

**Mémoire de l'Association des résidents du Vieux-Montréal  
sur le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050**

**à**

**l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)**

**déposé le 20 septembre 2024**

# Table des matières

- [1. Présentation de l'ARVM](#)
- [2. Synthèse](#)
- [3. Le Vieux-Montréal : un milieu de vie et un patrimoine à protéger](#)
  - [3.1 Recommandations pour un avenir durable](#)
  - [3.2 Recommandations pour la protection et la mise en valeur du Vieux-Montréal](#)
- [4. L'intensification du développement urbain, les densités et les affectations du sol](#)
  - [4.1 Recommandations pour l'intensification urbaine](#)
    - [Stratégies d'affectation du sol](#)
  - [4.2 Recommandations pour l'affectation résidentielle](#)
- [5. L'offre commerciale, les services et équipements publics](#)
  - [5.1 Recommandations sur la Politique de vie nocturne](#)
    - [Amélioration de la vitalité commerciale](#)
  - [5.2 Recommandations pour la vitalité commerciale](#)
    - [Priorisation des services publics](#)
  - [5.3 Recommandations pour prioriser les services publics](#)
  - [5.4 Recommandation pour la valorisation des petits lots vacants en espaces verts et de mobilité durable](#)
- [6. La cohabitation des usages](#)
  - [6.1 Recommandations sur le contrôle des nuisances](#)
- [7. La mobilité durable](#)
  - [7.1 La mise en place d'une ZPP \(zone à priorité piétonne\) et d'une ZZE \(zone zéro émission\)](#)
  - [7.2 Les services et les infrastructures de transport](#)
- [8. Mise en oeuvre et gouvernance](#)
  - [8.1 Recommandations sur la gouvernance](#)
- [9. Le Vieux-Montréal : un quartier idéal à préserver](#)

# 1. Présentation de l'ARVM

Établie depuis 1984, l'Association des résidents du Vieux-Montréal (« ARVM » ou « Association ») a pour mission de promouvoir et veiller à la qualité de vie des résidents, à la protection et la mise en valeur du patrimoine historique et culturel du Vieux-Montréal, et de rechercher l'équilibre entre les fonctions résidentielle, touristique, commerciale et culturelle qui cohabitent dans notre quartier.

L'ARVM est un organisme à but non lucratif regroupant résidents, coopératives d'habitation et syndicats de copropriété du site patrimonial, du faubourg des Récollets, de la Cité du multimédia, du faubourg Québec jusqu'à la rue Papineau.

Depuis 30 ans, l'ARVM ne s'est pas contentée de travailler au mieux-être et à la prise en compte de l'opinion de ses membres, mais a systématiquement défendu les atouts et le devenir du Vieux-Montréal à la Table de concertation du Vieux-Montréal aux exercices de réflexion et de planification sur le quartier, dont le Plan local de déplacement, le Plan de conservation et de mise en valeur du Vieux-Montréal (PPMVVM), ainsi qu'aux consultations publiques tenues par l'arrondissement ou la ville-centre sur le territoire du Vieux-Montréal et des quartiers limitrophes (Cadre des hauteurs et densités, Place des montréalaises, PPU les Faubourgs, Plan directeur Bridge-Bonaventure, etc.) et lors de multiples échanges avec les partenaires du quartier.

## 2. Synthèse

Le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) intéresse l'ARVM à plusieurs titres. D'abord, la reconnaissance de la spécificité, de la richesse et de l'intérêt du Vieux-Montréal, quartier habité, pour l'identité même de la Ville, son économie et son rayonnement international. Cette reconnaissance, tardive, repose sur des bases fragiles et doit être appuyée de mesures fortes, ce que le PUM ne comprend pas toujours.

La présence du lieu fondateur et la valeur historique et culturelle du site patrimonial, à l'origine de sa désignation, justifient amplement que l'on distingue ses limites et qu'on y prévoit des mesures de protection et des stratégies de mise en valeur spécifiques. Cette délimitation ne lui assure cependant pas une protection suffisante et ne répond pas adéquatement à l'objectif de « faire de l'identité et du paysage historique exceptionnel du Vieux-Montréal l'assise de son

évolution » (Chapitre 3, p. 26). En effet, cette évolution, comme d'ailleurs l'atteinte d'un « quartier complet, inclusif et résilient » (Chapitre 3, p. 26) pour la population qui y réside, dépend en grande partie du développement de ses faubourgs et des règles qui y prévaudront (niveaux d'intensification, densités et affectations).

Selon nous, un Vieux-Montréal complété par ses faubourgs assurerait la protection du paysage et du cadre bâti du site patrimonial et fournirait des réponses aux besoins de sa communauté, notamment en matière de commerces et de services de proximité, ainsi que d'équipements publics (Chapitre 3, p. 27).

Nous sommes aussi d'accord que la qualité du milieu de vie repose en grande partie sur « la diversité et l'équilibre entre les fonctions et les activités urbaines » (Chapitre 3, p. 27). Cependant, il nous apparaît que certains objectifs liés à l'inclusion du territoire emblématique du Vieux-Montréal élargi dans celui du centre-ville risquent d'amplifier les tensions en matière de cohabitation des usages. La concertation en matière d'équilibre des fonctions doit s'appuyer sur des démarches concrètes d'analyse et d'évaluation des besoins et de la capacité d'accueil du milieu. Des lignes directrices à l'intention de l'arrondissement sont aussi nécessaires pour diminuer les conflits d'usage et améliorer la qualité de vie des résidents.

En matière de mobilité durable, nous souscrivons aux objectifs particuliers pour le site emblématique (Chapitre 3, p. 28). Le PUM comprend de multiples mesures susceptibles d'appuyer l'implantation d'une Zone à priorité piétonne (ZPP) dans le Vieux-Montréal, ce qui nous permet d'espérer qu'une mise en place planifiée et concertée est possible, contrairement à ce que nous avons expérimenté jusqu'à maintenant. Un service de navette électrique est également proposé.

Enfin, des éléments de mise en œuvre et de gouvernance, questions centrales pour les résidents du Vieux-Montréal, sont proposés.

### **3. Le Vieux-Montréal : un milieu de vie et un patrimoine à protéger**

Le potentiel de croissance du site patrimonial étant atteint, sa vitalité et même sa survie en tant que communauté sont intimement liées à celle de ses faubourgs, dont les populations combinées peuvent soutenir les activités commerciales et les services collectifs de proximité.

Sans une population présente et active, le site patrimonial risque de devenir un quartier touristique voué à la muséification.

Pour les résidants et les commerçants (voir les limites de la Société de développement commercial du Vieux-Montréal), la communauté du Vieux-Montréal ne se limite pas au site patrimonial, mais inclut également les faubourgs. Cette communauté s'identifie au « Vieux-Montréal », à proximité du centre-ville, à son échelle humaine, à son animation, à la richesse de son patrimoine, ainsi qu'à l'importance de son offre culturelle et gastronomique sur un si petit territoire, sans oublier la proximité du fleuve. C'est un quartier qui partage certains attributs du centre-ville tout en restant profondément distinct.

De plus, cette communauté est confinée par les limites que représentent le fleuve, les infrastructures de transport au nord et à l'ouest, qui constituent des barrières tant visuelles que fonctionnelles, ainsi qu'un site industriel en cours de redéveloppement à l'est, comme celui de la Molson avec l'Îlot des Voltigeurs.

Dans son [rapport de consultation](#) sur le Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal (PPMVVM), l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) reconnaissait l'enjeu majeur que présentent les perspectives de développement du quartier et ses liens avec le reste de la Ville : « ...l'avenir et l'évolution du Vieux-Montréal sont en étroite relation avec ses faubourgs et les quartiers qui l'entourent. » (p.55).

Cette dimension, systématiquement négligée par les administrations municipales successives (Cadre des hauteurs et densités, absence de PPU dans le Faubourg des Récollets, rejet des recommandations du milieu et de l'OCPM pour le PPU des Faubourgs, etc.), devrait s'imposer au moment de donner un nouveau départ au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) et de faire du Vieux-Montréal, un territoire emblématique.

Le premier objectif retenu par le PUM pour le territoire emblématique est de « faire de l'identité et du paysage historique exceptionnel du Vieux-Montréal l'assise de son évolution... en assurant la cohérence et la qualité des interventions dans le site patrimonial et les secteurs limitrophes (Chapitre 3, p.26) ». À cette fin, un périmètre de 100 mètres est proposé autour du site patrimonial (Chapitre 6, p.53).

Il nous apparaît qu'un périmètre de protection de 100 mètres est peut-être adéquat pour la protection d'un bâtiment patrimonial, surtout s'il est situé dans un secteur patrimonial désigné,

mais fait fi du paysage et des caractéristiques du territoire dans lequel le site s'inscrit et encore moins des nécessaires interfaces entre les populations qui habitent ces quartiers.

En fait, le moyen retenu pour « assurer des transitions soit une gradation d'échelle, cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements projetés » (Chapitres 3, p.26) manque d'ambition et de perspectives. L'interface ne se limite pas à un bâtiment ou même à un ensemble de bâtiment, mais à un paysage plus vaste partagé par une communauté.

Cela inclut notamment des infrastructures routières qui pourraient être mieux intégrées au terrain (Chapitre 7, p. 72), notamment dans la perspective d'un recouvrement de l'autoroute Ville-Marie.

### 3.1 Recommandations pour un avenir durable

- Afin de protéger le paysage distinctif du site patrimonial, il convient de considérer le site patrimonial et le territoire enclavé jusqu'à la rue Papineau à l'est et à la rue Viger au nord comme un territoire emblématique du Vieux-Montréal.
- Il est essentiel d'appliquer des règles et critères similaires aux interventions (agrandissement, requalification et nouvelle construction) permises dans le site patrimonial et les territoires enclavés des faubourgs.
- Que ce soit pour l'application des normes et critères dans le site patrimonial ou dans le périmètre de protection, compte tenu des expériences récentes malheureuses en matière d'intégration architecturale, des avis d'experts (Conseil du patrimoine de Montréal et Comité Jacques-Viger) devraient être requis pour les projets de construction, de requalification et d'agrandissement, en plus des avis du CCU.
- La participation du Conseil et du Comité devrait également être sollicitée pour alimenter la démarche de la Ville et de l'arrondissement en matière de protection du patrimoine dans le territoire emblématique. Ceci devrait s'appliquer notamment au partage de connaissances et d'expertises sur le site patrimonial lui-même.

## 3.2 Recommandations pour la protection et la mise en valeur du Vieux-Montréal

La bonification de la connaissance des paysages et des secteurs patrimoniaux au moyen d'une « appréciation sensible des valeurs du lieu (contextuelles, historiques, socio-communautaires, culturelles) » et d'une « analyse sectorielle rigoureuse visant le maintien du caractère d'ensemble des secteurs patrimoniaux (trame, forme urbaine, bâti, aménagements, paysage et vues) » est notamment préconisée (Chap. 2, p. 152 et ss).

Réalisés pour le site patrimonial, ces exercices permettraient de combler le vide laissé par le défaut du Ministère de la Culture et des Communications (MCC) à produire et adopter le Plan de conservation initialement prévu par la loi, et fourniraient des balises pour la gestion du site.

Soulignons qu'un tel plan existe déjà pour le site patrimonial du Mont-Royal.

- Traduire explicitement l'obligation d'une telle analyse dans la section Vieux-Montréal du chapitre sur la mise en œuvre (Chapitre 7, p. 71).
- À cette fin, ajouter une attente visant à clarifier les responsabilités de conservation et de mise en valeur du site patrimonial entre le MCC et la Ville et les publiciser.
- Prévoir que les normes et critères adoptés par l'arrondissement Ville-Marie pour concrétiser les dispositions du document complémentaire (Chapitre 6, p. 53) s'appliquant au patrimoine du quartier fassent l'objet d'un règlement spécifique afin de faciliter leur compréhension et leur respect.

## 4. L'intensification du développement urbain, les densités et les affectations du sol

L'intensification douce retenue pour le site patrimonial et la partie du Faubourg Québec à l'ouest de la rue Atateken avec un seuil minimum moyen de 100 logements à l'hectare net apparaît cohérente avec la réalité et le potentiel du terrain.

Les secteurs environnants sont voués à l'intensification intermédiaire (Pointe-du Moulin et Cité du Multimédia et la partie nord-ouest des Faubourgs) ou élevée (Faubourg des Récollets, la bordure est de Robert-Bourassa, toute la partie est des Faubourgs entre

l'autoroute Ville-Marie et le fleuve et la majorité de la bordure nord de Saint-Antoine) avec des seuils minimaux moyens de densité variant de 200 à 400 log/he net (Chapitre 2, p. 48 et p. 49).

Malgré l'orientation « Elle (l'intensification urbaine) permet une évolution de la forme urbaine harmonieuse et intégrée dans son contexte en préservant et en mettant en valeur le patrimoine, les paysages et les vues » (Chapitre 2, p. 44) nous y voyons une confirmation de l'enclavement du site patrimonial notamment en bordures de l'autoroute Ville-Marie (A720) et par le faubourg des Récollets.

Même si les limites d'un niveau d'intensification peuvent faire l'objet d'interprétation afin de tenir compte de caractéristiques locales (DC 2.1.1) et que de même, la densité pourra être modulée en arrondissement afin d'assurer une intégration et un respect des caractéristiques du cadre bâti (DC 2.1.2). Il nous apparaît essentiel d'inscrire au PUM les réserves et limites à apporter au développement des faubourgs et ce, afin de maintenir un minimum de dégagement au site patrimonial sans toutefois nuire à leur développement résidentiel.

## 4.1 Recommandations pour l'intensification urbaine

Appliquer une intensité moyenne pour les secteurs limitrophes non développés ou en redéveloppement soit :

- tout le secteur entre le site patrimonial et les abords de l'autoroute Ville-Marie du Palais des congrès au CHUM<sup>1</sup>;
- ce qui reste à construire ou redévelopper du Faubourg des Récollets dans l'axe Saint-Henri à partir de Saint-Maurice jusqu'à Saint-Paul Ouest;
- le secteur des Faubourgs pour la partie entre le fleuve et la rue de la Commune, notamment pour privilégier l'accès public au fleuve.

Maintenir un seuil minimum moyen net de 100 logements à l'hectare pour les secteurs non construits ou à redévelopper au pourtour du site patrimonial. À noter, la prévision d'un seuil minimum moyen de 200 log/he net dans le secteur Pointe-du-Moulin derrière le silo No.5, secteur pourtant jugé essentiel à la mise en valeur du patrimoine industriel, ferroviaire et

---

<sup>1</sup> Voir la recommandation 13 de la [Commission](#) de l'OCPM sur le PPMVVM, p. 86

maritime (site machine) par le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge/Bonaventure surprend.<sup>2</sup>

La hauteur des bâtiments étant un élément déterminant de la protection du cadre bâti du site patrimonial, préciser au document complémentaire que le zonage incitatif appliqué dans le site patrimonial et dans cette zone de protection ne peut se réaliser en échange d'une hauteur supplémentaire.

## Stratégies d'affectation du sol

Le PUM indique que de façon générale, dans un secteur d'intensification douce, l'affectation du sol correspondante est résidentielle avec composantes complémentaires (commerce, bureau, équipement collectif ou institutionnel et agriculture urbaine) pour assurer un milieu de vie complet (Chapitre 5, p. 11).

Or le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD, en révision) inclut le Vieux-Montréal (site patrimonial et Faubourgs) dans la zone du centre-ville d'agglomération avec une affectation mixte (Chapitre 5, p. 15). L'industrie légère y est autorisée (Chapitre 5, p. 13).

En conformité avec le PMAD, le PUM donne donc une affectation mixte au quartier à l'exception du territoire du Vieux-Port qui bénéficie de l'affectation « récréation et accès aux rives ». (Chapitre 5, p. 5) .

## 4.2 Recommandations pour l'affectation résidentielle

Afin de favoriser le développement résidentiel, la qualité du milieu de vie des résidents et partant, l'authenticité et l'identité du territoire emblématique et considérant l'intensité du développement commercial atteint (voir les points 6 et 7).

- Prévoir l'affectation résidentielle pour le site patrimonial, le Faubourg Québec et les espaces vacants et à redévelopper des autres Faubourgs.
- Il est entendu que la concordance formelle des documents de planification fait en sorte que la Ville doit se conformer aux documents gouvernementaux et métropolitains, cependant elle participe à l'élaboration de ces documents et peut influencer leur contenu.

---

<sup>2</sup> Secteur Bridge-Bonaventure, Plan directeur de mise en valeurs, mars 2023, p. 84

- Prévoir à la mise en œuvre des démarches pour faire reconnaître au PMAD avant l'adoption de sa version révisée prévue en 2025 le caractère distinctif du territoire emblématique du Vieux-Montréal et l'exclure du centre-ville métropolitain.

## 5. L'offre commerciale, les services et équipements publics

Le territoire emblématique du Vieux-Montréal est compris dans le territoire emblématique du centre-ville notamment dans son secteur économique prioritaire (Chapitre 2, p. 80 et p. 90). Cette superposition des territoires emblématiques mine la spécificité du Vieux-Montréal et l'originalité de son organisation spatiale et sociale. Elle prête à confusion, et discussion, sur l'application dans le quartier des orientations, objectifs et dispositions réglementaires prévues au centre-ville.

L'objectif de renforcer l'attraction du centre-ville sur le plan économique et culturel (Chapitre 3, p. 34) se traduit entre autre par « assurer la vitalité et l'animation du centre-ville à toute heure et en toute saison et établir des secteurs de vitalité nocturne afin d'assurer une occupation optimale de l'espace public » (Chapitre 3 p. 34 et Chapitre 7, p. 72).

L'ARVM, fondée dans la foulée des nuisances associées aux célébrations du 350ème anniversaire de Montréal, s'est récemment prononcée en faveur d'une Politique de la vie nocturne, mais en raison de l'incompatibilité avec le milieu (quartier habité, rues étroites et artificialisées, enjeu du bruit des activités nocturnes déjà présent pour les résidants, etc...), s'est opposée à l'établissement de zones de vitalité nocturne dans le Vieux-Montréal auprès de la Commission sur le développement économique et l'urbain, et l'habitation de Montréal ([Mémoire de l'ARVM](#)).

### 5.1 Recommandations sur la Politique de vie nocturne

- Exclure la mise en place de secteurs de vitalité nocturne sur le territoire du Vieux-Montréal et idéalement retirer le territoire emblématique du Vieux-Montréal de celui du centre-ville.

## Amélioration de la vitalité commerciale

L'objectif 4.3 « renforcer la vitalité des artères et noyaux commerciaux de proximité » (Chapitre 2, p. 88) qui vise à consolider la fonction commerciale sur les artères et noyaux existants s'applique davantage au Vieux-Montréal.

S'il y a lieu d'appuyer « la diversité de l'offre commerciale des artères » pour mieux desservir les résidents et visiteurs, et d'éviter l'éparpillement de l'offre commerciale tant pour protéger la fonction résidentielle que pour le dynamisme des secteurs, des nuances s'imposent sur « la continuité de l'offre commerciale des artères et noyaux » (Chapitre 7, p. 37).

En effet, il faut à la fois éviter de nuire à l'usage résidentiel et de faire disparaître le charme des artères « partagées » où alternent des usages résidentiels et commerciaux principalement non intrusifs. En d'autres termes, privilégier le type rue Saint-Paul Ouest au type Saint-Paul Est. L'éparpillement des usages commerciaux dans toutes les rues particulièrement les rues nord-sud à caractère plus résidentiel est également à proscrire.

Bien que la fonction commerciale soit présente à des degrés divers sur presque toutes les rues du quartier (Chapitre 2, p. 90), il y aurait lieu de mieux la circonscrire, la fonction résidentielle y étant aussi présente mais à risque de régression. Il est par ailleurs également reconnu que le commerce de proximité essentiel au maintien de la population et à l'identité du quartier peine à s'implanter dans le Vieux-Montréal.

En soutien à l'objectif 4.3, la mise en œuvre (Chapitre 7, p. 38) prévoit poursuivre ou bonifier divers programmes d'aide financière, notamment à la rénovation des façades et à la modernisation des locaux, à l'accessibilité des commerces, etc... La prise en compte de la dimension qualitative des activités et des produits dans cette démarche viendrait fortement appuyer la dimension paysagère dans la recherche de l'authenticité et partant, de l'attractivité des lieux.

## 5.2 Recommandations pour la vitalité commerciale

- Favoriser le commerce récréatif sur les rues Saint-Paul Est, Saint-Jacques et Notre-Dame, et le commerce de proximité sur les autres rues notamment les rues nord-sud.
- Dans tous les cas, prévoir au document complémentaire, des mesures pour limiter les nuisances et prévenir l'érosion de la fonction résidentielle (voir section 7 sur la cohabitation des usages).

- Afin de sauvegarder l'authenticité et l'identité du quartier, obtenir des pouvoirs habilitants pour mettre aussi en œuvre des mesures incitatives (subventions, congé de taxes ou de cotisation, etc.) à l'implantation de commerces de proximité et de commerces qui reflètent l'esprit des lieux par la qualité de leurs produits ou activités.
- De même l'harmonisation des programmes et des outils avec les commerçants et les arrondissements en matière de qualité paysagère (Chapitre 7, p. 49) pourrait s'avérer très utile pour l'amélioration de l'ambiance des rues Saint-Paul Est et Notre-Dame et la mise en valeur de leur qualité architecturale.

## Priorisation des services publics

Bien que doté de services et d'équipements métropolitains (Hôtel de Ville, Palais de justice, Vieux-Port, services fédéraux, entrée de ville, etc...), le quartier (site patrimonial et Faubourgs) manque de services et d'équipements pour la population notamment pour les familles (écoles, parcs et espaces verts de proximité, bibliothèque, lieux publics de vie collective, centre communautaire, etc...).

### 5.3 Recommandations pour prioriser les services publics

- Même s'ils ne sont pas économiquement défavorisés, il importe que les secteurs déficitaires existants comme le Vieux-Montréal soient priorisés au même titre que les secteurs d'opportunité dont le développement est prévu ultérieurement (Bridge-Bonaventure et les Faubourgs) pour la mise en place de services et d'équipements publics (Chapitre 2, carte p. 127).

Le PUM n'identifie que deux aires d'affectation « espace vert local » qui vise à « affirmer le rôle structurant des espaces verts locaux dans la qualité de vie montréalaise » (Chapitre 5, p. 22 et p. 23). Il s'agit du Champ de Mars et du parc Viger.

## 5.4 Recommandation pour la valorisation des petits lots vacants en espaces verts et de mobilité durable

- Prévoir au chapitre 7 (p. 71) la transformation des petits lots vacants utilisés comme stationnement en « espace vert local », ou en espace de mobilité durable (pôle de mobilité, micro-centre de distribution ou comptoir de collecte), ces espaces pouvant difficilement être rentabiliser par d'autres usages.

## 6. La cohabitation des usages

L'affectation « mixte » (Chapitre 5, p. 13) a pour objectif de « favoriser une diversité d'activités urbaines, une intensification des emplois et des logements pour des milieux de vie complets ». Notons que l'affectation résidentielle permet les mêmes usages diversifiés moins l'industriel mais avec une intensité moindre.

Le zonage actuel de l'arrondissement de Ville-Marie pour le site patrimonial et les Faubourgs est constitué principalement de zones mixtes : seul le Faubourg Québec est zoné résidentiel. L'intensité des zones mixtes a, au fil du temps, évolué vers des usages et des intensités moins compatibles avec l'usage résidentiel alors que la forme urbaine était arrêtée. Ainsi, les Cours Le Royer sont passées de l'usage résidentiel à l'usage mixte (M3A) et on retrouve également au nord-ouest du secteur une vaste zone M7C typique du centre des affaires.

Outre les problèmes liés à la circulation, les résidents du Vieux-Montréal sont particulièrement soucieux de la sécurité et du bruit associés à la fréquentation des nombreux restaurants, terrasses et débits de boissons alcooliques du voisinage. Il faut noter que les airBnB, autre source de nuisances pour les résidents demeureront interdits dans le territoire du Vieux-Montréal, ce qui est apprécié (Chapitre 7, p. 71).

Le PUM prévoit que dans les cas des usages conditionnels, la réglementation d'urbanisme devra prévoir des critères afin d'assurer l'intégration de l'usage dans le milieu (Chapitre 6, p. 25) i.e. justification du projet, apparence extérieure, aménagement et occupation des espaces extérieurs et enfin « préservation de la qualité de vie et la quiétude de la population résidente et des occupantes et occupants du milieu environnant, notamment sur le plan du bruit, de la salubrité et de la circulation. » De plus, une analyse du site et des impacts

ainsi que des mesures de mitigation au plan du bruit, de la salubrité et de la circulation devront être comprises dans la demande.

Fort bien si on est en affectation résidentielle! Moins utile en affectation mixte où les débits de boissons alcoolisées, terrasses et restaurants, principales sources de nuisances, sont généralement autorisés de pleins droits bien que dans certaines zones, les débits de boissons alcoolisées soient régis par des normes de contingentement (superficie maximale et distance minimale).

Dans les zones M5 et M6 qui s'appliquent spécifiquement au Vieux-Montréal, les restaurants ne sont pas tenus d'être distants de 25 m<sup>3</sup>.

## 6.1 Recommandations sur le contrôle des nuisances

- La mixité étant déjà bien présente dans le quartier, nous réitérons notre recommandation d'une affectation résidentielle pour le site patrimonial, le Faubourg Québec et les secteurs à développer ou requalifier dans les autres Faubourgs afin de s'assurer que le Vieux-Montréal demeure un quartier habité, ce qui constitue une grande partie de son identité et de son attrait.
- Prévoir au document complémentaire que pour le territoire emblématique du Vieux-Montréal, la réglementation locale rende plus contraignantes les normes de contingentement pour les débits de boisson alcoolisées, restaurants et terrasses.
- Prescrire aussi la refonte des dispositions relatives aux usages conditionnels pour le territoire emblématique.
- Le règlement sur le bruit dont l'application est difficile devant être modifié depuis des années, prévoir sa révision prochaine dans la mise en œuvre.
- Prévoir la mise en place d'un mécanisme de conciliation entre exploitants et résidents pour régler les problèmes ponctuels de nuisances.

---

<sup>3</sup> art. 266, Codification administrative du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie 01-282, 4 avril 2024

## 7. La mobilité durable

### 7.1 La mise en place d'une ZPP (zone à priorité piétonne) et d'une ZZE (zone zéro émission)

Outre le centre-ville, le Vieux-Montréal est le seul quartier ciblé pour l'implantation d'une ZPP d'ici 2050 (Chapitre 2, p. 13 et p. 17, Chapitre 7, p. 71). Quelques mesures discutées à la Table de concertation du Vieux-Montréal seront d'ailleurs mises en place progressivement en 2024. L'ARVM a participé à ces échanges notamment pour faire valoir la nécessité de mesures incitatives et compensatrices préalables tant pour les automobilistes que pour les résidents qui voient leur accessibilité et leur mobilité affectées.

Plusieurs objectifs et mesures du PUM vont pourtant dans ce sens, notamment les objectifs 10.2 (accroître la disponibilité des services de mobilité partagée alternatifs à la possession automobile (Chapitre 2, p. 193 et p.196) et 10.4 (favoriser une logistique urbaine décarbonisée, efficace et adaptée au contexte (Chapitre 2, p. 193 et p. 203).

Le document complémentaire (DC 10 p.44 et ss) comprend des dispositions de gestion des unités de stationnement pour véhicules automobiles, notamment, la disparition de l'exigence d'un minimum d'espaces par bâtiment ainsi que des mesures d'aménagement durable des aires de stationnement (p. 48). Il en est de même pour l'introduction dans la réglementation de nouveaux usages (comptoir de collecte et micro-centre de distribution urbaine) dans une catégorie d'usage commerce (DC 10.6 p. 49).

La mise en œuvre (Chapitre 7, p. 41) prévoit des mesures intéressantes pour « repartager équitablement l'espace de la rue ». Certaines sont déjà en voie d'application dans le quartier dans le contexte de la ZPP, (aménagements durables pour couper la circulation de transit et apaiser les vitesses, aménagements géométriques, etc...). Cependant elles ont été mises en œuvre sans mesures incitatives ou informations publiques suffisantes.

- L'ARVM appuie l'objectif d'améliorer la sécurité et le confort du réseau piétonnier, en toutes saisons (Chapitre 2, p.12), mais plutôt que de procéder à la pièce comme ce fut le cas cette année dans le Vieux-Montréal, prévoir dans la mise en œuvre que pour la suite des choses, une planification détaillée et concertée qui recourt en priorité à l'approche progressive (rues à priorité piétonne (Chapitre 2, p. 17), aux mesures incitatives d'appui

(pôles de mobilité (Chapitre 2, p. 196, Chapitre 7, p. 59) et mesures de logistiques pour les marchandises (Chapitre 2, p. 203, Chapitre 7, p. 61)) ainsi qu'à l'information tant des visiteurs que du milieu avant de poursuivre la ZPP dans le Vieux-Montréal élargi.

Enfin, page 43 du chap. 7, on inscrit la nécessité de « Réviser les programmes liés au domaine public, notamment le Programme d'implantation des rues piétonnes et partagées, pour décliner une vision cohérente des pratiques d'aménagement temporaire sur rue notamment afin de mettre en place les rues et les zones à priorité piétonne. »

Plusieurs actions sont également prévues pour « transformer la mobilité motorisée et limiter ses impacts environnementaux, urbains et de santé publique » (Chapitre 7, p. 58 et ss). Visant la réduction du stationnement, un inventaire de l'offre de stationnement sur rue et hors rue, un plan d'action en stationnement à l'échelle de la ville et, pour plus de cohérence, la pérennisation du partage de compétences entre le conseil municipal et les conseils d'arrondissement en la matière sont prévus. La mutualisation des aires de stationnement entre propriétaires et entre différentes fonctions urbaines sera également favorisée. Toutes mesures idéalement préalables à l'application de mesures contraignantes sur l'utilisation de l'automobile.

Ces mesures confirment le besoin d'une approche intégrée et nous ne pouvons que constater que le Vieux-Montréal a constitué jusqu'à maintenant un territoire d'essais-erreurs en la matière.

- Nous réitérons la demande que ces démarches soient intégrées dans une planification détaillée et concertée à l'échelle du territoire d'application et comprennent également une évaluation des besoins des résidents du quartier en matière de stationnement et d'accessibilité. À prévoir dans la mise en œuvre du territoire emblématique.

## 7.2 Les services et les infrastructures de transport

À terme (2040), proposition est faite d'un tramway sur De la Commune qui desservirait essentiellement les développements des Faubourgs et de Griffintown (Corridor riverain historique Peel/de la Commune) (Chapitre 7, p. 21) en lien avec des lignes nord-sud. La réalisation et l'intérêt de cet équipement sont tributaires du rythme de développement du secteur des Faubourgs et d'une entente avec Québec sur le financement et la gouvernance des grands projets de transport collectif (Chapitre 7, p.18).

Une entente avec CDPQ Infra pour la construction de la station Griffintown-Bernard Landry (Chapitre 7, p. 16) serait également souhaitable pour assurer une correspondance avec le REM.

D'ici là, un corridor de transport durable sur de la Commune limité au territoire du Vieux-Montréal serait mis en place (Chapitre 2, p. 31, p. 33).

- L'objectif de faciliter le transport collectif et le vélo et d'améliorer l'expérience piétonne notamment sur la rue de la Commune répond à un besoin à très court terme tant pour la piste cyclable que pour les traverses piétonnes notamment dans l'axe de la Place Jacques Cartier.
- Jusqu'à la mise en place de mesures incitatives efficaces pour l'implantation de la ZPP, permettre la circulation locale sur de la Commune Est et Ouest pour maintenir la mobilité et l'accessibilité des résidants.

Des interventions dans l'axe de la Commune auraient aussi pour effet d'y empêcher la circulation de transit ce que l'ARVM demande depuis longtemps. Elles exigent cependant une collaboration Ville et SVPM (SIC) qui tarde à se concrétiser. L'amélioration de l'interface Ville-Port dans cette perspective fait l'objet d'une vague allusion (Chapitre 7, p. 17).

Un service de transport en commun limité à la rue de la Commune et au quartier n'apparaît pas vraiment justifiable ou utile comme desserte. L'expérience du circuit d'autobus 715 à peu près dans le même axe que celui retenu pour le tramway et reliant deux stations de métro est assez éloquente en ce sens. Le nouveau circuit 50 qui dessert le Vieux-Montréal à partir de Berri-UQAM jusqu'au pied du Mont-Royal dans l'axe Peel devra faire ses preuves pour justifier l'implantation d'une ligne de tramway.

- Considérer plutôt dans les meilleurs délais, pour la desserte des résidants et des visiteurs, une navette électrique qui ferait la liaison entre les 3 stations de métro et les pôles et attractions du quartier (Vieux-Port, Place Jacques Cartier, Musées, etc...).

Le PUM préconise d'ailleurs le soutien à l'acquisition et à l'exploitation de véhicules électriques de transport collectif de petit gabarit pour les « milieux où les rues sont étroites » (Chapitre 7, p. 60) soient les conditions précises du Vieux-Montréal.

La mise en place d'une navette renforcerait l'offre de service dans un secteur à forte densité si l'on considère l'achalandage touristique et optimiserait les liens avec le Métro comme le préconise l'objectif 1.4 (Chapitre 2, p. 25).

## 8. Mise en oeuvre et gouvernance

Si la modification des règlements d'urbanisme d'arrondissement en conformité avec les dispositions du document complémentaire du PUM est obligatoire, l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme et de mobilité (PLUM) est une mesure de suivi facultative. Le Vieux-Montréal est un milieu complexe et fragile. La nécessité de mettre aussi en oeuvre les volets du PUM que nous n'avons pas discutés dans ce mémoire s'ajoute aux attentes spécifiques accompagnant son statut emblématique.

Le chapitre sur la mise en oeuvre se réclame du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal (PPMVVM) adopté en 2013 suite à un exercice approfondi de la Table de concertation du Vieux-Montréal et à une consultation élargie sous la responsabilité de l'OCPM.

Réalisé avec une volonté assumée de laisser un certain nombre de legs sur l'espace public pour le 375<sup>ème</sup> anniversaire de Montréal (2017), il comprend néanmoins un exposé exhaustif des réalités et problématiques du Vieux-Montréal et des recommandations pour les circonscrire à moyen et long terme.

Plusieurs actions ont été réalisées, mais les analyses du plan sont toujours pertinentes et certaines mesures demeurent à concrétiser notamment en matière de desserte de proximité (commerces et services), d'harmonisation des fonctions autrement que par la concertation et de définition de la destination touristique.

Les séances de groupes des instances de concertation, comme ce fut le cas pour le Plan d'action ou la ZPP, diluent la contribution des résidants tant sur le nombre que sur le propos. Les résidants doivent pouvoir s'approprier les outils de planification du territoire puisqu'ils auront à vivre au quotidien avec leurs effets. Si une séance d'information/consultation en arrondissement ne suffira pas, la participation active des services de l'arrondissement, responsables de la gestion du territoire, sera nécessaire.

## 8.1 Recommandations sur la gouvernance

- Un Plan d'action pour le territoire emblématique qu'il s'agisse d'une mise à jour du PPMVVM ou d'un PLUM nous apparaît un incontournable.
- La révision du PPMVMV ou la préparation d'un Plan d'action pour le quartier devrait impliquer au premier chef les résidants du territoire emblématique et faire l'objet d'une consultation publique en bonne et due forme.
- Les modes de fonctionnement du Comité de concertation devront donc être revus en profondeur en fonction de la gestion du territoire emblématique. La participation des acteurs du quartier, notamment les résidants, devrait y être privilégiée et facilitée par la mise en place de comités thématiques comme ce fut le cas pour la ZPP en fin de parcours ce printemps. On peut penser aussi à la gestion des nuisances, à la capacité d'accueil du territoire, aux commerces et services de proximité, au tourisme durable, etc.
- À l'exemple du Vieux-Québec, la mise en place d'un comité de quartier regroupant les parties prenantes et les élus du territoire devrait être considérée en même temps que les changements à la gouvernance de l'arrondissement lui-même, changements vivement souhaités par la population.
- Le Plan d'action devrait être révisé au 5 ans et, comme l'édition de 2013, ne pas se limiter aux intentions de la Ville sur l'espace public et le cadre bâti mais comprendre les démarches et stratégies issues du présent exercice et des activités du Comité de concertation.
- Il devrait aussi faire état des arrimages à concrétiser avec les projets des principaux acteurs privés et publics du Vieux-Montréal notamment des ententes avec la SIC et plus largement avec le gouvernement fédéral sur sa participation à la mise en valeur du Vieux-Montréal et son adhésion aux valeurs et règles régissant le site patrimonial de Montréal.

## 9. Le Vieux-Montréal : un quartier idéal à préserver

Le Vieux-Montréal, selon ses résidants, est un quartier idéal. C'est LE quartier historique de notre ville, où se côtoient travailleurs, touristes et, au cœur de tout cela, des résidants qui donnent vie et contribuent à l'âme de ce lieu.

Voici notre vision 2050 de ce Vieux-Montréal, notre quartier idéal :

- Notre quartier idéal a une identité culturelle forte qui lui est propre. C'est un quartier emblématique à part entière. Pour nous, le Vieux-Montréal ne devrait pas être intégré au centre-ville, car les réalités y sont différentes.
- Un fort sentiment d'appartenance unit les résidants du Faubourg Québec, du Faubourg des Récollets et de la Cité du multimédia et les résidants du site patrimonial qui sont tous enclavés entre le fleuve et les infrastructures de transport.
- Cette zone tampon protège les caractéristiques du site patrimonial (vues, paysage, hauteur et intégration architecturale) et contribue à la vitalité du quartier. Regroupés, leurs résidants ont ainsi accès à des commerces de proximité et aux services et équipements publics nécessaires aux familles.
- L'encadrement du développement des faubourgs (intensification, densité et affectations) vient renforcer le caractère habité du site emblématique tout en préservant l'harmonie avec le site patrimonial.
- Un partage clair et assumé des responsabilités réglementaires entre la Ville et le Ministère de la Culture et des Communications régit les interventions dans le site patrimonial et la zone tampon pour assurer le respect du patrimoine, du cadre bâti et du voisinage.
- Notre quartier idéal fait la part belle aux commerces de proximité (marché de légumes, boucherie, boulangerie, etc...) et jouit d'une grande qualité de vie, grâce à un meilleur contrôle des nuisances. La place Jacques Cartier se transforme en marché de Noël mettant de l'avant nos produits du terroir et permettant à nos restaurateurs de proposer leurs propres interprétations des plats des fêtes à déguster sur le pouce contribuant au caractère identitaire du quartier.
- Notre quartier protège ses arbres matures et favorise le développement d'espaces verts. La reconversion des petits stationnements en espaces verts de proximité permet de diminuer les îlots de chaleur et d'offrir des lieux d'activités conviviales.
- Une navette électrique dessert résidants et visiteurs et permet un déploiement planifié et concerté de la Zone à priorité piétonne (ZPP).
- Notre quartier idéal a une gouvernance à la hauteur du statut de « cœur historique de Montréal ». Les résidants sont au cœur des décisions qui affectent leur quotidien et

participent activement à la gestion de leur territoire au sein de mécanismes de concertation regroupant les autres acteurs du territoire et les élus municipaux de proximité.

Enfin, notre quartier idéal dispose d'un Plan d'action quinquennal ou de son propre PLUM. Ce plan fait vivre et évoluer le Vieux-Montréal en protégeant son « cœur » soit ses résidents et commerçants et son histoire soit ses bâtiments patrimoniaux qui doivent être préservés pour rester les témoins de notre passé collectif.