en fonction de leur réponse aux besoins de la communauté<sup>75</sup>. Un organisme exprime bien la vision de plusieurs autres participants dans leur opinion écrite : « *Les deux petits parcs enclavés dans le projet, proposés conjointement par les promoteurs et les Pères franciscains, ne répondent nullement aux réels besoins de la communauté, et ce, malgré l'intérêt de la Ville de Montréal et des fonctionnaires de l'arrondissement à récupérer ces espaces<sup>76</sup>* ». Lors de la deuxième séance d'audition des opinions, deux intervenantes membres de différents organismes ont tenu à préciser que les besoins en espaces verts se situaient principalement au niveau des jeunes et des enfants<sup>77</sup>. D'autres partageaient aussi leurs opinions<sup>78</sup>.

Certains participants se sont exprimés sur la notion de commémoration présentée pour le parc public avant. Par exemple, un organisme a soumis plusieurs propositions concernant la

---

<sup>70</sup> Destination Centre-Ville, doc. 8.38, p. 5

<sup>71</sup> Thérèse Bouchez, doc. 8.8, p. 3

<sup>72</sup> Émilie Joly, doc. 7.3, L. 1421-1423

<sup>73</sup> Table de Concertation du quartier des grands jardins, doc. 8.35, p. 3

<sup>74</sup> Héritage Montréal, doc. 8.42, p. 3

<sup>75</sup> Thérèse Bouchez, doc. 8.8, p. 3; Familles Centre-Ville, doc. 8.12; Comité action jeunesse, doc. 8.14, p. 3

<sup>76</sup> Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.5, p. 6

<sup>77</sup> Carlye Watson, Chantal Thomas, doc. 7.3, L. 1158-1161

<sup>78</sup> Famille Centre-Ville, doc. 8.12

préservation de la commémoration des Franciscains, une approche de conception soignée des parcs, un aménagement assurant une bonne qualité d'entretien et une sécurité des usagers<sup>79</sup>. Un autre organisme considère aussi que « *le jardin qui serait aménagé sur le site de l'ancienne chapelle du monastère offre l'occasion de réaliser un aménagement soigné, novateur et durable*<sup>80</sup>. » Dans cette optique, il a été proposé par une participante de mettre sur pied un comité aviseur qui s'assurera de l'intégration de l'ensemble proposé par le promoteur, ou d'organiser un concours de design pour le parc commémoratif à l'avant<sup>81</sup>. Finalement, une résidente s'opposait à ce que l'aménagement des parcs publics soit déterminé par le promoteur<sup>82</sup>.

## 2.2 Les besoins exprimés par la communauté

De nombreux participants ont profité de la consultation publique sur le domaine des Franciscains pour manifester leurs préoccupations face aux besoins de la communauté. De façon à répondre à ces besoins, la grande majorité des intervenants ont mentionné que le site qui serait occupé par les deux tours devrait plutôt être transformé en parc.

Cette revendication aurait d'ailleurs permis, selon certains, de bloquer le projet des Franciscains par référendum : « *La communauté n'a jamais manifesté le désir d'être entendue par l'Office de consultation dans la mesure où nos démarches nous laissaient croire qu'un référendum suivant les règles qui ont cours dans la majorité des cas, aurait été remporté*<sup>83</sup>. » Quelques citoyens sont ainsi d'avis que le processus de consultation publique ne leur laisse pas libre recours à un vote démocratique<sup>84</sup> : « *L'arrondissement Ville-Marie a adopté la loi, l'article 89 pour référer la décision à la Ville de Montréal, la décision de modifier le zonage, ce qui nous enlevait comme résident de demander un référendum. [...] Comment la ville peut-elle agir de la sorte d'un côté, et venir nous dire de l'autre - agir de la sorte, c'est-à-dire nous enlever un peu nos droits d'intervention et tout, et de l'autre nous dire que la stratégie Centre-ville dévoilée hier sera faite en tenant compte des résidents et en évitant les erreurs du passé*<sup>85</sup>. »

Dans le but d'aider la commission à mieux comprendre les revendications qui concernent l'aménagement d'un parc, des citoyens se sont exprimés sur les sujets suivants :

L'offre de parcs dans le quartier Peter-McGill et dans le Quartier des grands jardins;

- Le manque d'équipements communautaires;
- Le potentiel du site des Franciscains pour un parc;
- L'aménagement d'un parc sur le site.

<sup>79</sup> Table de Concertation du quartier des grands jardins, doc. 8.35, p. 4

<sup>80</sup> Héritage Montréal, doc. 8.42, p. 3

<sup>81</sup> Phyllis Lambert, doc. 8.36, p. 4-5

<sup>82</sup> Martha Langford, doc. 8.33

<sup>83</sup> Jacques Larin, doc. 7.2, L. 546-549

<sup>84</sup> Reza Koochekian, doc. 7.1, L. 2171-2176; Stéphane Febbrari, doc. 7.2, L. 1267-1270; Robert Hajaly, doc. 7.1, L. 1302-1303;

Jacques Larin, doc. 7.1, L. 1533-1537; Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.5, p. 5

<sup>85</sup> Hélène Cornellier, doc. 7.4, p. 32, L. 9-20

## 2.2.1 L'offre de parcs dans le secteur

Presque tous les parcs et espaces qui s'y apparentent faisant partie du secteur concerné ont fait l'objet d'une certaine évaluation par l'un ou l'autre des citoyens qui ont participé au processus de consultation publique. Certaines personnes ont parlé d'une insuffisance générale d'espaces verts accessibles dans le secteur<sup>86</sup>. Un groupe de résidents écrit dans son mémoire : « *The minuscule parks currently located in the sector are insufficient to the needs of elderly people, to families and to adults. They quickly feel crowded and are surrounded by so much pavement*<sup>87</sup> ». Un citoyen mentionnait, pour sa part, que pour pratiquer certains sports, il devait sortir de l'arrondissement : « *We have had to look outside the borough for these sports as there are sometimes no teams for them to join or the few places where they can do these activities are over-crowded*<sup>88</sup> ».

Le tableau ci-dessous illustre quelques citations qui représentent bien la pensée générale des personnes qui sont intervenues au sujet des différents parcs et espaces verts dans le secteur.

Parcs et espaces verts du secteur Peter-McGill – Des Grands Jardins	
Espaces verts institutionnels	« Il n'y a pas véritablement d'espaces verts, il y a des espaces verts qui sont sur papier mais qui ne sont pas dans la réalité, ils ne sont pas accessibles et même s'ils ont été identifiés il y a dix ans, ils sont toujours dans le même état et il n'y a pas eu véritablement de pas positif de fait pour aboutir à une utilisation publique des terrains qui sont dans le quartier et qui sont en fait en train - et je pense en particulier à Dawson - en train de devenir des terrains bâties. Les parcs diminuent avec les besoins des institutions qui y sont installées. Donc les institutions les gardent en cas de besoin grandissant <sup>89</sup> ». « Il n'y a pas grand parc public au bénéfice des jeunes, des familles et des aînés. Les parcs appartiennent surtout à des édifices privés, notamment à Concordia, au Collège de Montréal, et au Centre Canadien d'Architecture <sup>90</sup> . »
Mont Royal	« L'accès au mont Royal pour les résidents du Village Shaughnessy est très difficile, vu sa distance et son inaccessibilité <sup>91</sup> . »
Parc Hector-Toe-Blake	« My experience a few weeks ago at Hector-Toe-Blake Park confirms that there is clearly a need for another playground and more green space for children 0-5 years-old <sup>92</sup> . »
Parc Julia-Drummond	« Julia-Drummond Park, which is not near the majority of families living in Peter McGill, and at the bottom of a steep incline that parents then need to climb back to go home <sup>93</sup> . »

<sup>86</sup> Caroline Nabozniak, doc. 8.7, p. 1; Georgette Blanchard, doc. 8.15, p. 3; Jean-Yves Bourdages, doc. 7.3, L. 197-202

<sup>87</sup> Residents' Association of Habitations Du Fort, doc. 8.1

<sup>88</sup> Peter-McGill resident, doc. 8.31, p. 1

<sup>89</sup> Jacques Larin, doc. 7.2, L. 444-450

<sup>90</sup> Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.5, p. 5

<sup>91</sup> Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.5, p. 8

<sup>92</sup> Familles Centre-Ville, doc. 8.12

<sup>93</sup> Familles Centre-Ville, doc. 8.12

Parc Rutherford	<p>Le parc Rutherford « est situé à 2.1 kilomètres de la zone qui nous intéresse. Donc il ne peut pas être considéré comme un parc de proximité. Ce n'est pas un parc où les gens peuvent aller, un aîné ou une famille, avant le souper, après le souper. Il faut croiser le centre-ville au complet<sup>94</sup>. »</p> <p>« Few residents in the area of the Franciscan site, and certainly not young children, are likely to use this Rutherford Park<sup>95</sup>. »</p>
Parc Walter-Percy	<p>« Because the [Walter-Percy Park] is hilly and small, you cannot do anything like teach a child to cycle, or play sports, or fly a kite. To do that, we have to go to Parc La Fontaine or Westmount Park, which are both half an hour away by bus<sup>96</sup>. »</p>
Square Cabot	<p>« Le square Cabot [...] est un endroit très bien mais le square Cabot est un lieu où les individus s'assoient côté à côté. Ce n'est pas vraiment un lieu où on rencontre, où se rencontrent les uns les autres [...] mais c'est bien joli<sup>97</sup>. »</p> <p>« We have hardly any outdoor spaces, and that is a beautiful square. It has been beautifully redone. It makes for a good passageway, I always walk through Square Cabot when I am going someplace, but I also like going there<sup>98</sup>. »</p>

## 2.2.2 Le manque d'équipements communautaires

Deux raisons principales ont été évoquées à plusieurs reprises pour justifier le manque d'équipements communautaires, incluant les parcs, dans le quartier Peter-McGill : la place des familles dans le quartier et l'isolement de certains groupes sociaux.

Une citoyenne exprime d'ailleurs très bien la situation des familles dans le quartier : « Actuellement, les familles installées au Centre-Ville quittent le quartier lorsqu'elles veulent des enfants ou que ceux-ci arrivent à l'âge scolaire. Comment en serait-il autrement quand les logements sont trop petits, trop chers, que les services ne sont pas là, qu'on parle d'écoles, parcs, centres communautaires, institutions sportives<sup>99</sup>. » Une résidente du quartier fait d'ailleurs un parallèle avec un secteur développé ces dernières années : « Recently we have viewed some condos in the Griffintown area and the main reason why families don't want to live there is because there are no parks and schools<sup>100</sup>. » Malgré le manque de services à la disposition des familles, un organisme « croit sans réserve que le centre-ville est un endroit d'attrait<sup>101</sup> » pour celles-ci.

En ce qui concerne l'isolement, une intervenante d'un groupe communautaire a résumé la situation lors de la deuxième séance d'audition des opinions comme suit : « La diversité au centre-ville de Montréal est un autre élément fort important tant dans la clientèle du Groupe Harmonie que dans les autres sphères. Il y a des étudiants, des personnes âgées, des familles, des gens de tous les horizons, des très jeunes, des plus vieux, des très riches et des très pauvres. Tous ces gens-là sont divers mais ces différences-là tendent à faire que les gens s'isolent les uns

<sup>94</sup> Stéphane Febrari, doc. 7.2, L. 1281-1284

<sup>95</sup> Robert Hajaly, doc. 8.34, p. 1

<sup>96</sup> Lisa Poh, doc. 8.24

<sup>97</sup> Solange Baril, doc. 7.2, L. 1136-1138

<sup>98</sup> Caroline Nabozniak, doc. 7.3, L. 951-953

<sup>99</sup> Hélène Cornellier, doc. 7.4, p. 31, L. 1-6

<sup>100</sup> Lisa Poh, doc. 8.24

<sup>101</sup> Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.5, p. 6

*des autres. [...] Les gens sont isolés, donc pas juste les aînés mais les gens qui arrivent au pays n'ont pas de lieu pour rencontrer d'autres gens et créer des liens<sup>102</sup>. »* Cet isolement, particulièrement chez les aînés<sup>103</sup>, serait notamment lié au manque de lieux pour que des personnes de tous les milieux puissent se rencontrer, que ce soit dans un parc ou dans un centre communautaire<sup>104</sup>.

Deux intervenantes en milieu communautaire ont, quant à elles, élaboré sur les impacts de l'isolement social : « *Beaucoup de familles de notre quartier souffrent d'isolement. On rencontre plusieurs enfants qui ont des difficultés dans leurs comportements sociaux, qui rencontrent des problèmes à rentrer en contact avec leurs pairs étant donné qu'ils ont très peu de contact avec des enfants autres que leurs propres frères et sœurs, s'ils en ont*<sup>105</sup>. »

En général, plusieurs personnes ont déploré l'absence ou la faible présence des services et équipements suivants :

- Des espaces verts à caractère public<sup>106</sup>;
- Un centre communautaire<sup>107</sup>;
- Des installations sportives<sup>108</sup>;
- Une école primaire<sup>109</sup>;
- Une bibliothèque<sup>110</sup>.

Afin de remédier à la situation, l'arrondissement a mentionné en séance d'information que le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants va accueillir plusieurs des installations revendiquées, notamment une bibliothèque, un centre communautaire et un parc. En revanche, plusieurs intervenants ont fait part de leurs préoccupations face à la réalisation d'un parc sur ce site<sup>111</sup>. Un intervenant s'est d'ailleurs questionné sur la grosseur d'un parc sur ce site, comparativement à un parc qui occuperait le terrain central du domaine des Franciscains. Un représentant d'un organisme d'importance dans le quartier se disait, pour sa part, sceptique, alors que son organisme aurait rencontré les promoteurs de cet autre projet : « *Nous avons rencontré les promoteurs de l'Hôpital de Montréal pour enfants [...]. Ils ne savaient pas que le maire avait mentionné son intérêt à ce qu'il y ait un espace vert et ils ne se sont pas montrés ouverts en fait à cette possibilité-là*<sup>112</sup>. »

---

<sup>102</sup> Solange Baril, doc. 7.2, L. 1120-1126

<sup>103</sup> Groupe Harmonie, doc. 8.4

<sup>104</sup> Solange Baril, doc. 7.2, L. 1108-1111

<sup>105</sup> Carlye Watson, Chantal Thomas, doc. 7.3, L. 1113-1116

<sup>106</sup> Éric Michaud, André Querry, doc. 7.4, p. 40, L. 7-13

<sup>107</sup> Stéphane Febbrari, doc. 7.2, L. 1472-1476

<sup>108</sup> Thomas Boushel, doc. 7.4, p. 5, L. 9-11

<sup>109</sup> Hélène Cornellier, doc. 8.10, p. 1

<sup>110</sup> Jacques Larin, doc. 8.9, p. 1

<sup>111</sup> Thérèse Bouchez, doc. 8.8, p. 3; Mabel Contin, doc. 7.1, L. 2347; Comité action jeunesse, doc. 8.14, p. 3; Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.5, p. 5; Jean-Yves Bourdages, doc. 7.1, L. 2725-2729

<sup>112</sup> Stéphane Febbrari, doc. 7.2, L. 1286-1291

### 2.2.3 Le potentiel du site pour accueillir un parc

Considérant le nombre d'interventions en ce sens lors du processus de consultation publique, le besoin d'un parc d'envergure pour la communauté semble être un sujet qui tient à cœur à une grande partie des participants. Voici quelques exemples des opinions qui ont été formulées à ce sujet et qui recommandent notamment que le terrain prévu pour les deux tours soit transformé en parc :

« *Il est nécessaire que le quartier se dote d'un grand parc public qui hébergerait notamment un terrain de soccer.<sup>113</sup>* »

« *Une ville de qualité et de design se doit de conserver des espaces verts, surtout existants et matures, pour répondre à la demande des citoyens et aux attentes des futurs investisseurs de condos<sup>114</sup>.* »

« *Can the site be rearranged to give us some space, park space, that is usable for the needs of the community<sup>115</sup>.* »

« *Pourquoi la Ville ignore ces besoins constatés de construire cet équipement essentiel, c'est-à-dire un parc public<sup>116</sup>.* »

« *Dans le quartier Peter-McGill, les résidents n'ont accès qu'à la marche sur les trottoirs [...] ou à rester chez eux (mauvais pour la santé), faute de parcs de proximité pour marcher, jouer, s'asseoir et profiter de la nature<sup>117</sup>.* »

« *We need a place to play and relax and be with nature. [...] There are so few green spaces now for children to play about. I want my son to grow up and run and play with other children<sup>118</sup>.* »

« *On souhaiterait nous aussi dans le Sud-Ouest, avoir un Parc Lafontaine pour que les personnes de tout âge puissent en profiter. [...] Un parc pour se promener ailleurs que sur le boulevard René-Lévesque (à six voies, je vous le rappelle) ou sur la rue Sainte-Catherine<sup>119</sup>.* »

« *Public outdoor space such as parks is therefore very well used in the area [...] and the area is lacking green space<sup>120</sup>.* »

---

<sup>113</sup> Thérèse Bouchez, doc. 8.8, p. 3

<sup>114</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 8.37, p. 4

<sup>115</sup> Thomas Boushel, doc. 7.1, L. 739-740

<sup>116</sup> Mabel Contin, doc. 7.1, L. 2355-2356

<sup>117</sup> Hélène Cornellier, doc. 8.10, p. 2

<sup>118</sup> Cynthia Jenei, doc. 8.20

<sup>119</sup> Marielle Ouellette, doc. 8.2

<sup>120</sup> Peter-McGill resident, doc. 8.31, p. 1

« *Notre Réseau recommande que le terrain des franciscains soit converti en espace vert pour ainsi offrir des services communautaires complémentaires aux résidents du quartier et combler les besoins des populations du milieu<sup>121</sup>.* »

« *Avec plus de 1850 jeunes de 10-19 ans et 10445 jeunes de 20-29 ans qui résident le quartier, le besoin d'espaces verts et de terrain de jeux extérieur est flagrant<sup>122</sup>.* »

« *À notre avis, ce secteur du quartier, et particulièrement le terrain des Franciscains, est le dernier encore protégé du développement immobilier intensif des dernières décennies et les résidents et organisations du quartier tiennent à tout prix à ce qu'il reste un espace vert dédié à la communauté<sup>123</sup>.* »

Plusieurs intervenants souhaitant l'aménagement d'un parc sur le terrain central du domaine des Franciscains ont aussi traité du potentiel de ce terrain à accueillir un parc. Pour ce faire, ils ont mis de l'avant certains attraits que possède le domaine des Franciscains. Parmi ceux-ci, il y a, entre autres, les deux maisons patrimoniales. À ce sujet, un participant s'est demandé si un usage communautaire en complément à un parc au centre du site serait envisageable<sup>124</sup>. Une intervenante voyait une autre façon d'utiliser les maisons Judah et Masson pour un éventuel parc : « *Pour nous, les maisons ne sont pas nécessairement un obstacle dans la mesure où ce sont des sites historiques. Donc au contraire, ça fait même une raison de se déplacer à ces sites-là s'il y a des panneaux explicatifs, s'il y a sur l'histoire des Franciscains. Ça peut même être un attrait pour aller à ce site-là avec des enfants ou même des adultes, des étudiants<sup>125</sup>.* »

La falaise Saint-Jacques représente aussi un atout d'envergure pour le site, selon certains, comme l'exprime ce participant : « *The falaise St-Jacques in the back of this lot is a green space like no other in Montreal. It has the potential of being a greenbelt that can be used by the public<sup>126</sup>.* » Une intervenante proposait, quant à elle, d'étudier la falaise plus en détail : « *Il faut l'étudier d'une façon très serrée et très rigoureuse pour savoir quelles sont les difficultés. Ça c'est la première chose. Et puis après ça, voir comment on peut contrôler le passage des gens sur ces falaises<sup>127</sup>.* »

La proximité du Centre canadien d'architecture et de l'esplanade Ernest-Cormier a aussi été identifiée comme un élément qui serait bénéfique à un parc ou qu'un espace vert mettrait en valeur : « *This land, the last piece of such size in the western sector of Peter McGill, situated close to the Falaise St Jacques, the CCA park and located in a primarily low rise area, we believe could serve the need of local residents of all ages for an outdoor recreational space<sup>128</sup>.* »

---

<sup>121</sup> Direction chrétienne – Centre Innovation, doc. 8.16, p. 2

<sup>122</sup> Comité action jeunesse, doc. 8.14, p. 2

<sup>123</sup> Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.5, p. 3

<sup>124</sup> Sergio Martinez, doc. 7.1, L. 1967-1972

<sup>125</sup> Émilie Joly, doc. 7.3, L.1520-1523

<sup>126</sup> Brian Baratt, doc. 8.25

<sup>127</sup> Phyllis Lambert, doc. 7.2, L. 203-205

<sup>128</sup> Caroline Nabozniak, doc. 8.7, p. 1

Selon un très grand nombre de participants, le terrain des Franciscains serait le dernier espace vert d'envergure du quartier qui pourrait répondre à leurs besoins<sup>129</sup>. Un organisme illustrait l'apport que pourrait possiblement avoir un parc sur ce terrain : « *Le terrain des Franciscains demeure la seule option pour construire un large parc significatif pour le quartier. Le patrimoine qui serait mis en valeur sur le site servirait également à connecter les jeunes à l'histoire de leur quartier et aiderait à créer un sentiment d'appartenance à leur quartier*<sup>130</sup>. » Certains participants estimaient qu'un parc répondrait principalement aux besoins des familles et des jeunes enfants<sup>131</sup>, alors que d'autres jugeaient que l'espace permettrait de s'évader de nuisances comme la pollution, le bruit ou les odeurs et d'être une aire de détente pour tous<sup>132</sup>.

Un citoyen croyait, quant à lui, qu'un parc sur ce terrain aurait le potentiel d'être du même ordre que les parcs Centennial de Dollard-Des-Ormeaux ou Terra Cotta à Pointe-Claire<sup>133</sup>. Ainsi, certains intervenants ont exprimé à quel point ils jugeaient le domaine des Franciscains comme étant unique, notamment en raison du patrimoine et de sa situation géographique<sup>134</sup>. Une participante a d'ailleurs exprimé une opinion qui rejoint une grande majorité des intervenants : « *Le terrain des Franciscains est unique à cause de sa situation géographique comme de sa vue imprenable sur la ville, vers la montagne et le fleuve. C'est un oasis de verdure unique au cœur du Centre-ville de Montréal, dont je souhaite pouvoir profiter! Il y a ici la possibilité de créer un parc ouvert sur la ville, ouvert à tous, pour le plaisir de tous*<sup>135</sup>. »

Un autre aspect abordé lors de la consultation est la réalisation des différents objectifs du PPU du Quartier des grands jardins. À ce sujet, une intervenante considérait que l'aménagement d'un grand parc sur le terrain des Franciscains permettrait de mieux rejoindre ces objectifs<sup>136</sup>. D'autres participants ont évoqué la notion de « coulée verte » élaborée dans le PPU, l'un d'eux craignant notamment que le projet des deux tours bloque ce paysage d'espaces verts qui descend de la montagne jusqu'au fleuve<sup>137</sup>. Finalement, un participant considérait que le site des Franciscains est une opportunité qui permettrait de donner accès à un espace institutionnel, ce qui n'a pu être fait dans les dernières années malgré les objectifs du PPU<sup>138</sup>.

## 2.2.4 L'aménagement d'un parc sur le domaine des Franciscains

Plusieurs formes d'aménagement ont été proposées pour un éventuel parc sur le domaine des Franciscains. Trois types de parcs ont ainsi pu être dégagés : l'espace multifonctionnel, le parc sportif et le jardin. Les participants les ayant évoqués n'ont toutefois pas spécifié qu'ils souhaitaient exclusivement un type de parc, alors qu'une forme d'aménagement n'exclut pas

<sup>129</sup> Groupe Harmonie, doc. 8.4; Thérèse Bouchez, doc. 8.8, p. 5; Thomas Boushel, doc. 8.39, p. 1; Jacques Larin, doc. 7.2, L. 459-464, doc. 8.9, p. 2; Caroline Nabozniak, doc. 7.3, L. 934-936; Glenna Fowle, doc. 8.17

<sup>130</sup> Comité action jeunesse, doc. 8.14, p. 3

<sup>131</sup> Familles Centre-Ville, doc. 8.12; Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.5, p. 6; Brian Barratt, doc. 8.25

<sup>132</sup> Residents' Association of Habitations Du Fort, doc. 8.1; Craig Steinberg, doc. 8.19

<sup>133</sup> Art Campbell, doc. 8.40

<sup>134</sup> Vrai changement pour Montréal, doc. 8.13, p. 7

<sup>135</sup> Hélène Cornellier, doc. 8.10, p. 2

<sup>136</sup> Thérèse Bouchez, doc. 8.8, p. 4

<sup>137</sup> Jacques Larin, doc. 8.9, p. 2; Georgette Blanchard, doc. 8.15, p. 4

<sup>138</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 8.37, p. 8; Senou Kadari, doc. 8.28

nécessairement les autres. Il s'agit donc simplement de souligner les différentes possibilités qui ont été exposées à la commission lors de la consultation publique.

L'espace multifonctionnel a été défini majoritairement par les participants comme un parc comprenant du mobilier urbain destiné à une population de tous âges et ayant assez d'espace pour y pratiquer des activités<sup>139</sup>. Certains participants ont aussi précisé que le parc devrait comprendre des installations ou des espaces pour les enfants<sup>140</sup>. Voici comment un participant décrivait sa vision d'un parc sur le domaine des Franciscains : « *Un endroit où il y a des tables à pique-nique ou en tout cas un format table à pique-nique, des endroits pour s'asseoir ensemble. [...] Un lieu où le vert demeure vert aussi [...]. Que les aménagements qui sont là servent à la communauté et un espace vert qui pourrait avoir des installations pour les enfants*<sup>141</sup>. » Un autre participant suggérait d'y aménager notamment une piste de jogging, mais considérait que des installations sportives d'envergure prendraient trop de place sur le terrain : « *On ne peut pas faire un terrain de nature olympique et professionnelle mais il peut y avoir un terrain de cette dimension-là qui pourrait servir aux enfants [de 10-12 ans]. Il pourrait y avoir une piste de jogging aussi. Il pourrait y avoir, comme on l'a fait dans d'autres parcs encore une fois, ailleurs dans Ville-Marie, des courts de pétanque où les gens sont très actifs avec des comités et des clubs*<sup>142</sup>. »

En raison du manque d'infrastructures de ce type, des participants proposaient, quant à eux, que le parc puisse accueillir des installations sportives<sup>143</sup>. Un terrain avec des installations sportives : « *This land is needed to provide a local, public, outdoor, recreational sport facility for the local community. There are now NO such recreational facilities in this neighbourhood and in all of the Peter McGill district, and this land is the last available vacant land in this neighbourhood that can be used to provide such a recreational facility*<sup>144</sup>. »

L'aménagement de type jardin a, pour sa part, parfois été évoqué dans le but de rappeler l'époque pendant laquelle un verger occupait une partie du terrain. « *My favour is in preserving the Franciscan Site as a Green Space, with the reflection of 'notion' of the conserving of the Memory of the Apple hobby farm*<sup>145</sup>. » Une intervenante estimait que l'utilisation idéale d'un parc de ce type serait un jardin communautaire<sup>146</sup>. Un participant croyait, pour sa part, qu'un jardin sur le site des Franciscains ne devrait pas être communautaire, mais qu'il devrait être géré par des organismes d'intervention en milieu communautaire. Ainsi, le jardin servirait notamment à réduire la délinquance dans le secteur<sup>147</sup>.

---

<sup>139</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 7.3, L. 261-263; Art Campbell, doc. 7.3, L. 1318-1320; Hélène Cornellier, doc. 7.4, p. 38, L. 1-4

<sup>140</sup> Yan Zhao, doc. 7.2, L. 753-756; Farid Kettani, doc. 8.21; Priyanka Sureka, doc. 8.12.1

<sup>141</sup> Solange Baril, doc. 7.2, L. 1165-1174

<sup>142</sup> Jacques Larin, doc. 7.2, L. 668-672

<sup>143</sup> Thomas Boushel, doc. 7.4, p. 53, L. 7-9; Art Campbell, doc. 7.3, L. 1318-1320; Robert Hajaly, doc. 7.4, p. 18, L. 14-20

<sup>144</sup> Robert Hajaly, doc. 8.34, p. 1

<sup>145</sup> Ioanna Avanitis, doc. 8.41, p. 7

<sup>146</sup> Georgette Blanchard, doc. 8.15, p. 5

<sup>147</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 7.3, L. 275-284

Sans préciser le type de parc qui devrait être sur le domaine des Franciscains, des citoyens ont exposé certaines lignes directrices qui pourraient déterminer son aménagement. Ainsi, plusieurs participants ont noté que l'esthétique et la mise en valeur patrimoniale étaient des éléments importants de cet éventuel parc<sup>148</sup>. D'autres signalaient que la falaise Saint-Jacques pourrait représenter un aspect structurant d'un éventuel parc<sup>149</sup> qui pourrait créer un lien avec l'esplanade Ernest-Cormier<sup>150</sup>. Un organisme exprimait d'ailleurs très bien l'opinion générale des participants, alors qu'il énumérait dans son opinion écrite les principaux éléments d'un éventuel parc sur le site des Franciscains : « *une aire de sport, une aire de jardinage et une aire de mémoire sur l'apport de la communauté des Franciscains*<sup>151</sup> . »

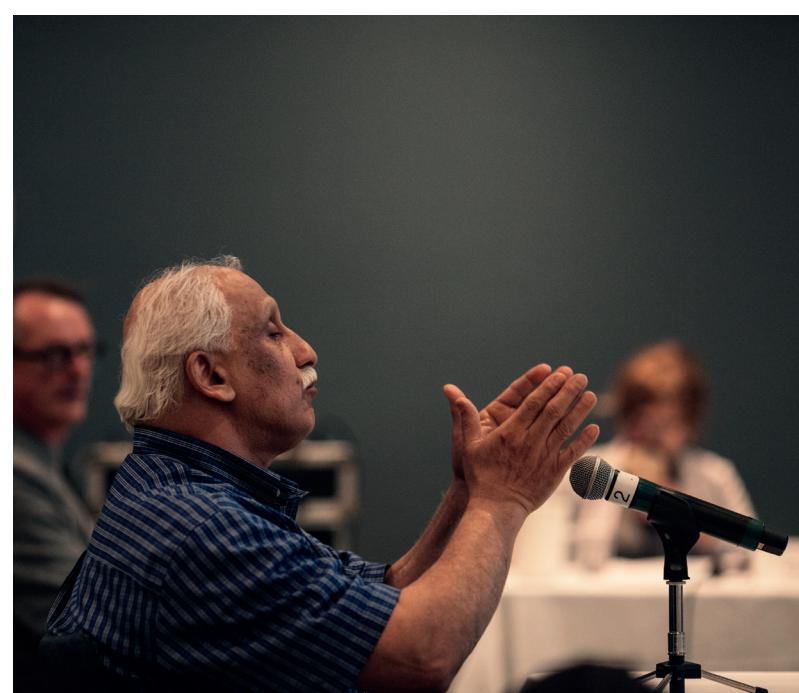
---

<sup>148</sup> Thérèse Bouchez, doc. 7.2, L. 1599-1608

<sup>149</sup> Caroline Nabozniak, doc. 7.3, L. 1032-1045; Jean-Yves Bourdages, doc. 8.37, p. 5-6; Brian Barratt, doc. 8.25

<sup>150</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 7.3, L. 315-319

<sup>151</sup> Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.5, p. 4



### 3. Les constats et l'analyse de la commission

Dans le présent chapitre, la commission mettra en évidence les enjeux retenus à partir de constats soulevés par les participants ayant assisté à la séance d'information tenue le 12 mai 2016, ainsi qu'aux séances d'audition des mémoires et présentations tenues les 7, 8 et 9 juin 2016. La première section précise le cadre de référence de la consultation publique. Y sont indiqués l'ensemble des documents et références utilisés par la commission dans l'analyse du projet pour développer son opinion et ses recommandations. La seconde section rappelle les orientations du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins qui interpellent ce projet. La troisième section porte sur le changement de vocation du site, examine les éléments physiques du projet et son impact visuel, la protection et la mise en valeur du patrimoine, de même que son intégration à l'environnement et, enfin, discute de développement durable. La quatrième section traite de l'acceptabilité sociale du projet.

La commission a procédé à l'analyse du projet du domaine des Franciscains en prenant en considération les préoccupations des citoyens qui se sont exprimés, les différents avis qui accompagnent la documentation, ainsi que divers documents et références jugés utiles.

#### 3.1 Le cadre de référence

La consultation publique porte sur deux projets de règlements qui rendent possible et encadrent le projet de construction d'un ensemble résidentiel sur le domaine des Franciscains. Le premier règlement intitulé *Règlement autorisant et encadrant l'occupation d'un ensemble résidentiel aux 1980 et 2080, boulevard René-Lévesque* a pour objet d'autoriser l'usage résidentiel à cet emplacement. Ce règlement comprend, entre autres, des dispositions relatives à l'usage et à la densité, à la hauteur, la volumétrie et implantation, aux maisons Judah et Masson, à l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, de même qu'aux critères d'aménagement, d'architecture et de design.

Le second règlement intitulé *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal 04-047 concernant l'affectation et la hauteur* prévoit les ajustements requis au Plan d'urbanisme pour permettre la réalisation et l'encadrement du projet.

La commission examinera le projet en considérant le *Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins, l'Énoncé d'intérêt patrimonial sur l'ensemble monastique des Franciscains, la Note explicative sur La gestion des unités de paysage et immeubles d'intérêt pour l'arrondissement Ville-Marie<sup>152</sup>, la Stratégie d'inclusion de logements abordables et la Politique du patrimoine*. Elle prendra aussi en considération des éléments du *Plan d'urbanisme de Montréal*, de même que du *Plan de développement durable de la collectivité montréalaise*.

---

<sup>152</sup> Projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, 30 janvier 2013. Note explicative La gestion des unités de paysages et immeubles d'intérêt

### **3.2 Le contexte du PPU du Quartier des grands jardins**

#### **3.2.1 Le PPU comme contrat social**

Avant d'entreprendre l'analyse proprement dite du projet, la commission trouve utile de situer le changement de vocation de la propriété des Franciscains dans la continuité des orientations et des objectifs qui articulent le PPU du Quartier des grands jardins de l'arrondissement de Ville-Marie rendu public en mai 2012. Ce PPU a d'ailleurs fait l'objet d'une importante démarche de concertation :

*« La décision d'élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) est issue d'une volonté commune des organismes du milieu et de l'arrondissement de Ville-Marie de se doter d'un outil d'encadrement du développement urbain. Pour concevoir ce PPU, l'arrondissement a pu compter sur la collaboration de la Table de concertation du Centre-Ville ouest, un groupe qui réunit des organisations, des entreprises, des institutions et des résidents actifs dans le milieu<sup>153</sup>. »*

À la suite de ces travaux, une proposition de PPU a été adoptée par l'arrondissement de Ville-Marie et le conseil municipal de Montréal en février 2011. Puis, celle-ci a fait l'objet d'une consultation publique menée par l'OCPM en mars et en avril 2011. Cette consultation a mobilisé un grand nombre de citoyens et d'organismes du milieu qui ont affirmé leur adhésion aux orientations et aux objectifs du projet de PPU dans leur ensemble.

La version finale du PPU du Quartier des grands jardins qui en est résulté énonce les grandes orientations, les objectifs et les moyens de mise en œuvre devant guider l'évolution de ce secteur du centre-ville. Adopté en mai 2012 par le Conseil municipal, cet outil de planification a été présenté par le maire de Montréal comme « *un contrat social qui engage la Ville et ses citoyens à œuvrer ensemble pour créer un renouveau pour le quartier*<sup>154</sup>. »

#### **3.2.2 Les orientations et les objectifs du PPU**

Trois grandes orientations sous-tendent le PPU :

- La mise en valeur du patrimoine;
- La qualité des milieux de vie;
- La dynamique économique.

Le projet de développement immobilier du domaine des Franciscains est particulièrement visé par les deux premières orientations auxquelles sont associés des objectifs et des moyens de mise en œuvre en vue de leur atteinte.

---

<sup>153</sup> Programme particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins, Arrondissement de Ville-Marie, Montréal, 2012, p. 1

<sup>154</sup> Programme particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins, Arrondissement de Ville-Marie, Montréal, 2012, Mot du Maire

Les objectifs rattachés à la mise en valeur du patrimoine sont :

- Protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial de grandes institutions du quartier;
- Revaloriser et valoriser les paysages urbains exceptionnels du quartier;
- Préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial.

Les objectifs reliés à la qualité des milieux de vie sont :

- Améliorer l'offre d'espaces verts en misant notamment sur l'accès ouvert aux grands jardins institutionnels;
- Consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires;
- Implanter une stratégie de développement durable.

### **3.2.3 La qualité des milieux de vie**

Au-delà de leur adhésion globale aux orientations et aux objectifs du projet de PPU, la consultation publique menée par l'OCPM au printemps 2011 a fait ressortir un trait commun chez les personnes et les organismes du milieu venus s'exprimer. « *Un fil conducteur traverse cependant la plupart des préoccupations lues ou entendues. C'est l'importance de mettre en place les conditions nécessaires pour faire du quartier un milieu de vie sain, sécuritaire et convivial, ayant une identité propre que lui confère son caractère bâti et paysager, et ce, dans le contexte particulier du centre-ville. Derrière la diversité des opinions, ce qui ressort, c'est l'attachement à ce quartier et le goût de s'y sentir bien*<sup>155</sup>. »

Il n'est pas dans le mandat de la présente commission ni dans son intention de faire un état de situation sur la mise en œuvre du PPU du Quartier des grands jardins. Toutefois, la commission a cependant été à même de constater beaucoup de déception chez une majorité de citoyens et d'organismes venus soumettre des mémoires ou faire entendre leur opinion lors de la consultation sur le projet de développement immobilier du domaine des Franciscains. Ils ont rappelé des engagements importants du PPU qui sont toujours en attente de réalisation, qu'il s'agisse de la diversification de l'offre de logements abordables et communautaires, de la rénovation des immeubles à logements multiples, du verdissement du secteur, tout comme de l'offre de services et d'équipements communautaires adaptés notamment aux besoins des familles, des jeunes, des personnes âgées et des immigrants. Plus spécifiquement, c'est l'absence de services communautaires, telles une école primaire et une bibliothèque publiques, un centre communautaire, des parcs de proximité, des aires de jeux et des installations sportives, qui a été vigoureusement soulignée. Ce constat de déficit collectif, selon la

---

<sup>155</sup> Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins, Rapport de consultation publique, Office de consultation publique de Montréal, 19 juillet 2011

commission, a fortement déterminé la position adoptée par de nombreux intervenants sur le projet de développement du domaine des Franciscains lors de la consultation.

À la lumière de ces représentations, la commission constate que le projet immobilier du domaine des Franciscains soulève un problème d'acceptabilité sociale. Il apparaît que le plus grand nombre de citoyens et d'organismes venus faire entendre leur voix n'ont pas compris ou accepté les motifs soutenant la décision de la Ville d'autoriser le projet immobilier sur le site des Franciscains plutôt qu'un parc. La commission considère que cette situation mérite son attention et en traitera à la fin de ce chapitre, à la section 3.4.

### **3.3 L'analyse des projets de règlements**

#### **3.3.1 Le changement de vocation**

Le domaine des Franciscains fait partie des institutions fondatrices déterminantes dans le Quartier des grands jardins. Le PPU affirme : « *Dans ce contexte de requalification, il importe de s'assurer que la conversion de ces ensembles institutionnels ne se fasse pas au détriment de leur richesse patrimoniale, qui doit idéalement être préservée dans son intégrité, tant sur le plan architectural que paysager<sup>156</sup>.* »

Ayant quitté la propriété en 2007, les Franciscains ont entrepris une réflexion sur son développement et, par la suite, soumis des projets de reconversion à l'arrondissement sans résultat définitif. Ce n'est qu'à partir de 2011, dans la foulée de la démarche entourant la conception du PPU du Quartier des grands jardins, qu'il a été décidé de développer un plan d'ensemble respectant les grandes orientations du PPU, c'est-à-dire protégeant et mettant en valeur le caractère patrimonial des composantes paysagères et architecturales du site.

Le projet présenté propose la construction de deux tours jumelles de 360 logements, construites sur le terrain dégagé à la suite de l'incendie de la chapelle et du couvent. Les tours de 22 étages (65 mètres) sont situées en retrait de trois mètres des façades des maisons Judah et Masson qui demeurent propriété des Franciscains. Les 2 tours seraient implantées perpendiculairement au boulevard René-Lévesque et comporteraient deux étages de stationnement souterrain. Des modifications règlementaires au Plan d'urbanisme sont requises pour le changement d'usage et la hauteur maximum projetée.

Le projet prévoit le réaménagement des espaces extérieurs attenant aux deux maisons, soient un parc public de proximité dans le prolongement de la rue du Souvenir et accessible par le boulevard René-Lévesque, un jardin public devant les tours, de même qu'un jardin privé situé entre les tours et autour de la future propriété.

La commission est d'avis que la vocation résidentielle retenue pour le site des Franciscains s'avère pertinente en relation avec l'objectif du PPU de consolider la fonction résidentielle du

---

<sup>156</sup> Programme particulier d'urbanisme Quartier des grands jardins, Arrondissement de Ville-Marie, Montréal, 2012, p. 20

quartier et d'accroître le nombre de propriétaires de logements. Un des moyens de mise en œuvre retenus consiste à « *Augmenter le nombre de propriétaires résidants en privilégiant une densification résidentielle dans la partie ouest du quartier*<sup>157</sup>. » Il est utile de rappeler qu'en 2011, plus de 90 % des résidents du quartier étaient locataires et quittaient rapidement leur logement<sup>158</sup>. Les caractéristiques sociodémographiques des résidents du district Peter-McGill, fortement marqué par la présence d'étudiants, expliquent largement ce phénomène. Le « *maintien d'une population résidente stable dans le quartier représente donc un enjeu important*<sup>159</sup>. »

Signalons aussi, comme le mentionne Héritage Montréal, que le changement de vocation du site des Franciscains marquerait un retour à la vocation d'origine de cet emplacement où avait été érigée la première résidence Judah que les Franciscains ont remplacée par un couvent.

### ***Recommandation 1***

***La commission considère comme acceptable le changement de vocation proposé du site des Franciscains qui permettrait un usage résidentiel dans le futur, sous réserve des recommandations formulées dans le présent rapport.***

#### **3.3.2 La hauteur, le volume et l'implantation**

Dans un esprit de protection des bâtiments d'intérêt patrimonial associés à la formation de l'identité du quartier, le PPU propose « *d'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, afin de ne pas compromettre la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial*<sup>160</sup>. »

Si le changement de l'affectation conventuelle pour une vocation résidentielle est recevable, le rehaussement demandé de la limite de hauteur, qui passerait de 23 mètres à 60 mètres dans la règlementation d'urbanisme pour le lot central<sup>161</sup>, constitue un enjeu par rapport au bâti environnant. La commission partage certaines des réserves émises par Héritage Montréal, de même que par les comités du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger. D'une part, la hauteur proposée demeure problématique, même si les deux tours jumelles proposées s'insèrent dans un milieu qui compte déjà des constructions en hauteur, certaines héritées des années 1960 et 1970, d'autres plus récentes comme le Séville sur la rue Sainte-Catherine, ou l'immeuble O'Nessy en construction à l'est de l'esplanade Ernest-Cormier. D'autre part, ce rehaussement s'inscrit difficilement dans un ensemble qui comprend, en plus de la propriété elle-même avec ses deux résidences bourgeoises, le Centre canadien d'architecture, les maisons victoriennes de la rue du Souvenir et du village Shaughnessy, de même que le couvent des Petites Sœurs des Pauvres. Enfin, ainsi que le souligne avec justesse

<sup>157</sup> Programme particulier d'urbanisme Quartier des grands jardins, Arrondissement de Ville-Marie, Montréal, 2012, p. 31

<sup>158</sup> Programme particulier d'urbanisme Quartier des grands jardins, Arrondissement de Ville-Marie, Montréal, 2012, p. 11

<sup>159</sup> Programme particulier d'urbanisme Quartier des grands jardins, Arrondissement de Ville-Marie, Montréal, 2012, p. 30

<sup>160</sup> Programme particulier d'urbanisme Quartier des grands jardins, Arrondissement de Ville-Marie, Montréal, 2012, p. 25

<sup>161</sup> La hauteur indiquée dans la règlementation d'urbanisme a préséance sur celle du Plan d'urbanisme

l’avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger : « *le projet de tours présente un contraste d’échelle saisissant par rapport aux maisons Judah et Masson<sup>162</sup>.* »

### 3.3.3 L’impact visuel du projet

L’approbation du projet tel que proposé ajouterait deux tours aussi hautes que les plus imposantes du secteur. Les informations visuelles et graphiques fournies par l’arrondissement ne permettent pas une évaluation de l’impact sur les vues protégées depuis et vers le mont Royal, de même que sur les autres cônes de vision identifiés dans la règlementation municipale. Toutefois, à partir d’un photomontage fourni par le promoteur<sup>163</sup>, l’examen comparé de la photo sans projet et de la photo avec projet laisse croire que la partie des tours dont la hauteur excèdera 54 mètres bloquera visuellement une partie du fleuve depuis l’intersection de l’avenue Cedar et le chemin de la Côte-des-Neiges.

La commission reconnaît que cet impact ne porte que sur une petite partie du fleuve. Dans le document de présentation du projet, le promoteur indique que le projet « *tend à maintenir la vue sur le fleuve, tel que formulé par le document complémentaire.* » Cependant, malgré les assurances fournies par les promoteurs au fil des ans, et malgré le fait que depuis 25 ans, il ait été décidé de protéger certains corridors visuels à Montréal, l’effet cumulé des constructions en hauteur a eu pour résultat d’éroder de façon significative la vue du fleuve depuis le mont Royal et inversement depuis le fleuve vers le mont Royal. Il serait opportun que la Ville étudie l’impact cumulatif des projets immobiliers sur les corridors visuels identifiés.

Durant les audiences et dans leurs mémoires, les citoyens ont manifesté une préoccupation au sujet des impacts visuels du projet. Ils n’ont pas pu commenter adéquatement sur son insertion dans le paysage visuel à cause de déficiences dans l’information visuelle fournie. Il est à souhaiter que les autorités municipales se dotent de technologies plus performantes.

L’arrondissement a expliqué durant la consultation que l’évaluation de l’impact visuel du projet sera réalisée au moment de l’émission du permis de construction. La commission considère que cette démarche intervient trop tardivement dans le processus d’approbation. De fait, un des éléments significatifs de la règlementation proposée est d’augmenter de 25 à 65 mètres la hauteur permise par le Plan d’urbanisme.

#### ***Recommandation 2***

***La commission recommande que la hauteur retenue pour le projet n’excède pas 54<sup>164</sup> mètres afin de ne pas nuire aux vues protégées vers et depuis le mont Royal, sans augmenter de façon significative l’empreinte au sol.***

---

<sup>162</sup> Document 1.4.3, Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, p. 4

<sup>163</sup> Document 3.1, pp. 18 et 25

<sup>164</sup> Hauteur déterminée selon la cote altimétrique (100 mètres au-dessus du niveau de la mer) de la vue depuis l’intersection de l’avenue Cedar et du chemin de la Côte-des-Neiges, Annexe F du Plan d’urbanisme

***Recommandation 3***

***La commission recommande à la ville de devancer son processus d'évaluation de l'impact sur les vues protégées et d'utiliser une instrumentation qui fournit aux instances concernées des simulations réalistes et justes sur l'impact des modifications aux hauteurs, notamment sur les vues protégées.***

**3.3.4 La protection et la mise en valeur du patrimoine**

Si une majorité de citoyens et d'organismes présents à la consultation se sont dits réfractaires à la construction de deux tours résidentielles sur le domaine des Franciscains, certains se sont prononcés en faveur de la protection du caractère patrimonial et religieux du site, tant bâti que paysager, et de la mise en valeur des résidences patrimoniales Judah et Masson. La conservation des deux maisons patrimoniales et de leurs aménagements par les Franciscains a été saluée par des intervenants lors des séances de consultation.

La protection et la mise en valeur du patrimoine est analysée sous trois angles : l'architecture et le design, les aménagements paysagers existants et les espaces verts proposés, de même que la protection des maisons Judah et Masson.

**3.3.4.1 L'architecture et le design**

Le Plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement classent le site des Franciscains dans la catégorie « grande propriété à caractère institutionnel », ce que l'amendement proposé va changer en permettant un usage résidentiel.

Dans une note explicative publiée par l'arrondissement de Ville-Marie<sup>165</sup> sur « La gestion des unités de paysage et immeubles d'intérêt », le règlement d'urbanisme classe le site dans l'unité de paysage dite de « centre-ville », alors que sa désignation était, avant 2013, dans un secteur de type « grande propriété institutionnelle ». Cette reclassification, selon les informations disponibles à la commission, va à l'encontre de l'esprit du PPU du Quartier des grands jardins.

Rappelons qu'il subsiste des ensembles de maisons de la fin du 19<sup>e</sup> siècle sur le boulevard René-Lévesque Ouest. Ceux-ci se poursuivent sur le boulevard Dorchester à Westmount. De plus, les rues du Souvenir et Seymour, ainsi qu'une partie de la rue du Fort, conservent ce gabarit victorien.

***Recommandation 4***

***La commission recommande, nonobstant la nouvelle classification du site comme unité de paysage de type « centre-ville », de prendre en compte en priorité les paramètres applicables aux unités de paysage attribuées aux secteurs adjacents au site des Franciscains, soit***

---

<sup>165</sup> Document 6.6, Projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, 30 janvier 2013.  
Note explicative La gestion des unités de paysages et immeubles d'intérêt

**« maisons en rangée » (rue du Souvenir et village Shaughnessy) et « grandes propriétés institutionnelles » (CCA), et ce, afin de préserver une cohérence d'échelle au secteur.**

Le projet immobilier du domaine des Franciscains aura un impact majeur sur la qualité de l'environnement du Quartier des grands jardins, aussi demandera-t-il une attention particulière. C'est pourquoi la commission fait sienne la proposition, formulée tant par madame Phyllis Lambert que par Héritage Montréal et la Table de Concertation du quartier des grands jardins dans leurs mémoires respectifs<sup>166</sup>, de confier à un comité aviseur d'accompagner le promoteur et l'arrondissement pour le suivi du projet.

#### ***Recommandation 5***

***Étant donné que le site des Franciscains mérite une attention particulière, la commission recommande qu'un comité aviseur coordonné par la Table de Concertation du quartier des grands jardins soit mis en place afin d'assurer l'intégration du design et de l'aménagement paysager du projet à l'architecture environnante et au paysage.***

#### **3.3.4.2 Les aménagements paysagers existants et les espaces verts proposés**

Les aménagements paysagers retenus dans l'Énoncé d'intérêt patrimonial, notamment les escaliers, les arbres et la grotte, seront, selon le cas, conservés, restaurés ou reconstitués au besoin. De plus, le promoteur envisage la mise en valeur de plusieurs éléments commémoratifs. La commission félicite l'arrondissement, le promoteur ainsi que les Franciscains pour ces gestes.

#### ***Les deux parcs proposés***

La commission considère favorablement l'offre du promoteur et des Franciscains d'aménager deux parcs sur le site du projet immobilier pour les céder par la suite à la Ville, bien qu'il n'y ait pas d'obligation à cet effet. Le don de terrain est un des rares moyens disponibles pour combler le déficit d'espaces verts au centre-ville. Ce geste louable pourrait servir d'exemple pour d'autres grands terrains institutionnels.

Malgré le consensus des participants en faveur de la création d'un grand parc et à l'encontre du projet de développement, la commission a noté à travers certains commentaires des suggestions de modifications aux parcs proposés.

Lors de la consultation, plusieurs intervenants ont demandé que l'aménagement paysager du parc donnant sur le boulevard René-Lévesque traduise mieux son statut d'espace public ouvert à tout le quartier et non seulement aux résidents des tours d'habitation du projet. La commission partage cette préoccupation. Une attention particulière doit être portée à son aménagement afin d'évacuer toute perception qu'il s'agit du jardin avant de l'immeuble. La

---

<sup>166</sup> Madame Phyllis Lambert, doc. 6.36; Héritage Montréal, doc. 8.42; Table de Concertation du quartier des grands jardins, doc. 8.35

séparation physique et visuelle entre le terrain du projet résidentiel et celui du parc public devra être beaucoup plus soulignée que celle séparant ce parc et la chaussée publique du boulevard. Bien que la commission trouve louable l'effort de commémoration de la chapelle des Franciscains, elle n'est cependant pas convaincue de l'intérêt du geste de minéraliser toute son emprise. Si on tient absolument à souligner l'étendue de la chapelle — les autres éléments commémoratifs proposés pourront aussi bien témoigner du passé de ce lieu sans une réduction de l'espace végétalisé — le périmètre de l'édifice disparu pourrait être marqué au sol par l'installation de pierres, par exemple, de façon à végétaliser la plus grande part de son empreinte.

Rappelons que ce quartier est dépourvu d'espaces verts accessibles aux citoyens et que le réaménagement récent du square Cabot n'a aucunement changé cette pénurie. Comme il a été mentionné, le nouveau design du square Cabot est considéré comme un succès, mais le fait que la majorité du sol soit minéralisé l'assimile davantage à un espace de passage et à un lieu d'activités événementielles qu'à un lieu de détente. Les résidents du district Peter-McGill ont besoin d'un parc voué aux loisirs actifs. Même si l'espace proposé comme parc public sur le boulevard René-Lévesque ne sera pas assez grand pour héberger un terrain de soccer normé, il pourrait inclure une zone pour des jeux de ballon plus informels. Les citoyens ont témoigné d'un manque d'espace pour l'interaction sociale : l'aménagement devrait en tenir compte. La possibilité de se reposer dans un environnement dans lequel les bruits et les odeurs du centre-ville sont mitigés serait souhaitable. Par ailleurs, ainsi que le suggère la Table de Concertation du quartier des grands jardins, la commission est d'avis qu'il y aurait aussi intérêt à ce que l'aménagement proposé pour le parc, tout en maintenant une approche de commémoration, se révèle facile d'entretien pour la Ville<sup>167</sup>.

La proposition du parc à l'est de la rue du Souvenir a soulevé quelques commentaires. Un citoyen a suggéré sa connexion par un escalier vers la petite rue Hawarden<sup>168</sup>. La commission considère cette suggestion comme une bonne idée, puisqu'elle ajoute un accès au parc et en accroît la sécurité.

#### ***Recommandation 6***

***La commission recommande que dans la conception et la réalisation des deux nouveaux parcs publics rattachés au projet, soient pris en compte :***

- a) les enjeux paysagers, patrimoniaux et esthétiques;***
- b) la création d'espaces propices à l'interaction sociale et à l'utilisation récréative;***
- c) l'avis de représentants des groupes qui bénéficieront de ces espaces verts.***

---

<sup>167</sup> Document 8.35, p. 4

<sup>168</sup> Jean-Yves Bourdages, doc. 7.3, L. 422-446

### ***La falaise Saint-Jacques***

Selon le document du promoteur, la partie de la falaise Saint-Jacques qui se trouve sur le site sera entretenue, mais aucun aménagement n'y est prévu. De plus, l'emmarchement en pierre naturelle qui s'y trouve sera éliminé. La commission comprend la pertinence de ne pas encourager le piétinement de cette partie de terrain à cause de sa pente, pour des raisons de sécurité aussi et compte tenu de la proximité des chemins de fers. Toutefois, l'interdiction d'y accéder ne devrait pas signifier qu'aucun geste de conservation ne soit posé en faveur de la falaise. Rappelons que l'importance de la falaise est reconnue dans le Plan d'urbanisme.

Notons aussi que le relevé des vestiges et des aménagements paysagers anciens<sup>169</sup> n'a repéré aucun élément végétal autre que des arbres. Cependant, un intervenant<sup>170</sup> lors de la consultation a noté qu'en début de printemps, des vivaces poussent encore sur la falaise et que des plates-bandes y sont toujours perceptibles. Il pourrait s'agir de vestiges de l'aménagement paysager des jardins des maisons Judah et Masson qui comprenaient ces parties en pente, utilisées possiblement pour des jardins de plaisance et des potagers.

De plus, ce même intervenant a évoqué la possibilité que cette partie de la falaise ait été une route d'accès pour les Autochtones en marche vers le Fort des Sulpiciens, dont les tours subsistent sur la rue Sherbrooke. L'étude patrimoniale du domaine des Franciscains effectuée en juillet 2005 mentionnait, par ailleurs, que des recherches avaient été effectuées au moment d'élaborer l'étude. Malgré qu'elles n'aient pas permis de déterminer si le site recelait un certain potentiel archéologique, les auteurs précisent que sa position géographique en haut de la falaise et alignée avec la rue du Fort fait en sorte que le site aurait pu être anciennement utilisé<sup>171</sup>. De plus, la carte 2.6.2 du Plan d'urbanisme portant sur le patrimoine archéologique identifie le site comme un « secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel ». Par conséquent la falaise mérite une attention additionnelle. On ignore si des vestiges de soutènement et de terrassement du 19<sup>e</sup> siècle existent toujours.

En outre, bien que cette partie de la falaise Saint-Jacques ne fasse pas partie officiellement d'un écoterritoire, elle est partie prenante d'un terrain végétalisé qui s'étend sur plus de 700 mètres, entre l'avenue Atwater et la rue St-Mathieu. De ce fait, il est possible qu'elle puisse contribuer à la biodiversité, en plus d'inclure des vestiges horticoles datant de l'époque des grandes villas rurales.

La proximité des voies ferrées soulève des soucis de sécurité et les recommandations des sociétés ferroviaires en la matière devraient être suivies.

---

<sup>169</sup> Document 3.1.3

<sup>170</sup>Jean-Yves Bourdages, doc. 7.3, L. 216-223

<sup>171</sup> Doc. 4.2, p. 8

### **Recommandation 7**

***La commission recommande que des expertises appropriées soient retenues afin de planifier la conservation et la mise en valeur du potentiel biologique, archéologique, et de patrimoine paysager de la partie de la falaise Saint-Jacques se trouvant sur le Lot A du projet de site immobilier, et que les mesures appropriées de sécurité soient mises en œuvre pour tenir compte de la proximité de la voie ferrée.***

#### **3.3.4.3 La protection des maisons Judah et Masson et leurs alentours**

Suivant l'énoncé d'intérêt patrimonial préparé pour l'ensemble monastique des Franciscains, le site présente un fort intérêt patrimonial : « ...L'intérêt patrimonial de l'ensemble monastique des Franciscains repose sur son témoignage du retour de Franciscains au Canada en 1890, dont ce site fut le premier emplacement au pays. Ses aménagements paysagers interpellant la nature sont tout à fait en accord avec la philosophie franciscaine. »

*Le site témoigne par ailleurs du développement du boulevard René-Lévesque Ouest, sur lequel se sont construites de somptueuses villas au 19<sup>e</sup> siècle, dont les maisons Judah et Masson, avec leurs aménagements paysagers, sont les seuls exemples qui en ont subsisté<sup>172</sup>. »*

Le projet de règlement d'amendement soumis à la consultation entend protéger les maisons Judah et Masson et leurs jardins par une disposition réglementaire et par un contrat.

Le Plan d'urbanisme limite la densité permise sur le site à un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 3.0 et la hauteur à 25 mètres. L'amendement au règlement d'urbanisme va réduire la densité permise sur l'ensemble du site à un C.O.S. de 1.8, de telle sorte qu'une fois la construction des tours autorisée, toute la densité disponible pour le site serait utilisée et qu'aucune construction subséquente ne pourrait être érigée.

L'amendement au règlement d'urbanisme restreint aussi l'empreinte au sol des bâtiments permis pour en arriver au même résultat.

Le Plan d'urbanisme limite présentement la hauteur sur l'ensemble du site à 25 mètres, mais le règlement d'amendement proposé porterait la hauteur maximale sur tout le site à 65 mètres. Parallèlement, le règlement d'urbanisme serait amendé pour autoriser un rehaussement de la hauteur à 60 mètres, mais seulement sur le nouveau lot identifié comme lot A<sup>173</sup>, qui accueilleront les deux tours, de telle sorte que le reste du site demeurerait soumis à une limite de hauteur de 23 mètres en vertu du règlement d'urbanisme.

Nous comprenons que le Plan d'urbanisme doit utiliser des catégories de hauteur uniformisées et le seuil utilisable pour le site serait de 65 mètres, puisque la catégorie 60 mètres n'existe pas.

---

<sup>172</sup> Doc. 4.3, p. 1

<sup>173</sup> Annexe B du projet de règlement P-16-037

### ***Recommandation 8***

***La commission recommande que la partie du règlement d'amendement qui hausse de 25 à 65 mètres la hauteur permise par le Plan d'urbanisme, ne s'applique pas sur l'ensemble du site, mais seulement sur le lot A sur lequel les deux tours doivent être érigées.***

Il importe de souligner que dans l'exercice de révision des hauteurs et des densités au centre-ville qui a eu lieu à l'été 2011, le site des Franciscains ne faisait pas partie du territoire d'application, tel que le démontrent les cartes apparaissant aux pages 32 et 35 du « *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* » de juin 2011 (onglet 6.5 de la documentation). Ainsi, cette révision des hauteurs et densités ne peut pas justifier l'augmentation de la hauteur ou des densités permises par le Plan d'urbanisme ou par le règlement d'urbanisme.

Durant la consultation, certains intervenants ont interrogé l'arrondissement concernant l'exécution et la mise en œuvre des dispositions réglementaires du projet d'amendement, et plus particulièrement, celles obligeant au maintien et à la préservation des maisons Judah et Masson et de leurs jardins. Les réponses données par l'arrondissement ont souligné que des sanctions sont prévues de manière générale pour des manquements à la réglementation municipale. La commission souhaite que les autorités municipales disposent de meilleurs outils pour assurer la protection du patrimoine du site des Franciscains.

Rappelons que le projet de règlement d'amendement soumis à la consultation entend protéger les maisons Judah et Masson et leurs jardins non seulement par une disposition réglementaire, mais aussi par un contrat avec le propriétaire du site, en l'occurrence les Franciscains. Or, un simple contrat n'oblige que les signataires de ce contrat, dans ce cas-ci la Ville et le propriétaire du site.

Advenant la vente d'un des lots du site (maison Judah ou Masson) à un nouvel acheteur, ce dernier ne sera pas lié par ce contrat, à moins qu'il n'assume expressément le contrat signé entre la Ville et le vendeur. Même si le contrat en question devait stipuler clairement que le vendeur ne peut pas revendre un lot du site à un acheteur qui n'assumerait pas le contrat en question, ce qui est loin d'être acquis, la vente serait valide même si l'acheteur n'assume pas ce contrat, mais la Ville aura des recours en dommages contre le vendeur.

De plus, un créancier hypothécaire du propriétaire du site pourrait, en cas de défaut de son débiteur hypothécaire, devenir propriétaire de l'immeuble de son débiteur hypothécaire ou encore faire vendre l'immeuble hypothéqué, sans que le contrat signé par son débiteur hypothécaire avec la Ville ne soit assumé par ce prêteur ou son acheteur de l'immeuble en question.

Également, les lois sur la faillite et l'insolvabilité contiennent des procédures permettant d'ignorer un contrat signé par le failli ou l'insolvable.

Ceci contraste avec la servitude qui est, à la base, une série d'obligations grevant un terrain donné (le « fonds servant ») au bénéfice d'un autre terrain ou immeuble (le « fonds dominant »), et qui s'impose à tout propriétaire subséquent du fonds servant.

Toutes les obligations ne peuvent pas faire l'objet d'une servitude, mais une obligation passive de non-construction au bénéfice d'un fonds dominant peut faire l'objet d'une servitude, alors que la réponse est plus nuancée pour des obligations positives (par exemple, entretenir un édifice patrimonial) dans une servitude.

L'arrondissement a confirmé également dans ses réponses à la commission<sup>174</sup> qu'elle tentera d'obtenir une protection par voie de servitude grevant le site en faveur d'un terrain de la Ville, ce que la commission encourage étant donné (i) qu'une servitude va grever le titre de propriété du terrain et sera ainsi opposable à tout successeur en titres et aussi (ii) qu'une gamme élargie de moyens d'exécution et de mise en œuvre seront à la disposition des autorités municipales.

Des participants ont exprimé une inquiétude concernant la possibilité pour une administration subséquente, d'amender la règlementation pour permettre un redéveloppement de l'une ou l'autre des maisons Judah et Masson, par exemple pour un redéveloppement similaire à celui du Mount Stephen Club sur la rue Drummond, qui est devenu une partie d'un complexe hôtelier érigé à l'arrière. Le règlement d'urbanisme devrait être modifié, ce qui donne ouverture soit à un possible référendum, soit à une autre consultation publique. De plus, le plan d'urbanisme devrait être également modifié afin de permettre une hauteur de plus de 25 mètres ou une densité supérieure à 3.0.

#### ***Recommandation 9***

***Pour assurer une meilleure protection pour les maisons Judah et Masson et leurs jardins, et afin de rendre ce patrimoine plus aisément éligible aux programmes de subventions disponibles maintenant ou dans l'avenir, la commission recommande :***

- a) leur assujettissement aux dispositions de la Loi sur le patrimoine culturel (Québec), en recourant à l'une ou l'autre des procédures de citation ou de classement prévues à cet effet. La même recommandation s'applique au sujet de la falaise Saint-Jacques; et***
- b) l'obtention de la meilleure protection disponible en vertu des pouvoirs réglementaires des autorités municipales.***

#### **3.3.5 Les éléments de développement durable**

Le projet du promoteur contient certains éléments du développement durable (notamment de toits végétalisés et blancs, des mesures de conservation et récupération de l'eau, des panneaux solaires), mais certains autres éléments pertinents méritent d'être examinés, et ce, sous les

---

<sup>174</sup> Doc. 5.4.1, réponse à la question 4

rubriques suivantes : les logements sociaux et abordables, l'ensoleillement, les oiseaux, la circulation et le stationnement et, enfin, les nuisances.

### **3.3.5.1 Les logements sociaux et abordables**

Le projet immobilier comprendra une proportion d'au moins 15 % de logements abordables : selon le promoteur, cette proportion pourrait atteindre 30 %<sup>175</sup>. Une contribution monétaire correspondant à 15 % du total des unités sera versée à l'arrondissement pour le logement social. Si la commission trouve intéressant que le projet comprenne des logements abordables, elle aurait trouvé bénéfique que la contribution destinée aux logements sociaux ou communautaires soit investie dans le quartier.

### **3.3.5.2 L'ensoleillement pour le voisinage**

Comme les simulations requises par l'arrondissement excluent les six mois de l'année pendant lesquels le soleil est au plus bas, il est impossible d'infirmer ou de confirmer l'impact qu'auront les deux tours sur les logements avoisinants. Par contre, beaucoup de municipalités exigent des études d'ensoleillement au solstice d'hiver, journée de l'année où les ombres sont les plus longues. Par exemple, des villes comme Waterloo (Ontario)<sup>176</sup>, Vancouver<sup>177</sup> et même Los Angeles<sup>178</sup> ont cette exigence. La commission trouverait utile que des études d'ensoleillement soient effectuées en fonction du solstice d'hiver, afin de mesurer plus adéquatement l'impact des nouvelles constructions sur le voisinage.

### **3.3.5.3 Les oiseaux**

Une citoyenne<sup>179</sup> a porté à l'attention de la commission les effets de la présence des grandes tours sur la mortalité des oiseaux. Quoique cette information ne soit pas disponible pour Montréal, dans une publication du service d'urbanisme de la ville de Toronto, il est estimé, par exemple, qu'un million d'oiseaux y meurent chaque année en se heurtant aux bâtiments<sup>180</sup>. Dans plusieurs autres grandes villes, comme Toronto, la construction en hauteur est assujettie à des mesures d'atténuation, telles que le marquage des vitres jusqu'à une élévation de 12 mètres hors-sol et à des mesures de réduction de la pollution lumineuse. Compte tenu de la localisation du site, situé en haut de la falaise Saint-Jacques et entre le fleuve et le Mont-Royal, il serait intéressant que des mesures de réduction d'impact sur les oiseaux soient incluses dans le design de l'immeuble.

---

<sup>175</sup> Doc. 7.1, L. 1042-1045

<sup>176</sup> [http://www.waterloo.ca/en/content/resources/resources/business/Z\\_15\\_16Shadow\\_Study.pdf](http://www.waterloo.ca/en/content/resources/resources/business/Z_15_16Shadow_Study.pdf)

<sup>177</sup> <http://vancouver.ca/files/cov/committees/minutes-urban-design-panel-20160309.pdf>

<sup>178</sup> [http://planning.lacity.org/EIR/CornfieldArroyo/Ord\\_Adopt/Web02\\_CASP.pdf](http://planning.lacity.org/EIR/CornfieldArroyo/Ord_Adopt/Web02_CASP.pdf), p. 2-33.

<sup>179</sup> Nancy Robinson, doc. 8.30, doc. 8.30.1

<sup>180</sup> *City of Toronto Green Development Standard Bird-friendly development Guidelines*

[https://www1.toronto.ca/city\\_of\\_toronto/city\\_planning/zoning\\_environment/files/pdf/development\\_guidelines.pdf](https://www1.toronto.ca/city_of_toronto/city_planning/zoning_environment/files/pdf/development_guidelines.pdf)

### 3.3.5.4 La circulation

La localisation du site près d'une entrée de l'autoroute 720 fait en sorte que son accès piétonnier sera difficile, notamment pour le parc public proposé sur le boulevard René-Lévesque. L'utilité de ce parc pour le quartier sera atténuée si les résidents ne peuvent pas y accéder en toute sécurité.

De plus, l'étude d'expert indique que l'ajout de circulation véhiculaire sur le réseau routier aura un impact minimal. Cependant, l'accès et la sortie du site seront limités à cause de la barrière située sur le boulevard René-Lévesque Ouest vis-à-vis l'avenue Seymour et en face du site. Cette barrière obligerait les résidents du projet et les visiteurs arrivant de l'autoroute 720 et de l'est de la ville à emprunter des trajets indirects. Selon le document de présentation du promoteur, ces usagers devront faire un demi-tour à l'intersection de l'avenue Hope, ce qui semble problématique lors des heures de pointe. La barrière mentionnée ci-dessus a été installée à la demande des résidents de la rue Seymour. L'étude de circulation fournie par Stantec note que l'élimination de cette barrière permettrait un accès direct au site<sup>181</sup>. Cependant, cela causerait des nuisances pour les voisins sur la rue Seymour.

#### ***Recommandation 10***

***La commission recommande que l'arrondissement :***

- a) ***porte une attention particulière à la sécurité des automobilistes ainsi qu'à celle des piétons lors de l'aménagement de l'accès véhiculaire au site;***
- b) ***s'assure que la fluidité de l'accès véhiculaire au site ne nuise pas à la sécurité et à la quiétude des résidents des rues Seymour et Hope.***

### 3.3.5.5 Le stationnement

Le promoteur propose moins de cases de stationnement que le maximum permis par le règlement, ce qui semble tout à fait justifiable pour la commission, étant donné la proximité de moyens de transport en commun et du pôle d'emploi le plus important du centre-ville. De plus, 360 places de stationnement pour vélos seront incluses dans le stationnement souterrain. La commission salue ces décisions et considère que ces gestes pourraient être bonifiés avec d'autres mesures de transport alternatif.

#### ***Recommandation 11***

***La commission recommande que des places pour des véhicules d'autopartage soient incluses dans le projet.***

---

<sup>181</sup> « L'ouverture du terre-plein face au site permettrait d'améliorer l'accessibilité. Si cette solution est retenue, elle devra être approfondie en collaboration avec l'arrondissement afin d'assurer que cette mesure ne présente pas de risques de sécurité pour les usagers. » Étude d'impact sur la circulation, p. 16

### 3.3.5.6 Les nuisances lors de la construction

L'excavation pour construction au sous-sol nécessitera du pieutage, ce qui pourrait avoir des effets néfastes sur les maisons Masson et Judah, ainsi que sur d'autres immeubles résidentiels avoisinants. D'autres impacts lors de la période de construction sont aussi prévisibles, notamment la circulation et le stationnement de camions sur les rues avoisinantes, le bruit, les vibrations et la poussière. La plupart de ces nuisances pourront être mitigées par les contrôles courants : prohibition d'utilisation des rues résidentielles, accès par le boulevard René-Lévesque, horaire de travail limité aux heures de jour, mesures contre la dissémination de poussière et ligne téléphonique que les résidents pourront utiliser pour déposer des plaintes<sup>182</sup>.

#### **Recommandation 12**

*Il est recommandé qu'un mécanisme de suivi de la construction soit créé afin que le promoteur puisse se concerter avec les voisins pour minimiser les nuisances découlant des travaux de construction.*

## 3.4 L'acceptabilité sociale du projet du domaine des Franciscains

Durant la consultation, deux enjeux reliés à la qualité des milieux de vie, soit le manque d'espaces verts accessibles et l'absence d'infrastructures communautaires, ont été soulevés à maintes reprises par les intervenants et ont retenu l'attention de la commission.

### 3.4.1 Les espaces verts

Le premier enjeu mentionné concerne l'amélioration de l'offre d'espaces verts accessibles. Plusieurs moyens de mise en œuvre ont été retenus dans le PPU. Ainsi, il est indiqué que la Ville procédera « à l'imposition d'une réserve à des fins de parc afin d'aménager un nouvel espace vert public destiné aux résidants sur le terrain de stationnement bordant l'ancienne école Victoria<sup>183</sup> et le Royal Mount Curling Club<sup>184</sup>. » Cette mesure aurait été abandonnée, l'achat du terrain de stationnement n'ayant pu être conclu. De plus, il ne semble pas y avoir eu encore de résultats pour la mesure prévoyant « des négociations avec certaines institutions dans le but de conclure des ententes relativement à l'utilisation publique de leurs espaces verts, en fonction de modalités touchant notamment l'entretien, la sécurité et l'animation<sup>185</sup>. »

Les interventions privilégiées par le PPU pour consolider le parcours vert formé par l'avenue Atwater et les espaces verts au sud du square Cabot, dans le prolongement de la coulée verte qui part du mont Royal, ne sont pas complétées. Toutefois les travaux effectués en vue de la réfection et de l agrandissement du square Cabot sont achevés et sont jugés intéressants. Bien que ce site soit reconnu comme propice au déroulement d'activités communautaires et

---

<sup>182</sup> Jacques Vincent, doc. 7.1, L. 801-807; Table de Concertation du quartier des grands jardins, doc. 8.35, p. 4

<sup>183</sup> L'ancienne école Victoria est devenue l'École des métiers du tourisme

<sup>184</sup> Programme particulier d'urbanisme Quartier des grands jardins, Arrondissement de Ville-Marie, Montréal, 2012, p. 28

<sup>185</sup> Programme particulier d'urbanisme Quartier des grands jardins, Arrondissement de Ville-Marie, Montréal, 2012, p. 28

culturelles, il se prête cependant peu aux activités de détente, de récréation et encore moins de sport auxquelles voudraient légitimement s'adonner les citoyens et les familles. Le parc Hector-Toe-Blake a été restauré comme prévu, mais il est considéré comme exigu. Beaucoup de résidents du quartier ont émis des réserves concernant le parc Rutherford situé sur l'emplacement du réservoir McTavish qui a été aménagé en terrain multisport : son site est considéré comme éloigné et son aménagement trop professionnel pour les plus jeunes.

L'arrondissement a indiqué lors de la consultation que la reconversion de l'Hôpital de Montréal pour enfants permettrait de dégager des espaces verts additionnels pour le quartier. De l'avis de la commission, il serait souhaitable que ceux-ci contribuent à combler certains des besoins exprimés par des résidents du Quartier des grands jardins.

Une *Étude de besoins dans le quartier Peter McGill*<sup>186</sup> parue en janvier 2014 et réalisée à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie a confirmé un besoin d'espaces verts et d'espaces extérieurs pour les loisirs des divers groupes de population. Le rapport recommande notamment :

- le réaménagement du square Cabot en prévoyant des espaces pour l'animation et les activités physiques;
- le réaménagement du parc Rutherford en emplacement sportif;
- la réalisation de deux parcs identifiés dans le PPU du Quartier des grands jardins, soit le parc du Jardin de l'Hôpital et le parc de l'École des métiers du tourisme, en y intégrant des équipements de loisirs adaptés aux familles.

### 3.4.2 Les infrastructures communautaires

Le second enjeu rapporté en relation avec la qualité des milieux de vie renvoie à l'absence de services communautaires, notamment d'infrastructures telles des installations sportives ou un centre communautaire. Le directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement a informé la commission que :

« *L'arrondissement de Ville-Marie souhaite inclure au projet de redéveloppement du site de l'Hôpital pour enfants un centre communautaire intégré d'environ 5 210 m<sup>2</sup>, composé d'une bibliothèque, d'un centre de diffusion culturelle et d'espaces communs. Le projet devrait également inclure des logements abordables et sociaux et des espaces verts.*

*Le projet de conversion du site fait actuellement l'objet de discussions où les besoins de la Ville sont exprimés sur la base notamment des orientations et moyens de mise en œuvre du PPU du Quartier des grands jardins*<sup>187</sup>. »

<sup>186</sup> Raymond Chabot Grant Thornton, Étude de besoins dans le quartier Peter McGill, Rapport final, 20 janvier 2014

<sup>187</sup> Document 5.4.1, *Réponses – Domaine des Franciscains*, Ville de Montréal, 30 mai 2016

Si la commission prend acte que les intentions municipales sont toujours présentes<sup>188</sup>, force est de constater que bon nombre de mesures mises de l'avant dans le PPU de 2012 concernant les espaces verts et les infrastructures communautaires n'ont pas encore pris forme. Les citoyens et les organismes du milieu perçoivent que la densification du quartier par la construction de logements a été considérée comme prioritaire, alors que les services et les infrastructures communautaires d'accueil pour les familles ne sont pas en place. Dans ces circonstances, il n'est pas étonnant que le projet immobilier du domaine des Franciscains n'ait pas été reçu positivement. On comprend aussi pourquoi le terrain vacant de la propriété des Franciscains, inoccupé depuis l'incendie de l'église et du monastère en 2010, a tôt fait d'être ciblé pour devenir l'emplacement idéal pour l'aménagement du parc souhaité par les résidents du secteur. Les alternatives proposées en matière de parcs publics, y compris ceux proposés sur le site des Franciscains et celui prévu en bordure du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, ne seraient pas en mesure de combler tous les besoins identifiés, selon les intervenants. Le site des Franciscains est considéré comme le dernier terrain vacant significatif du Quartier des grands jardins pour y aménager le parc réclamé.

Bien que la nature et l'affectation des aménagements souhaités pour ce futur parc demandent à être précisées, la majorité des personnes qui se sont prononcées sur cette question favorise un aménagement permettant à tous les résidents du Quartier des grands jardins de profiter d'un espace vert, avec des parties ouvertes et d'autres, aménagées pour la pratique de sports variés, notamment le soccer, même si leurs dimensions ne répondent pas aux normes.

Lors de la consultation, l'arrondissement a indiqué que la municipalité avait procédé à des analyses en vue de l'acquisition et de l'aménagement du site des Franciscains pour le transformer en parc<sup>189</sup>. Ces analyses n'ont pas été rendues publiques. Le principal motif porté à la connaissance de la commission pour ne pas aménager de parc à cet endroit, à savoir que l'environnement du site serait trop pollué pour la pratique de sports, demanderait à être expliqué davantage, puisque ce motif est perçu comme difficile à réconcilier avec le projet d'ériger 360 logements sur le même site et d'y aménager deux parcs publics. Sur la base de cet argument, il est compréhensible que les citoyens du quartier n'aient pas accepté le bien-fondé de la décision de l'arrondissement. Il n'appartient pas à la commission de se pencher sur la faisabilité d'aménager un parc sur le site des Franciscains.

La commission reconnaît qu'en ce qui concerne la planification urbaine, il est souvent difficile de conserver un juste équilibre entre la poursuite d'objectifs de consolidation du caractère résidentiel d'un quartier par la densification de certains secteurs et celle d'objectifs de stabilisation et d'amélioration de la qualité de milieux de vie de la population en place. Il est de la responsabilité de l'arrondissement d'effectuer les arbitrages requis.

Le PPU constitue un outil de planification qui facilite ces arbitrages, puisqu'il énonce les grandes orientations et les objectifs qui encadrent le développement d'un arrondissement.

---

<sup>188</sup> Plusieurs mesures de mise en œuvre annoncées dans le PPU du Quartier des grands jardins se retrouvent dans le document de consultation Stratégie centre-ville Soutenir l'élan, rendu public par la Ville de Montréal le 8 juin 2016

<sup>189</sup> Doc. 7.1, L. 1620-1660

Celui du Quartier des grands jardins est le fruit d'une concertation entre l'arrondissement de Ville-Marie avec des organismes et des citoyens actifs dans le milieu. À ce titre, il tient lieu d'un contrat social entre la Ville et les citoyens.

Lors de la consultation sur le projet de PPU menée par l'OCPM en 2011, les participants ont fait valoir leur attente d'être associés à sa mise en œuvre. Cette demande se justifiait d'autant que les diverses mesures de mise en œuvre du PPU s'étaleraient sur plusieurs années et deviendraient susceptibles d'être ajustées, voire modifiées au fil des ans et de circonstances nouvelles. Cette participation a été reconnue par l'arrondissement : « La mise en œuvre du PPU s'effectue conjointement avec les partenaires du milieu et tout particulièrement la Table de concertation du centre-ville Ouest<sup>190</sup> » indique-t-on sur le site Internet de l'arrondissement.

Pour la commission, cette participation des citoyens demande à la fois une ouverture de la part des autorités municipales et une traduction adéquate des besoins des citoyens de la part des organismes qui les représentent. Dans cette perspective, la Table de Concertation du quartier des grands jardins qui assurera le suivi du projet immobilier du domaine des Franciscains – si cette recommandation est retenue - devra s'assurer que les attentes des citoyens soient prises en considération dans l'aménagement des deux parcs publics rattachés au projet du domaine des Franciscains. L'arrondissement pourrait aussi envisager d'autres moyens de rejoindre les citoyens.

Par ailleurs, s'ils reconnaissent à l'arrondissement l'autorité pour effectuer les arbitrages des décisions découlant du PPU, les citoyens et les organismes représentant leurs intérêts s'attendent à ce que ces arbitrages s'effectuent de façon transparente. Or, la consultation a mis en lumière beaucoup d'insatisfaction sur le processus adopté par l'arrondissement. Plusieurs intervenants ont interprété le recours à la consultation publique par l'OCPM comme un contournement de leur droit de soumettre un projet référendaire. D'autres se sont plaints de la façon dont la décision concernant la reconversion du site des Franciscains leur a été communiquée.

La commission constate, outre une difficulté d'acceptabilité sociale du projet immobilier du domaine des Franciscains, qu'il y a un lien de confiance à rétablir entre l'arrondissement et les citoyens.

Si la commission a pu conclure de l'acceptabilité du projet sous réserve des recommandations formulées dans ce chapitre, ce n'est que parce qu'elle est persuadée que l'arrondissement procédera, dans les meilleurs délais, à l'aménagement d'espaces verts additionnels adjacents aux parcs Hector-Toe-Blake et Henri-Dunant, dans le cadre de la conversion du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants. Dans le cas contraire, la crédibilité de tout le processus de concertation ayant conduit jusqu'ici à l'élaboration et à la mise en œuvre du PPU du Quartier des grands jardins sera mise en cause.

---

<sup>190</sup> [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=7317,79349590&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7317,79349590&_dad=portal&_schema=PORTAL)

***Recommandation 13***

***La commission recommande à l'arrondissement :***

- 1) de rendre publique les analyses disponibles sur l'aménagement d'un parc et d'un terrain de mini soccer sur le site des Franciscains;***
- 2) d'expliquer plus en détail aux résidents du quartier les motifs de sa décision de ne pas aménager le site des Franciscains en parc public;***
- 3) d'informer les résidents du quartier sur l'état d'avancement des projets d'espaces verts et d'infrastructures communautaires annoncés dans le PPU.***

***Recommandation 14***

***La commission recommande :***

- 1) que les espaces verts qui résulteront de la requalification du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants soient aménagés pour répondre aux besoins exprimés en matière de loisirs variés;***
- 2) que les résidents du quartier soient associés à leur aménagement.***

## CONCLUSION

Le projet du site immobilier du domaine des Franciscains est le fruit d'un long processus pour développer un projet qui inscrive la reconversion de la propriété dans les orientations du PPU du Quartier des grands jardins et mette en valeur le site et ses maisons patrimoniales. La commission tient à reconnaître tant le travail de réflexion effectué par la Corporation des syndics des Franciscains que la démarche de consultation tenue auprès de la Table de Concertation du quartier des grands jardins et d'autres instances.

La commission reconnaît aussi les efforts du promoteur pour présenter un projet qui réponde aux objectifs initiaux du PPU du Quartier des grands jardins. Elle note particulièrement l'ensemble des mesures proposées en vue de la protection et de la mise en valeur du patrimoine, entre autres, celles des éléments architecturaux et paysagers, des vestiges et des végétaux, tout comme de la falaise Saint-Jacques. L'aménagement des deux parcs publics et leur cession à l'arrondissement méritent également une mention pour l'exemplarité du geste. De même, les contributions du projet au développement durable sont aussi à souligner, qu'il s'agisse de la participation à la Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables ou de la promotion du transport actif.

Des éléments du projet demeurent toutefois problématiques. D'une part, la hauteur, l'architecture et le design des tours proposés présentent des défis importants, tant sous l'aspect de leur harmonisation avec le bâti avoisinant qu'en regard de la protection des vues. D'autre part, la protection des maisons Judah et Masson demande à être renforcée. Les mesures proposées n'apparaissent pas suffisantes.

La commission a jugé nécessaire de faire écho aux préoccupations exprimées par une majorité d'intervenants durant la consultation concernant la qualité des milieux de vie dans le Quartier des grands jardins. Leur requête de convertir le site des Franciscains en parc témoigne d'un besoin qui n'est pas comblé dans l'état d'avancement actuel de mise en œuvre du PPU. Comme la volonté des autorités municipales pour donner suite au plan d'action découlant du PPU est toujours manifeste, il importe que les citoyens du Quartier des grands jardins soient rassurés à ce sujet, de sorte que l'élan mobilisateur suscité par la démarche collective de conception du PPU retrouve son souffle. La commission espère qu'on profitera de l'aménagement du parc qui sera créé à la suite de la reconversion de l'Hôpital de Montréal pour enfants, pour réunir les résidents du quartier intéressés afin que celui-ci soit aménagé suivant leurs besoins.

En terminant, la commission tient à remercier le promoteur et l'arrondissement pour leur présentation du projet, de même que pour leurs réponses diligentes aux questions qui ont suivi ces présentations. Elle remercie aussi les citoyens et les regroupements qui ont posé des questions, soumis des mémoires et contribué à l'analyse du projet en consultation.

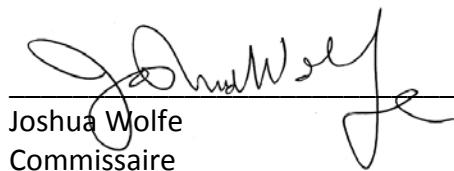
Fait à Montréal, le 29 juillet 2016.



Nicole Brodeur  
Présidente de la commission



Viateur Chénard  
Commissaire



Joshua Wolfe  
Commissaire

## **Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal le mandat de consulter les citoyens sur les projets de « Règlement autorisant et encadrant la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel aux 1980 et 2080, boulevard René-Lévesque » et de « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) », conformément aux résolutions CE16 0547 du 6 avril 2016 et CM16 0486 du 18 avril 2016. Les projets de règlements portent respectivement les numéros P-16-037 et P-04-047-173. Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11-4).

### **La consultation publique**

Un avis public annonçant la consultation publique a été publié dans le quotidien 24H le 25 avril 2016. Le 21 avril 2016, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative aux projets de règlements. Une publicité a été lancée sur le compte Facebook de l'Office le 25 avril 2016. Une affiche virtuelle a aussi été envoyée à la liste de diffusion de l'OCPM qui compte 2500 noms.

Une rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement a eu lieu le 20 avril aux bureaux de l'Office. Une rencontre avec les représentants du promoteur a aussi eu lieu le 28 avril, au même endroit.

La commission a tenu une séance d'information le 12 mai 2016 aux locaux de l'Office. La commission a également tenu trois séances d'audition des opinions les 7, 8 et 9 juin 2016, au même endroit.

La documentation de référence a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM et sur son site Internet.

### **La commission et son équipe**

Mme Nicole Brodeur, présidente de la commission

M. Viateur Chénard, commissaire

M. Joshua Wolfe, commissaire

M. Olivier Rinfret, secrétaire-analyste

### **L'équipe de l'OCPM**

Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique et des communications

M. Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Mme Brunelle-Amélie Bourque, attachée à la logistique  
Mme Lizon Levesque, adjointe administrative

### **Les porte-parole et les personnes-ressources**

#### ***Pour l'arrondissement de Ville-Marie***

M. Marc Labelle, directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
M. Jean-François Morin, chef de division, urbanisme et développement économique  
Mme Stéphanie Turcotte, conseillère en aménagement, division de l'urbanisme, direction de l'aménagement urbain

#### ***Pour le promoteur***

M. Jacques Vincent, coprésident du Groupe Prével  
M. André Bachand, vice-président au développement, Groupe Prével  
M. Philippe Frenière, administrateur du Syndic des Franciscains  
M. Michel Hardy, architecte, LemayCHA  
Mme Rosalie Hubert, urbaniste, LemayCHA  
M. Remy Leblanc, ingénieur en circulation, Stantec

### **Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)**

M. Thomas Boushel  
Mme Angel Lawrence  
Mme Chantal Thomas  
M. Éric Michaud  
M. Robert Hajaly  
Mme Anne-Marie Sigouin  
M. Mojtaba Samini  
M. Jacques Larin  
Mme Naomi Holobow  
Mme Claire Adamson  
Mme Nancy Robinson  
M. Sergio Martinez  
M. Jean-Yves Bourdages  
M. Reza Koochekian  
Mme Mabel Contin  
Mme Hélène Cornellier

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

## Annexe 2 – La documentation

### 1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Règlement – article 89
  - 1.2.1. Annexe A – Territoire d'application
  - 1.2.2. Annexe B – Plan d'implantation
  - 1.2.3. Annexe C – Plans préparés pour Prével
- 1.3. Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
  - 1.3.1. Annexe A – L'affectation du sol
  - 1.3.2. Annexe B – Les limites de hauteur
- 1.4. Pièces jointes au dossier
  - 1.4.1. Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 14 février 2013
  - 1.4.2. Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du comité Jacques-Viger – 27 février 2013
  - 1.4.3. Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du comité Jacques-Viger – 14 juin 2013
- 1.5. Intervention – Service des affaires juridiques – Direction des affaires civiles
- 1.6. Recommandation
- 1.7. Résolution
  - 1.7.1. Conseil arrondissement séance ordinaire du mardi 15 mars 2016 – CA16 240138
  - 1.7.2. Comité exécutif séance ordinaire du mercredi 6 avril 2016 – CE16 0547
  - 1.7.3. Conseil municipal assemblée ordinaire du lundi 18 avril 2016 – CM16 0486

### 2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

### 3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Domaine des Franciscains (mise à jour 06 avril 2016) + annexes
  - 3.1.1. Annexe 1 : Étude d'ensoleillement
  - 3.1.2. Annexe 2 : Plan d'arpentage
  - 3.1.3. Annexe 3 : Relevé des vestiges et des aménagements paysagers anciens (2012)
  - 3.1.4. Annexe 4 : Diagnostic condition de santé de certains frênes sur le site (2015)
  - 3.1.5. Annexe 5 : Énoncé d'intérêt patrimonial, ensemble monastique des Franciscains
  - 3.1.6. Annexe 6 : Stationnement extérieur
  - 3.1.7. Annexe 7 : Étude des conditions environnementales et des vents (2012)
  - 3.1.8. Annexe 8 : Étude des vents (2015)
  - 3.1.9. Annexe 9 : Note technique – niveau de vibration ferroviaire projeté (2016)
  - 3.1.10. Annexe 10 : Étude d'impact sur la circulation (2016)
  - 3.1.11. ERRATUM Document 3.1 page 5 – Aire Shaughnessy
- 3.2. Étude de climat sonore (février 2016)
- 3.3. Présentation du promoteur de la séance d'information du 12 mai 2016

#### **4. Documentation déposée par l'arrondissement Ville-Marie**

- 4.1. Présentation de l'arrondissement de la séance d'information du 12 mai 2016
- 4.2. Étude patrimoniale en vue de l'évaluation patrimoniale du 1980-2080 boulevard René-Lévesque Ouest
- 4.3. Énoncé patrimonial du Domaine des Franciscains
  - 4.3.1. Addenda du 25 mars 2010 de l'énoncé d'intérêt patrimonial
- 4.4. Étude de besoins dans le quartier Peter-McGill
- 4.5. Engagements du promoteur en vertu de la Stratégie d'inclusion de logements abordables
- 4.6. Règlement 96-222 sur l'occupation du 2080, boulevard René-Lévesque Ouest
- 4.7. Règlement 01-200 sur l'occupation du 1980, boulevard René-Lévesque Ouest
- 4.8. Stratégie d'inclusion de logements abordables révisée
  - 4.8.1. Résumé comparatif de la Stratégie d'inclusion révisée
- 4.9. Étude auprès des acheteurs de copropriétés au Centre-Ville et dans Griffintown
- 4.10. Simulation d'implantation d'un mini soccer sur le site des Franciscains
- 4.11. Simulation du Domaine des Franciscains et des environs en 3D

#### **5. Travaux de la commission**

- 5.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement
- 5.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du promoteur
- 5.3. Questions de la commission pour le promoteur - 20 mai 2016
  - 5.3.1. Réponses du promoteur aux questions de la commission - 26 mai 2016
- 5.4. Questions de la commission pour l'arrondissement - 20 mai 2016
  - 5.4.1. Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission - 30 mai 2016
- 5.5. Questions de la commission pour l'arrondissement - 21 juin 2016
  - 5.5.1. Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission - 28 juin 2016
  - 5.5.2. Coin Côte-des-Neiges et Cedar - vue depuis le mont Royal
  - 5.5.3. Coin Côte-des-Neiges et Cedar - vue depuis le mont Royal avec le projet

#### **6. Documents et liens utiles**

- 6.1. PPU du Quartier des grands jardins
- 6.2. Plan d'urbanisme - Chapitre d'arrondissement de Ville-Marie :  
[ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,142423894&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,142423894&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 6.3. Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires
- 6.4. Stratégie d'inclusion de logements abordables :  
[https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie\\_fr/documents/Strategie\\_inclusion.pdf](https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf)
- 6.5. Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville - Juin 2011
  - 6.5.1. Addenda du 2 avril 2012 du cadre de révision des hauteurs et densités
  - 6.5.2. Carte des densités de construction
  - 6.5.3. Carte des limites de hauteur
  - 6.5.4. Vues d'intérêt vers le mont Royal
  - 6.5.5. Vues d'intérêt depuis le mont Royal
- 6.6. Gestion des unités de paysage et immeubles d'intérêt dans l'arrondissement de Ville-Marie :  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_VMA\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/NOTE%20EXPLICATIVE%20UNIT%C9S%20DE%20PAYSAGE.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/NOTE%20EXPLICATIVE%20UNIT%C9S%20DE%20PAYSAGE.PDF)

## **7. Transcriptions**

- 7.1. Transcription de la séance d'information du 12 mai 2016
- 7.2. Transcription de la séance d'audition des opinions du 7 juin 2016
- 7.3. Transcription de la séance d'audition des opinions du 8 juin 2016
- 7.4. Transcription de la séance d'audition des opinions du 9 juin 2016

## **8. Opinions**

- 8.1. The Resident's Association of Habitations Du Fort, 2101 René-Lévesque Ouest
  - 8.1.1. Transcriptions
- 8.2. Mme Marielle Ouellette
  - 8.2.1. Transcriptions
- 8.3. M. Yan Zhao
  - 8.3.1. Présentation PowerPoint
  - 8.3.2. Transcriptions
- 8.4. Groupe Harmonie
  - 8.4.1. Transcriptions
- 8.5. Interaction du quartier Peter-McGill
  - 8.5.1. Document annexé
  - 8.5.2. Transcriptions
- 8.6. Mme Claire Adamson
  - 8.6.1. Transcriptions
- 8.7. Mme Caoline Nabozniak
  - 8.7.1. Transcriptions
- 8.8. Mme Thérèse Bouchez
  - 8.8.1. Transcriptions
- 8.9. M. Jacques Larin
  - 8.9.1. Transcriptions
- 8.10. Mme Hélène Cornellier
  - 8.10.1. Transcriptions
- 8.11. Comité logement Ville-Marie
  - 8.11.1. Transcriptions
- 8.12. Familles Centre-Ville
  - 8.12.1. Document déposé
  - 8.12.2. Transcriptions
- 8.13. Vrai changement pour Montréal
  - 8.13.1. Transcriptions
- 8.14. Comité action jeunesse
  - 8.14.1. Transcriptions
- 8.15. Mme Georgette Blanchard
- 8.16. Direction Chrétienne – Centre Innovation
- 8.17. Mme Glenna Fowle
- 8.18. M. Joey Tozzi
- 8.19. M. Craig Steinberg
- 8.20. Mme Cynthia Jenei
- 8.21. M. Farid Kettani
- 8.22. Mme Elisabeth et M. Maximilian Hoyos
- 8.23. M. Ara Merzikian
- 8.24. Mme Lisa Poh

- 8.25. M. Brian Barratt
- 8.26. M. Fred Genesee
- 8.27. Mme Naomi Holobow
- 8.28. M. Senou Kadari
- 8.29. Résidents de l'avenue Seymour
- 8.30. Mme Nancy Robinson
  - 8.30.1. Document déposé
  - 8.30.2. Liens
  - 8.30.3. Transcriptions
- 8.31. Peter McGill resident
- 8.32. M. Donigan Cumming
- 8.33. Mme Martha Langford
- 8.34. M. Robert Hajaly
  - 8.34.1. Transcriptions
- 8.35. Table de Concertation du quartier des grands Jardins
- 8.36. Mme Phyllis Lambert
  - 8.36.1. Transcriptions
- 8.37. M. Jean-Yves Bourdages
  - 8.37.1. Transcriptions
- 8.38. Destination Centre-Ville
- 8.39. M. Thomas Boushel
  - 8.39.1. Transcriptions
- 8.40. M. Art Campbell
  - 8.40.1. Transcriptions
- 8.41. Mme Ioanna Avanitis
- 8.42. Héritage Montréal

## **Annexe 3 – Projet de règlement P-16-037**

### **RÈGLEMENT AUTORISANT ET ENCADRANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN ENSEMBLE RÉSIDENTIEL AUX 1980 ET 2080, BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE**

Vu le paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_ 2016, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

#### **CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A au présent règlement.

#### **CHAPITRE II AUTORISATION**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire visé à l'article 1, l'occupation, la transformation et la construction d'un ensemble résidentiel, ainsi que l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés conformément au présent règlement.

À cette fin, il est notamment permis de déroger :

1<sup>o</sup> aux articles 9, 34, 134, 300, 609 et 612 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);

2<sup>o</sup> au Règlement sur l'occupation du bâtiment situé au 2080, boulevard René-Lévesque Ouest (96-222);

3<sup>o</sup> au Règlement sur l'occupation du bâtiment portant le numéro 1980, boulevard René-Lévesque Ouest (01-200).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

#### **CHAPITRE III CONDITIONS**

##### **SECTION I USAGE ET DENSITÉ**

3. Les usages des catégories R.3 et M.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) sont les seuls usages autorisés sur les lots A, D et E identifiés sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B au présent règlement.

4. Les usages des catégories E.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) sont les seuls usages autorisés sur les lots B et C identifiés sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B au présent règlement.

5. Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal autorisé sur les lots A, D et E identifiés sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B au présent règlement, est de 1,8.

## SECTION II HAUTEUR, VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

6. L'implantation des bâtiments doit être conforme au plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B au présent règlement.

7. L'alignement sur rue et la volumétrie du bâtiment doivent être conformes aux plans préparés pour la compagnie Prével, estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie le 25 janvier 2016, joints en annexe C au présent règlement.

8. La hauteur maximale du bâtiment implanté sur le lot A identifié sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B du présent règlement, est de 60 m.

## SECTION IV MAISON JUDAH ET MAISON MASSON

9. Les bâtiments sis aux 1980 et 2080, boulevard René-Lévesque Ouest, connus sous les noms de maison Judah et maison Masson, doivent être conservés dans leur implantation d'origine conformément au plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B au présent règlement.

10. L'enveloppe extérieure des bâtiments décrits à l'article 11 et les aménagements paysagers existants, notamment, les murs, escaliers, arbres, grotte, sentiers, murs d'enceinte, clôtures sur rue, parvis aménagé et accès doivent être, selon le cas, conservés, restaurés ou reconstitués au besoin.

## SECTION V OCCUPATION ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

11. Des espaces extérieurs accessibles au public et d'une superficie au moins égale à celles illustrées pour les lots B et C identifiés sur le plan intitulé « Plan d'implantation », joint en annexe B au présent règlement, doivent être aménagés.

12. Les espaces extérieurs accessibles au public décrits à l'article 13 doivent être, en tout temps, maintenus en bon état.

## SECTION VI DEMANDES DE PERMIS

13. Toute demande de certificat d'autorisation ou toute demande de permis de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ainsi que l'aménagement paysager d'un terrain autorisés en vertu du présent règlement doivent être approuvées conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

14. Une demande de permis de construction, d'agrandissement ou de transformation de bâtiments visés par le présent règlement doit être accompagnée des documents suivants :
- 1° un devis technique décrivant les critères d'intégration architecturale qui guident la composition et le choix des matériaux des façades;
  - 2° une étude d'impacts éoliens effectuée avec une simulation incluant, le cas échéant, les mesures de mitigation requises;
  - 3° un devis technique décrivant les mesures à mettre en œuvre pour conserver et restaurer les éléments mentionnés à l'article 12;
  - 4° un plan d'aménagement paysager des espaces libres comprenant des références à l'occupation monastique du site;
  - 5° un plan d'aménagement paysager incluant un programme de mise en valeur des murs, escaliers, arbres, grotte, sentiers, murs d'enceinte, clôtures sur rue, parvis aménagé et accès existants.

## SECTION VII CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

15. En plus des critères prévus au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis mentionnée à l'article 15 :

- 1° le traitement architectural de la construction doit favoriser la simplicité et l'unité et privilégier l'innovation et l'expression contemporaine dans la composition architecturale, notamment en ce qui a trait aux matériaux de parement et aux ouvertures;
- 2° toutes les façades visibles de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, notamment quant aux choix des matériaux et aux ouvertures;
- 3° le traitement des façades doit respecter les principes de composition architecturale énoncés aux plans préparés pour la compagnie Prével, estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie le 25 janvier 2016, joints en annexe C au présent règlement;
- 4° la construction doit tendre à contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais, tant à l'échelle de la rue, du quartier, que de la Ville;
- 5° les éléments mécaniques et techniques doivent être intégrés à la volumétrie du bâtiment et les matériaux de revêtement utilisés doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité;
- 6° afin de respecter la valeur paysagère et historique du site, les travaux d'aménagement des espaces libres doivent tendre à respecter les éléments caractéristiques du lieu tel que défini dans l'énoncé d'intérêt patrimonial;
- 7° l'aménagement paysager des espaces libres et des aires de détentes extérieurs doit privilégier les éléments végétaux.

## SECTION VIII GARANTIE MONÉTAIRE

16. La délivrance d'un permis de construction est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire émise par une institution financière et équivalente au coût estimé des aménagements paysagers à être réalisés.

La lettre de garantie bancaire doit demeurer valide jusqu'à ce que les travaux d'aménagement paysagers prévus aux articles 13 et 14 soient complétés.

17. Les travaux d'aménagement paysager doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction d'une des deux tours composant le bâtiment implanté sur le lot A identifié sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B du présent règlement, à défaut la garantie monétaire peut être conservée par l'arrondissement de Ville-Marie.

Les travaux de construction et d'aménagement paysager sont considérés comme complétés aux fins du présent règlement lorsque la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie, a constaté qu'ils ont été exécutés en totalité et conformément aux permis émis à cet effet.

La garantie monétaire est remise au plus tard 60 jours après la constatation par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie de l'exécution complète des travaux d'aménagement paysager.

#### **CHAPITRE IX DÉLAI DE RÉALISATION**

18. Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

#### **CHAPITRE X DISPOSITION PÉNALE**

19. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282).

#### **ANNEXE A PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »**

#### **ANNEXE B PLAN INTITULÉ « PLAN D'IMPLANTATION »**

#### **ANNEXE C PLANS PRÉPARÉS POUR PRÉVEL ET ESTAMPILLÉS PAR LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 25 JANVIER 2016.**

Note : Les annexes du projet de règlement se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM ([www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)) sous la rubrique du «Projet immobilier du Domaine des Franciscains», aux points 1.2.1, 1.2.2 et 1.2.3



## Annexe 4 - Projet de règlement P-04-047-173

### RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée par le remplacement de l'extrait de la carte intitulée « L'affectation du sol / Arrondissement de Ville-Marie » par la carte jointe en annexe A au présent règlement.

2. La partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée par le remplacement de l'extrait de la carte intitulée « Les limites de hauteur / Arrondissement de Ville-Marie » par la carte jointe en annexe B au présent règlement.

---

#### ANNEXE A

##### EXTRAIT DE LA CARTE INTITULÉE « L'AFFECTATION DU SOL»

#### ANNEXE B

##### EXTRAIT DE LA CARTE INTITULÉE « LES LIMITES DE HAUTEUR»

---

Note : Les annexes du projet de règlement se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM ([www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)) sous la rubrique du «Projet immobilier du Domaine des Franciscains», aux points 1.3.1 et 1.3.2



## Annexe 5 – Règles d’insertion

### SECTION IV RÈGLES D'INSERTION

**24.** Sous réserve de l'article 14 et des limites de hauteur prescrites, la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment situé entre 2 bâtiments adjacents d'un même secteur de hauteur en mètres et en étages ne doit pas :

- 1<sup>o</sup> être inférieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus bas conforme aux limites de hauteur prescrites;
- 2<sup>o</sup> être supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment.

282.10, a. 10; 282.98, a. 18

**25.** Sous réserve de l'article 14 et des limites de hauteur prescrites, la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment situé entre un bâtiment conforme aux limites de hauteur prescrites et un bâtiment dérogatoire à la limite de hauteur maximale prescrite et protégé par droits acquis, ne doit pas être inférieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent conforme aux limites de hauteur prescrites.

282.10, a. 11; 282.98, a. 19

**25.1.** Sous réserve de l'article 14 et des limites de hauteur prescrites, la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment situé entre un bâtiment conforme aux limites de hauteur prescrites et un bâtiment qui déroge à la hauteur minimale prescrite et protégé par droits acquis, ne doit pas être supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment.

282.98, a. 19

**26.** Sous réserve de l'article 14 et des limites de hauteur prescrites, la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment situé entre un bâtiment conforme aux limites de hauteur prescrites et un terrain vacant, une ruelle ou une limite de secteur de hauteur, ne doit pas :

- 1<sup>o</sup> être inférieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent conforme aux limites de hauteur prescrites;
- 2<sup>o</sup> être supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment.

282.98, a. 20

**27.** Sous réserve des limites de hauteur prescrites et malgré les articles 24 et 25, la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment situé sur un terrain de coin ne doit pas être inférieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus bas situé dans le même secteur de hauteur en mètres et en étages.

282.98, a. 21

**28.** Malgré les articles 24 à 26 et sous réserve des limites de hauteur en mètres et en étages prescrites, la hauteur d'un bâtiment doit être approuvée conformément au titre VIII, dans les cas suivants :

1<sup>o</sup> 1 seul bâtiment sert à établir la hauteur d'un bâtiment et il n'est pas représentatif du profil général du côté d'îlot sur lequel il est érigé;

2<sup>o</sup> 2 bâtiments servent à établir la hauteur d'un bâtiment isolé et ils ne sont pas représentatifs du profil général du côté d'îlot sur lequel ils sont érigés;

3<sup>o</sup> 1 étage en plus ou en moins peut être construit dans les limites de hauteur prescrites par règles d'insertion.

Afin de maintenir la cohérence morphologique du cadre bâti existant, l'approbation visée au premier alinéa doit tenir compte des critères suivants :

1<sup>o</sup> la hauteur du bâtiment ne compromet pas le caractère général de la rue;

2<sup>o</sup> la hauteur des étages du bâtiment est compatible avec la hauteur des étages des autres bâtiments sur la rue.

282.98, a. 22.

## Annexe 6 – Les articles auxquels il serait permis de déroger

**9.** Dans un secteur de hauteur en mètres et en étages, la hauteur d'un bâtiment doit :

- 1<sup>o</sup> être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en mètres et en étages maximale prescrite;
- 2<sup>o</sup> être en tout point égale ou supérieure à la hauteur en étages minimale prescrite, sur une profondeur d'au moins 4 m à partir de la façade et, à cette fin, une mezzanine érigée sur 4 m de profondeur à partir de la façade et sur l'ensemble de la largeur de celle-ci est considérée comme un étage.

**34.** La présente section s'applique à un secteur de surhauteur montré sur le plan intitulé « Hauteurs et surhauteurs » de l'annexe A.

Dans ce secteur, un bâtiment peut atteindre une hauteur en tout point égale à la surhauteur maximale prescrite si son plan de façade présente un retrait pour la portion située au-dessus de la hauteur en mètres ou en étages prescrite et si ce retrait est présent sur au moins 80 % de la largeur du bâtiment face à une voie publique adjacente. Dans un secteur de surhauteur comportant l'indication « +120 », un bâtiment peut atteindre la moins élevée des hauteurs suivantes :

- 1<sup>o</sup> une hauteur supérieure à 120 m mais n'excédant pas 232,5 m par rapport au niveau de la mer;
- 2<sup>o</sup> une hauteur de 200 m calculée conformément au présent chapitre.

**134.** Le plan intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A découpe en secteurs le territoire décrit à l'article 1.

L'occupation d'un terrain et celle d'un bâtiment doivent être conformes aux usages prescrits par secteur sur ce plan.

**300.** La catégorie E.5 comprend :

- 1<sup>o</sup> l'usage équipement collectif et institutionnel suivant :
  - établissement cultuel, tels lieu de culte et couvent.

**609.** Une aire de stationnement doit être aménagée à l'intérieur du bâtiment qu'elle dessert. Toutefois, une aire de stationnement peut être aménagée à l'extérieur du bâtiment qu'elle dessert lorsque ce bâtiment remplit l'une des conditions suivantes :

- 1<sup>o</sup> il est occupé par au plus 8 logements et d'autres usages pour lesquels aucun stationnement n'est requis et fourni, ou exclusivement par au plus 8 logements;
- 2<sup>o</sup> il est situé dans un secteur de la catégorie M.10 ou M.11;
- 3<sup>o</sup> il est occupé à des fins autres que résidentielles et a une superficie de plancher égale ou inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

**612.** Dans un secteur de la catégorie R.1, l'aménagement d'une aire de stationnement est autorisé en façade d'un bâtiment existant le 17 août 1994 aux conditions suivantes :

- 1<sup>o</sup> le bâtiment est isolé ou jumelé;
- 2<sup>o</sup> seule la cour avant est accessible par une voie publique;

3<sup>e</sup> la distance entre le mur latéral et la limite latérale du côté du terrain où serait aménagée l'aire de stationnement est inférieure à 2 m;

4<sup>e</sup> l'aménagement de l'aire de stationnement ne nécessite pas l'abattage d'un arbre propriété de la Ville.





OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

---

[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

