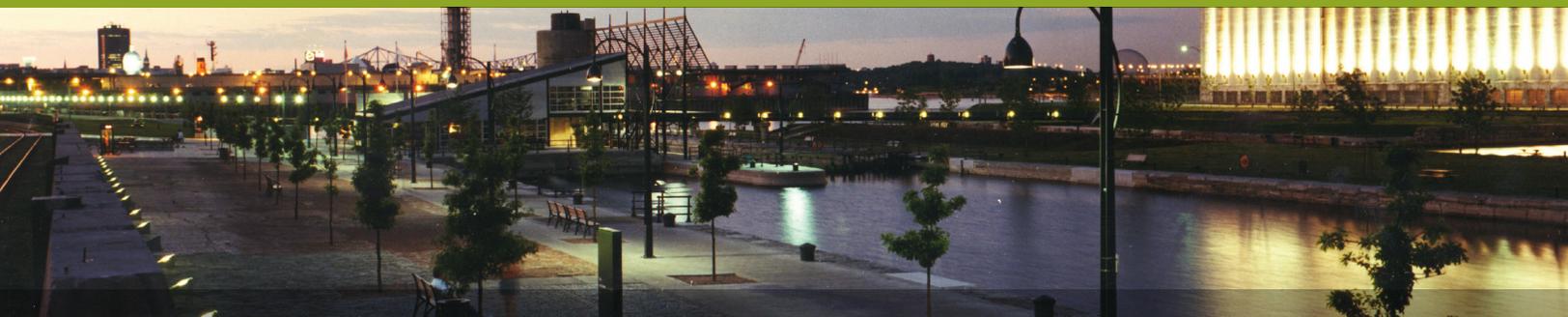




**MÉMOIRE DÉPOSÉ À L'OFFICE DE  
CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL //**

Perspectives 2017 plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal



**Mémoire soumis par IBI-CHBA**

Préparé par :

Michel Dufresne, urbaniste, associé design urbain

Lucie Careau, urbaniste PA LEED ND

Audrey Girard, urbaniste

## Table des matières

Introduction .....	3
1. Une régénérescence significative du patrimoine urbain .....	5
2. Un processus cohérent de planification et d'encadrement.....	8
Recommandations .....	10

## Introduction

Le groupe IBI, Cardinal Hardy, devenu le Groupe IBI-CHBA, œuvre depuis plus de trente ans dans les domaines de l'architecture, du design urbain, de l'urbanisme et de l'architecture de paysage. La Perspective 2017 du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal nous interpelle à titre de « créateurs de milieux urbains ». Engagée à nourrir le sens de la ville, notre firme se démarque par une approche interdisciplinaire explorant tous les aspects relatifs à la conception de l'environnement.

Notre groupe professionnel est particulièrement enraciné dans le Vieux-Montréal, en témoigne ses premières adresses corporatives, mais surtout, sa participation à de nombreux projets ayant contribué à la mise en valeur, à la transformation et à la revitalisation du quartier historique et de ses abords. De l'aménagement du Vieux-Port à la place d'Armes, sans compter plusieurs projets d'habitations réalisés sur le territoire et ses environs, le Groupe IBI-CHBA a eu le privilège de contribuer au rayonnement du Vieux-Montréal.

IBI-CHBA signe des projets où le passé se conjugue au futur. Ils témoignent des valeurs qui animent notre équipe en vue de créer des milieux de vie à la fois identitaires et animés. Les enjeux déterminants pour l'avenir du Vieux-Montréal sont régulièrement étudiés par nos professionnels comme la protection et la mise en valeur du patrimoine, l'intégration architecturale, la mixité des usages, la mobilité durable et la bonification du domaine public. Notre vision cible la définition d'un patrimoine vivant en constante évolution, d'un environnement sain qui réduit notre empreinte écologique (écomobilité et verdissement) et d'un milieu de vie qui bénéficie d'un développement urbain dynamique et inclusif (proximité, mixité, intégration sociale et vitalité économique).

L'avenir du Vieux-Montréal soulève notre enthousiasme quant à l'affirmation identitaire forte d'un quartier historique accueillant. Nous sommes convaincus qu'un patrimoine exceptionnel, comme le lieu de fondation de Montréal, doit bénéficier d'une intégration cohérente au reste de la métropole. Nous appuyons les objectifs du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal. Cependant, nous sommes préoccupés par la pertinence des actions prioritaires proposées pour « *contribuer significativement à rehausser l'apparence du site patrimonial d'ici les fêtes du 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal en 2017* ».

Dans un premier temps, ce mémoire fait état de notre questionnement :

1. Les actions prioritaires proposées sont-elles suffisantes pour insuffler un changement positif, une régénérescence significative du patrimoine urbain, à l'aube du 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal?

2. La Ville de Montréal et ses partenaires propose-t-elle un processus de planification et d'encadrement cohérent, voire inclusif, pour assurer la protection et la mise en valeur du Vieux-Montréal?

Nous exposons ensuite les priorités qui nous apparaissent incontournables pour rehausser véritablement l'apparence **et l'appartenance** du Vieux-Montréal de façon pérenne.

## 1. Une régénérescence significative du patrimoine urbain

La lecture des 70 premières pages du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal nous permet de bien saisir l'état de la situation et l'évolution du Vieux-Montréal. Nous constatons la maîtrise des enjeux prioritaires et la volonté d'intervenir à plusieurs niveaux de ses auteurs. Toutefois, nous demeurons «sur notre faim» et passablement déçus à la lecture du chapitre de mise en œuvre. Cette section démontre indéniablement la précarité des moyens que la Ville de Montréal s'accorde pour agir. Les actions prioritaires sont principalement de même nature, cosmétique ou d'une envergure technique étroitement circonscrite. Compte tenu de la complexité des enjeux énumérés, il est étonnant que la Ville de Montréal propose principalement des travaux de réfection (qu'elle a le devoir de réaliser d'une manière ou d'une autre) pour rehausser le Vieux-Montréal en vue de son 375<sup>e</sup> anniversaire.

L'enseignement des expériences européennes et même américaines, en matière de régénérescence des milieux urbains, l'a pourtant démontré depuis plusieurs années. Pour bonifier une ville, il faut des projets incluant plusieurs niveaux d'actions qui influenceront plus d'un aspect des milieux de vie. Le lien étroit entre la planification et les projets mis en œuvre doit être précieusement préservé. Il vaut mieux limiter le nombre d'interventions, mais s'assurer de l'impact multidimensionnel du geste posé. À cet égard, le projet de la place d'Armes est exemplaire, intervenant à la fois sur les modes de déplacement, la mise en valeur du patrimoine, le réaménagement de la place de façade à façade, l'animation touristique et l'accessibilité des lieux.

Or, le Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal propose trois actions prioritaires aux impacts limités :

- Un accueil de qualité au Vieux-Montréal à partir de la station Champ-de-Mars,
- La rue Notre-Dame (de Saint-Laurent à Saint-Sulpice),
- La place Jacques-Cartier et le boulevard Saint-Laurent.

La mise en valeur des parcours d'accès et de déambulation au Vieux-Montréal est importante pour la découverte et l'identité du territoire. Toutefois, outre l'objectif de « rehausser l'apparence du site patrimonial », d'autres objectifs et interventions devraient être envisagés selon un horizon de quatre ans. Avant de formuler nos recommandations à cet effet, il nous apparaît important d'évaluer brièvement l'impact de chacune des interventions proposées sur la mise en valeur du quartier historique.

### *Un accueil de qualité au Vieux-Montréal à partir de la station Champ-de-Mars*

En regard de la première priorité, l'amélioration des cheminements piétonniers depuis le métro Champ-de-Mars vers les rues donnant accès au Vieux-Montréal, ainsi que la rénovation du tunnel piétonnier sont souhaitables et attendues depuis fort longtemps. Toutefois, l'implantation du mégaprojet du CHUM-CRCHUM aux abords de la station

implique déjà le réaménagement du domaine public limitrophe et la reconfiguration des abords de la station.

Puisque la reconfiguration de la bretelle Sanguinet est projetée à plus long terme, la mise en valeur du tunnel piétonnier constitue une opération transitoire, quoique justifiée en raison de sa vétusté. Ce projet jugé prioritaire ne fait que réparer ou améliorer les conditions existantes, sans agir comme un véritable levier favorisant le développement des abords de l'autoroute Ville-Marie comme secteur stratégique de la ville.

En effet, le parvis nord-est du Vieux-Montréal souffre d'une planification longtemps différée quant au recouvrement de l'autoroute, et ce, malgré les concours publics engagés et les grands projets annoncés. Le lien entre le Champ-de-Mars et la ville historique doit s'articuler autour d'une vision claire du secteur de l'autoroute Ville-Marie, inscrite dans la planification urbaine et traduite dans la réglementation d'urbanisme. Une telle situation ne peut laisser l'opportunisme du développement privé compromettre la qualité du réaménagement du domaine public. La concordance des interventions est essentielle, l'équilibre entre l'espace ouvert et le cadre bâti nécessite des règles du jeu qui influenceront les futures constructions (autres que le CHUM-CRCHM) longeant ou recouvrant l'autoroute.

#### *La rue Notre-Dame (de Saint-Laurent à Saint-Sulpice),*

La deuxième priorité vise à bonifier le lien entre la cité administrative et la place d'Armes récemment réaménagée. Ce parcours présente certaines lacunes quant à la nature des activités et des aménagements, tant à l'égard du domaine public que du domaine privé. La consolidation du tissu urbain et le rehaussement des qualités des devantures commerciales, tout comme l'entretien du domaine public est à la fois réaliste et souhaitable. Encore une fois, sommes-nous là devant un objectif à la hauteur des attentes pour le 375<sup>e</sup> anniversaire? De telles opérations d'usage et d'amélioration physique ne sont-elles pas communes à tous les arrondissements? En quoi cela rehausse-t-il l'identité particulière du Vieux-Montréal?

#### *La place Jacques-Cartier et le boulevard Saint-Laurent*

Comme troisième priorité, les interventions proposées pour la place Jacques-Cartier et le boulevard Saint-Laurent semblent également de l'ordre de la gestion et de l'entretien du domaine public. Ces interventions sont certes nécessaires, mais les retombées globales anticipées seront sans doute limitées. Il est clair que la mise en valeur de la place Jacques-Cartier nécessite une appropriation du domaine public, sensible à l'égard du paysage urbain et du patrimoine bâti. Les enjeux d'occupation du domaine public par les artistes, artisans et amuseurs publics impliquent de baliser la vocation d'animation de la place Jacques-Cartier afin de mieux définir son cadre physique. L'apparence des terrasses ne peut, à lui seul, régler les problématiques d'appropriation, d'accueil touristique et d'animation. Encore une fois, cet élément relève d'un meilleur contrôle de la qualité des terrasses par les services concernés que d'un projet porteur pour 2017.

Enfin, le réaménagement du domaine public du boulevard Saint-Laurent constitue une intervention judicieuse pour améliorer l'accessibilité au Vieux-Montréal et le rôle historique de cet axe dans la ville. La mise en valeur du boulevard devrait permettre une lecture continue, du quartier des spectacles au Vieux-Montréal. La définition d'un périmètre stricte à l'arrondissement historique ne doit pas freiner la définition d'une vision cohérente du boulevard Saint-Laurent. Nous croyons que la portion du boulevard entre la rue Sherbrooke et le Vieux-Port devrait être étudiée. Pour optimiser les retombées d'un tel réaménagement, la vision à établir doit être à l'échelle de l'envergure symbolique du lien que le boulevard Saint-Laurent crée entre la cité historique et la ville contemporaine.

## 2. Un processus cohérent de planification et d'encadrement

L'avenir du Vieux-Montréal appelle une réflexion qui transcende les différents enjeux sectoriels et les opérations spécifiques sur le territoire. Une vision d'aménagement d'ensemble doit, en plus de susciter la fierté et l'espoir des citoyens quant à l'avenir de leur ville, établir des orientations claires et instrumentaliser les objectifs qu'elle pose en plus d'identifier les acteurs clés et leur rôle spécifiques. La mise en œuvre du Plan souligne la volonté de la Ville de mieux coordonner les diverses instances consultatives et décisionnelles pour favoriser l'implantation des mesures de protection et la mise en valeur du Vieux-Montréal.

Les mesures qui nous préoccupent particulièrement correspondent aux points suivants :

- L'incidence des développements dans les quartiers limitrophes sur le paysage du Vieux-Montréal (2.1.1);
- L'interface Vieux-Port (2.2.1) et,
- L'interface silo no 5 et Pointe-du-Moulin (2.2.2).

Nous sommes confiants des intentions de la Ville en regard de sa volonté de collaborer. Toutefois, nous avons certaines inquiétudes quant à l'arrimage des grands projets limitrophes avec la mise en valeur du Vieux-Montréal.

Par exemple, le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie est crucial pour la relation future entre le quartier historique et la métropole. La réalisation d'un concours de design urbain, l'arrivée du quartier de la santé ainsi que l'étude en collaboration avec le ministère des Transports (MTQ) concernant le recouvrement de l'autoroute démontrent la pertinence du réaménagement de ce territoire. Or, les conditions immobilières et la réglementation permissive actuelles peuvent, à court terme, contrecarrer la vision d'ensemble indispensable à la définition du futur parvis de la ville historique. Un moratoire sur le développement privé et une vision concertée des lieux sont nécessaires avant que certains projets à la pièce ne nuisent, de plein droit, à la mise en valeur du Vieux-Montréal.

Du côté du fleuve, outre les aspirations de la Société Immobilière du Canada pour le silo no.5 et la gestion du Vieux-Port, le Havre de Montréal présente de nombreux enjeux urbains qu'il est pertinent de regarder dans le cadre d'un exercice de mise en valeur du Vieux-Montréal. Les projets présentés dans ces secteurs s'appuient sur des intentions parallèles à la mise en valeur du Vieux-Montréal qui peuvent parfois éroder ce milieu de vie historique exceptionnel.

Le Plan de protection et de mise en valeur doit intégrer les projets limitrophes au Vieux-Montréal grâce à une planification concertée de ses mesures. Le processus interdécisionnel nécessaire requiert l'identification des acteurs clés et de leur rôle respectif. Les projets présentés au pourtour du Vieux-Montréal, particulièrement le long des grands axes comme le fleuve, l'autoroute Ville-Marie et l'entrée Bonaventure, sont

déterminants pour son image et sa convivialité. À l'instar de l'encadrement du milieu entourant le Mont-Royal, l'arrondissement Ville-Marie devrait émettre des orientations spécifiques pour les projets aux limites du Vieux-Montréal en favorisant une concertation éclairée et ciblée.

## Recommandations

En résumé, les actions prioritaires apparaissent peu porteuses dans une perspective de mise en valeur inclusive du patrimoine urbain. Elles constituent majoritairement des travaux d'amélioration sur le territoire du Vieux-Montréal qui sont certes nécessaires, compte tenu de l'état de vétusté des aménagements sur le domaine public. Cependant, elles génèrent peu d'impacts structurants pouvant entraîner des investissements privés. À titre d'exemple, le réaménagement du square Victoria, la place Riopelle et de la place d'Youville (phase 1) et tout récemment de la Place d'Armes, ont eu des retombées extrêmement positives sur les propriétés riveraines et sur l'appropriation lieux.

### *Miser sur les projets de réaménagement publics inachevés dans le Vieux-Montréal*

De nombreux projets amorcés par la Ville et ayant déjà fait l'objet de plusieurs études sont mis sur les tablettes ou sont repoussés dans l'agenda municipal. Le 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal ne serait-il pas l'occasion d'achever certains de ces projets significatifs? À ce sujet, nous avons identifié trois lieux d'intervention qui sont inscrits sur la liste d'attente depuis près de quinze ans.

### La Place d'Youville (Phase 2)

L'aboutissement de la place d'Youville vers la rue McGill n'apparaît pas sur le plan des projets de mise en valeur du domaine public, pas même à titre d'intervention ultérieure à 2017! Or, la place d'Youville est un lien est-ouest majeur au caractère identitaire inhérent au Vieux-Montréal. Les fouilles archéologiques dont elle faisait l'objet sont complétées depuis plus de deux ans. La voie est enfin libre pour terminer cet espace public incontournable.



### La rue de la Commune Ouest

La rue de la Commune, à l'est de Saint-Laurent, a fait l'objet de travaux majeurs, il y a plus de quinze ans avec l'aménagement d'une large esplanade comportant une double plantation. Nous sommes toujours en attente que la portion ouest se réalise. Pourtant, les projets immobiliers d'envergure ne se sont pas fait attendre, le 1 McGill, les Quais de la Commune ainsi que les nombreux projets du faubourg des Récollets. Ils ont contribué grandement à la réappropriation du quartier à des fins résidentielles. En contrepartie, aucune amélioration n'a été réalisée sur cette rue malgré la contribution significative des promoteurs à la venue d'une nouvelle population résidente. La rue de la Commune contribue directement à l'interface du Vieux-Montréal avec le Vieux-Port. Elle délimite le front fluvial de l'arrondissement historique. Ce parcours riverain mérite d'être achevé pour souligner la bonification qu'a subie son environnement bâti.



### La rue Saint Paul (à l'ouest de la place Jacques Cartier)

La rue Saint-Paul, entre la place Jacques-Cartier et le boulevard Saint-Laurent, a également fait l'objet d'études et de projets d'aménagement pour favoriser son animation et l'apaisement de la circulation. Actuellement, cette portion de la rue est dans un état déplorable : trottoirs étroits et sommairement réparés en asphalté, voie carrossable en piètre état, etc. Malgré cette situation, la Ville priorise la portion de Saint-Paul à l'est de la place Jacques Cartier (plan triennal 2012-2015) qui même si elle nécessite certains travaux d'entretien a bien meilleure mine que la portion est. La qualité des aménagements du segment très fréquenté, entre la place Jacques-Cartier et le boulevard Saint-Laurent, devrait pourtant constituer une priorité.



La Ville de Montréal a le devoir d'offrir des espaces publics cohérents en assurant le parachèvement des projets qu'elle amorce, comme les trois lieux identifiés plus haut. Sans minimiser l'intérêt des actions prioritaires proposées au Plan, il nous apparaît primordial de s'interroger sur le statu quo imposé à certains projets identitaires du Vieux-Montréal.

Le Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal nécessite plus qu'une couche de vernis pour renforcer l'esprit du lieu. La planification et la réalisation de projets structurants, comme fût le réaménagement de la place d'Armes, permettent un arrimage étroit entre les orientations et les politiques municipales, les outils de planification et l'intervention sur le domaine public, et ce, de façon transversale entre les différents départements de la Ville (patrimoine, transport, parcs, etc.). Les retombées de ce type de réalisation surpassent la simple apparence des lieux pour participer concrètement à l'identité du Vieux-Montréal et à la fierté des citoyens pour leur ville.