

**LE QUARTIER PATRIMONIAL DU VIEUX-MONTRÉAL  
COMME MILIEU DE VIE**

## INDEX DES DOCUMENTS

	ONGLET
Sommaire exécutif	1
Pétition – Non à la densification sauvage dans le Quartier patrimonial du Vieux-Montréal	2
Article de journal les affaires – Le Vieux-Montréal et ses résidents menacés par Jean Sasseville, 28 février 2024	3
Recommandation de propositions pour la protection et la valorisation du Quartier patrimonial du Vieux-Montréal et l’amélioration de la qualité de vie de ses résidents	4

# ONGLET 1

## SOMMAIRE EXÉCUTIF

### Le Quartier patrimonial du Vieux Montréal comme milieu de vie.

#### Introduction – Une démarche citoyenne

Nous sommes des résidents du Quartier patrimonial du Vieux-Montréal, situé au 334, rue Notre Dame Est. Nous sommes dans une démarche citoyenne, positive, proactive et collaborative.

Nous voulons que le Quartier patrimonial du Vieux-Montréal et ses bâtiments soient mis en valeur tout en protégeant la qualité de vie de ses résidents.

#### Les enjeux – La protection des résidents du Quartier patrimonial et leur milieu de vie.

Notre immeuble est entouré de bâtiments historiques, soit **la Maison William-Maitland** (1796) située au 320, rue Notre-Dame Est, à deux pas de la Mairie de Montréal, et **l'Hôtel du Canada** (1861) situé au 339-349, rue Saint-Paul Est, en face du Marché Bonsecours. Ces deux bâtiments patrimoniaux sont visés par des travaux d'agrandissement.

Nous comprenons que la *Loi sur le patrimoine culturel de 2012* est là pour encadrer la protection du patrimoine québécois; mais qu'en est-il des résidents du Quartier patrimonial du Vieux-Montréal?

Nous constatons que les règlements municipaux en vigueur n'encadrent pas assez les nouvelles constructions dans les secteurs résidentiels du Quartier patrimonial du Vieux-Montréal et ne mettent pas assez d'emphasis sur la protection de la qualité de vie de ses résidents.

#### Un sentiment partagé par la communauté du Vieux-Montréal.

Nous avons échangé avec la communauté du Vieux-Montréal et l'Association des Résidents du Vieux Montréal (**ARVM**) pour comprendre que notre sentiment est partagé.

Une pétition d'un de nos copropriétaires ayant pour titre « **Non à la densification sauvage dans le quartier patrimonial du Vieux-Montréal** » qui est un cri du cœur lancé le 16 février 2024 a déjà reçu **755 signatures**.

Un **article du journal** Les Affaires du 28 février 2024 ayant pour titre “ **Le Vieux-Montréal et ses résidents menacés**” fait écho à certaines de nos préoccupations.

#### Une équipe de professionnels en mode solution

Les services du cabinet d'architectes **Lemay Michaud, de Logha urbanisme et de Luce Lafontaine, Architectes** (préservation et mise en valeur du patrimoine) ont été sollicités.

Les pistes de **solutions** vont aborder les thèmes suivants :

- **Urbanisme** (Taux d'implantation, taux de verdissement, la règle du 3-30-300, préservation et mise en valeur des arbres matures, hauteur des nouveaux bâtiments, taux d'ensoleillement).

- **La préservation du caractère patrimonial du Vieux-Montréal.**

- **La Gouvernance et communication** (Mise à jour du plan de conservation du Vieux-Montréal avec un volet concernant les résidents, avoir une section spécifique dans **le nouveau PUM** qui met en valeur et protège le Quartier patrimonial du Vieux-Montréal et ses résidents, avoir des élus de proximité pour représenter les intérêts des résidents du Vieux-Montréal auprès de la Ville de Montréal et du ministère de la Culture et des Communications).

**Notre demande** : Avant de prendre des décisions concernant les nouveaux projets immobiliers dans le Vieux-Montréal impliquant la Maison William-Maitland et l'Hôtel du Canada, trouvons des solutions ensemble pour protéger le Quartier patrimonial du Vieux-Montréal et ses résidents.

# ONGLET 2

change.org



Pétition Commentaires



# NON À LA DENSIFICATION SAUVAGE DANS LE QUARTIER PATRIMONIAL DU VIEUX-MONTRÉAL

Lancée le

16 février 2024

755

Signatures

1 000

Prochain objectif

142 personnes ont signé cette semaine

Signez cette pétition

## Pourquoi cette pétition est importante

Lancée par [Daniel GAUDREAU](#)

Nous, les signataires ci-dessous, voulons protéger le caractère patrimonial du Vieux-Montréal et les résidents du Vieux-Montréal.

Nous sommes farouchement opposés aux agrandissements tels que demandés en ce qui concerne les immeubles patrimoniaux, la Maison William-Maitland (1796) située au 320, rue Notre-Dame Est, à deux pas de la Mairie de Montréal, et l'Hôtel du Canada (1861) situé au 339-349, rue Saint-Paul Est, en face du Marché Bonsecours.

Il s'agit de projets d'agrandissement d'envergure alors que ces bâtiments patrimoniaux sont entourés de bâtiments résidentiels.

C'est avec stupéfaction et colère que nous constatons que le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal est incapable de protéger le quartier patrimonial du Vieux-Montréal et ses résidents.

Les règlements de zonage dans cette zone qui portent le numéro 0199 permettent d'avoir un taux d'implantation de 100% du terrain. En d'autres termes, les bâtiments pourraient être collés les uns aux autres en plein quartier patrimonial !

Pourtant, lesdits immeubles, protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, situés dans le site patrimonial de Montréal (Vieux-Montréal) et identifiés aux documents d'évaluation du patrimoine urbain dans la catégorie suivante, à savoir « situés dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Vieux-Montréal », sont visés par deux projets immobiliers suivant des demandes de permis de travaux d'agrandissement.

Pour certains endroits dans le Vieux-Montréal, la mal est déjà fait.

Tout récemment, la Ville de Montréal, en remplacement d'un des rares espaces verts dans le Vieux Montréal, croisement rue Notre-Dame et rue Saint-François-Xavier, a permis la construction d'un grand bâtiment de béton blanc. Ce bâtiment a été construit entre les bâtiments patrimoniaux avec un taux d'implantation autorisé de 100% !

Nous demandons à la Ville de Montréal d'agir maintenant pour protéger le caractère patrimonial du Vieux-Montréal et le bien-être de ses résidents.

Les résidents du Vieux-Montréal et les amoureux du patrimoine.

# ONGLET 3

# les affaires

---

## Le Vieux-Montréal et ses résidents menacés

Par Jean Sasseville

Publié le 28/02/2024 à 10:00



EXPERT INVITÉ. Les projets urbains de densification sont souvent difficiles à mettre en œuvre. C'est d'autant plus marqué lorsqu'il y a des immeubles patrimoniaux impliqués. Le manque d'intégration à l'architecture du secteur peut susciter une mobilisation citoyenne et bloquer le projet.

La construction d'un nouveau projet immobilier offre l'occasion de faire valoir le lieu comme un territoire habité, fréquenté au quotidien, possédant une signification particulière pour la communauté. Une discussion ouverte qui intègre l'ensemble des parties prenantes permettrait de mettre la lumière sur certains éléments épineux qu'il est difficile de faire ressortir dans un cadre strictement analytique.

Le Vieux-Montréal est un pôle culturel, social et touristique important. Et unique. Les résidents et les touristes méritent que la qualité architecturale de ce site patrimonial d'exception soit préservée.

### Renouveau

Le Vieux-Montréal était un quartier délabré dans les années 1960, à la suite de sa désaffectation au profit du nouveau centre des affaires de la ville moderne. Il n'y avait que 560 résidents en 1976. Le Vieux-Montréal se voit enclavé par la construction des autoroutes Bonaventure et Ville-Marie.

Cet isolement relatif, ainsi que l'octroi par le gouvernement du Québec, en 1964, du statut d'arrondissement historique à la partie du Vieux-Montréal allant de la rue Notre-Dame jusqu'à la rue de la Commune ont permis de protéger ce secteur.

Les reconversions des entrepôts Bouthillier en 1968 et du Cours Le Royer en 1976 ont amorcé le mouvement de sauvetage de ce quartier historique.

Durant la même période, le gouvernement du Canada réaménage le Vieux-Port à des fins récréotouristiques et redonne au Vieux-Montréal la vue sur le fleuve et les îles.

### Palais des congrès

Il y a des bâtiments abandonnés, visibles lorsque l'on sort du métro Place d'Armes et que l'on se dirige vers le Vieux-Montréal. Cette série de bâtiments abandonnés sont dans un piteux état. C'est un secret de polichinelle que



ces terrains vont servir lorsqu'un agrandissement du Palais du congrès ira de l'avant.

Je suis un partisan de cette expansion. Le Palais des congrès est un important moteur économique. Son expansion sera bénéfique. Alors que les tours de bureaux ont un taux de vacances élevé, il devient essentiel d'augmenter l'activité touristique avec ses retombées économiques.

### **Rues piétonnes**

Cet été, il y aura des rues piétonnes. J'espère que la rue Saint-Paul en fera partie.

Espérons que les répercussions pour les voitures ne seront pas trop néfastes. Il y a souvent des bouchons de circulation.

L'aménagement progressif d'un nombre important de logements dans des bâtiments existants, où l'insertion d'espaces de stationnement est plutôt rare, a de toute évidence contribué à accroître le manque de places de stationnements.

Mais assurément, les rues piétonnes vont contribuer à l'amélioration de la qualité de l'expérience, tant pour les touristes que pour les résidents.

### **Perte déplorable d'un petit parc**

La Ville de Montréal a vendu un des rares espaces verts dans le Vieux-Montréal, au croisement de la rue Notre-Dame et de la rue Saint-François-Xavier. Il s'est construit un grand bâtiment de béton blanc de sept étages avec un taux d'implantation au sol de 100%. Il ne s'intègre pas bien au voisinage. J'adore marcher dans le Vieux, mais je tente d'éviter de passer devant cet édifice.

### **Densification et attraction du Vieux-Montréal**

Il y a eu des constructions que je trouve malheureuses.

Il y a encore des terrains avec des stationnements et des immeubles vétustes. Construire des immeubles ne devrait pas être la seule avenue. Pourquoi ne pas y faire des aménagements collectifs qui amélioreraient l'expérience des touristes ou des résidents?

Anciennes fortifications, les maisons sont collées les unes aux autres. Il ne reste que peu d'endroits où construire. Une profonde réflexion s'impose. Que serait le Vieux-Montréal sans les pôles attractifs que sont la Place Jacques-Cartier et la Place d'Armes?

Des millions de touristes visitent annuellement Montréal. Plusieurs adorent visiter le Vieux-Montréal. On doit pouvoir se renouveler pour se démarquer des destinations concurrentes.

Pourquoi pas un concours architectural pour proposer des projets signatures sur les espaces à développer dans le Vieux-Montréal?

## Qui protège le Vieux-Montréal?

Pour tout changement à un immeuble patrimonial, le propriétaire est tenu de demander l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications du Québec et d'obtenir les permis nécessaires auprès de la Ville de Montréal.

Mais pour ce qui est d'une nouvelle construction, est-ce que la Ville de Montréal et le ministère jouent bien leur rôle?

Qui écoute et comprend la réalité des résidents du Vieux-Montréal?

Qui représente les résidents du Vieux-Montréal auprès de la Ville et du Ministère pour faire entendre leur voix?

Des questions dont je n'ai pas les réponses.

Une réforme de la réglementation de la Ville de Montréal s'impose pour assurer une meilleure protection du caractère patrimonial du Vieux-Montréal, éviter une trop forte densification et permettre un développement harmonieux et respectueux de l'environnement.

Il y a beaucoup d'amoureux de ce quartier et la vision me semble commune pour la majorité de ceux qui s'intéressent à sa protection. La protection ne passe pas que par des changements aux lois.

Un comité citoyen du Vieux-Montréal avec une réelle écoute de la Ville de Montréal et du ministère de la Culture et enfin une politique municipale de proximité avec des élus dédiés et disponibles qui comprennent la réalité du Vieux-Montréal et ses résidents seraient des pistes de solutions.

La Ville de Montréal est fière de dire que ce quartier patrimonial est habité par des familles, des jeunes professionnels, des retraités.

La densification du Vieux-Montréal ne devrait se faire que dans le respect du cadre bâti actuel, dans la recherche du beau et de l'harmonie et dans le respect des résidents, commerces et entreprises avoisinants.

On n'a qu'un seul Vieux-Montréal.

**Inscrivez-vous gratuitement aux infolettres de *Les Affaires* et suivez l'actualité économique et financière au Québec et à l'international, directement livrée dans votre boîte courriel.**

Avec nos trois infolettres quotidiennes, envoyées le matin, le midi et le soir, restez au fait des soubresauts de la Bourse, des nouvelles du jour et retrouvez les billets d'opinion de nos experts invités qui soulèvent les enjeux qui préoccupent la communauté des affaires.

# ONGLET 4

**RECOMMANDATION DE PROPOSITIONS POUR LA PROTECTION ET LA  
VALORISATION DU QUARTIER PATRIMONIAL DU VIEUX-MONTRÉAL ET  
L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DE SES RÉSIDENTS**

<b>1. PROTECTION ET VALORISATION DU QUARTIER PATRIMONIAL DU VIEUX-MONTRÉAL ET AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DE SES RÉSIDENTS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PROBLÉMATIQUE DU ZONAGE ACTUEL .....</b>	<b>4</b>
2.1. ZONAGE AUTORISÉ (ZONE 0199) .....	4
2.2. TAUX D'IMPLANTATION.....	4
2.3. HAUTEUR.....	4
2.4. VERDISSEMENT .....	5
2.5. CONCERTATION AVEC LES RÉSIDENTS .....	5
<b>3. ANALYSE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE .....</b>	<b>6</b>
3.1. LE SITE PATRIMONIAL DE MONTRÉAL .....	6
3.2. ENJEUX - PROJETS DE CONSTRUCTION.....	7
3.3. PRINCIPALES ORIENTATIONS.....	8
3.4. CRITÈRES D'ANALYSE / QUALITÉ DU PROJET .....	11
<b>4. VOLET URBANISTIQUE.....</b>	<b>13</b>
4.1. VISION .....	13
4.2. TRANSITION ÉCOLOGIQUE .....	13
<b>5. GOUVERNANCE CITOYENNE .....</b>	<b>15</b>
<b>6. PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES.....</b>	<b>16</b>
6.1. TAUX D'IMPLANTATION.....	16
6.2. HAUTEUR.....	16
6.3. VERDISSEMENT .....	16
6.4. ARCHÉOLOGIE .....	17
6.5. TABLE DE CONCERTATION DU VIEUX-MONTRÉAL.....	17
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>18</b>
<b>ANNEXE 1 – CARTE DES SITES ET VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES DU VIEUX-MONTRÉAL, PLAN DE PROTECTION.....</b>	<b>19</b>
<b>ANNEXE 2 – CARTE DES OCCUPATIONS DOMINANTES DES BÂTIMENTS DU VIEUX-MONTRÉAL, PLAN DE PROTECTION.....</b>	<b>19</b>
<b>ANNEXE 3 – CARTE DES ESPACES VACANTS DANS LE VIEUX-MONTRÉAL, PLAN DE PROTECTION .....</b>	<b>20</b>

## **1. Protection et valorisation du Quartier patrimonial du Vieux-Montréal et amélioration de la qualité de vie de ses résidents**

La copropriété du 334, Notre Dame Est se trouve entourée de bâtiments patrimoniaux, soit, la Maison William-Maitland (1796) située au 320, rue Notre-Dame Est, à deux pas de la Mairie de Montréal, et l'Hôtel du Canada (1861) situé au 339-349, rue Saint-Paul Est, en face du Marché Bonsecours.

Ces deux bâtiments patrimoniaux sont visés par des travaux d'agrandissement.

Nous avons mandaté des professionnels soit, architecte, urbaniste et des experts en patrimoine, pour, dans un premier temps, comprendre les impacts potentiels desdits travaux d'agrandissement projetés et, dans un deuxième temps, présenter des propositions adéquatement intégrées dans leur contexte.

Tout abord nous avons constaté que les règles d'urbanisme de la Ville de Montréal (plan d'urbanisme actuel) ne proposent pas d'encadrement pour préserver la qualité de vie des résidents et protéger le cadre bâti du Quartier patrimonial du Vieux-Montréal.

Nous comprenons que le ministère de la Culture et des Communications via la Loi sur le patrimoine culturel de 2012 protège le patrimoine québécois et, en particulier, le Vieux-Québec, le Vieux-Montréal et le Vieux-Longueuil.

Toutefois il nous apparaît important que la Ville de Montréal se dote également d'un cadre législatif particulier pour protéger son Quartier patrimonial et ses habitants.

Nous avons échangé avec la communauté du Vieux-Montréal et l'Association des Résidents du Vieux Montréal (ARVM) pour comprendre que notre sentiment est partagé.

La pétition « Non à la densification sauvage dans le quartier patrimonial du Vieux-Montréal » (voir document ci-joint) transmise par un des copropriétaires du 334, Notre-Dame Est, le 16 février dernier a déjà atteint 755 signatures et l'article du 28 février 2024 intitulé « Le Vieux-Montréal et ses résidents menacés » paru dans le journal les Affaires (voir documents ci-joint) exposent bien la situation.

En attendant l'application du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité de la ville de Montréal, lequel nous sommes assurés va embellir le Quartier patrimonial du Vieux-Montréal et ses résidents, nous vous proposons des réponses à la question :

**Comment densifier tout en améliorant la qualité de vie des résidents et en protégeant et mettant en valeur les bâtiments du Quartier patrimonial du Vieux-Montréal ?**

## 2. Problématique du zonage actuel

### 2.1. Zonage autorisé (zone 0199)

	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
<i>Hauteur en étage</i>	S.O.	S.O.
<i>Hauteur en mètres</i>	11	16
<i>Mode d'implantation</i>	Contiguë	
<i>Densité</i>	S.O.	3
<i>Taux d'implantation (CES)</i>	0	100%
<i>Marge latérale</i>	2.5	3

### 2.2. Taux d'implantation

Un taux d'implantation illustre le rapport existant entre l'implantation d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel il est construit. Il a été observé que le taux d'implantation maximal autorisé dans la zone 0199 est de 100%. Cette disposition réglementaire a pour conséquence d'offrir au promoteur la liberté d'utiliser l'entièreté d'un lot pour y planter un bâtiment sans considération à son contexte. Ce fut en partie le cas lorsque la Ville de Montréal a vendu un des rares espaces verts dans le Vieux-Montréal, au croisement de la rue Notre-Dame et de la rue Saint-François-Xavier. Sur cet espace s'est construit un grand bâtiment de béton blanc de sept étages avec un taux d'implantation au sol de 100%, ne s'intégrant pas avec le voisinage. De plus, autoriser la construction d'un bâtiment avec une telle implantation au sol mène à la perte de tout verdissement du Vieux-Montréal et manque de cohérence avec le cadre bâti historique.

### 2.3. Hauteur

La hauteur est l'un des premiers facteurs à prendre en compte lorsqu'il s'agit de densification du territoire et de protection du patrimoine. Elle peut être calculée en mètres ou en nombres d'étages. La réglementation en vigueur autorise une hauteur maximale de 16 mètres et aucune restriction quant au nombre d'étages (environ 5 étages). La première problématique quant à cet élément est le fait que la réglementation se limite seulement à un nombre de mètres maximum, pouvant mener à une architecture décontextualisée. En effet, ceci peut mener à un manque d'intégration des volumétries dans un cadre bâti majoritairement composé de bâtiment de 3 à 4 étages. De plus, cette hauteur maximale vient créer des impacts sur l'ensoleillement des bâtiments voisins et ainsi qu'à leur qualité de vie. En outre, malgré la pression actuelle en faveur de la densification urbaine, une telle hauteur dans un quartier historique comme celui-ci risquerait de devenir un précédent pour de futures constructions d'une hauteur similaire, compromettant ainsi à l'harmonie du cadre bâti existant.

## **2.4. Verdissement**

À l'ère des changements climatiques et de la transition écologique, les règlements d'urbanisme prévoient normalement des superficies minimales devant être recouvertes d'éléments végétaux tels que des plantes, des couvre-sols, des arbustes ou des arbres. Cette exigence de verdissement n'est malheureusement pas identifiée dans la réglementation du Vieux-Montréal. Le manque de réglementation en matière d'espaces verts minimal réduit considérablement la quantité de verdissement dans les zones résidentielles. En effet, la ville concentre davantage la plantation et la végétalisation dans les parcs et les places publiques. Cette lacune réglementaire risque d'accentuer le taux déjà élevé de minéralisation dans le quartier et bonifier la présence des îlots de chaleur. Ainsi, pour préserver la qualité de l'environnement et des lieux de vie, il est essentiel de mettre à profit l'utilisation des espaces libres dans les propriétés privées pour accroître la verdure, tout en préservant le caractère patrimonial et le paysage du quartier.

## **2.5. Concertation avec les résidents**

L'implication active des citoyens dans les décisions de leurs quartiers revêt une importance cruciale pour forger des communautés dynamiques, inclusives et durables. En encourageant la participation des résidents dans le processus décisionnel local, on favorise un sentiment d'appartenance et de responsabilité collective.

Lorsque les citoyens sont consultés et impliqués dans les choix qui impactent directement leur vie quotidienne, cela conduit à des décisions plus justes et équilibrées. Leur connaissance intime des besoins locaux, des défis spécifiques et des opportunités uniques fait d'eux des partenaires essentiels pour les autorités locales. En impliquant les résidents, on élargit la perspective sur les problématiques locales, favorisant ainsi des solutions novatrices et adaptées.

Contrairement à d'autres villes, dont le Vieux-Québec, le Vieux-Montréal ne bénéficie pas d'un comité qui réunit divers acteurs du quartier, des résidents aux commerçants, en passant par les représentants institutionnels et culturels. Cette structure joue un rôle crucial dans la préservation du patrimoine et le développement harmonieux de ce quartier emblématique.



### 3. Analyse patrimoniale et architecturale

#### 3.1. Le site patrimonial de Montréal

Le territoire du site patrimonial de Montréal se concentre aux abords des limites de l'ancienne cité fortifiée. Une première trame de rues est élaborée et, historiquement, les espaces publics sis à l'intérieur des murs sont essentiellement de type minéral (Place royale, Place d'Armes, Place Jacques-Cartier, Place d'Youville). Le Champ-de-Mars est une esplanade de parade militaire et les squares Victoria, Dalhousie et Viger, végétalisés, sont aménagés en périphérie, suite à l'adoption du plan des Commissaires en 1801. Alors qu'on procède au démantèlement graduel des fortifications et qu'on assiste à l'expansion de la ville. Ajouter citation Histoire de Montréal.

Suivant son développement, depuis la fondation de Ville-Marie, le site patrimonial va comporter des quartiers distincts, présentant un parcellaire, un cadre bâti et des fonctions quasi-spécifiques; À l'ouest, les marchands et les affaires, au centre la cité administrative (Manoir seigneurial, palais de justice et hôtel de ville), à l'est, résidences et auberges. L'extrême est ayant été occupé par la citadelle, son développement sera plus tardif.

*« Il est caractérisé par la densité de sa trame, les dimensions imposantes des bâtiments et la diversité des fonctions qui s'y retrouvent. Il compte 557 édifices et vestiges construits à différents moments entre le XVII<sup>e</sup> siècle et le XX<sup>e</sup> siècle. Entrepôts, bâtiments religieux, édifices à bureaux, banques, sièges sociaux de compagnies, palais de justice et autres édifices institutionnels forment un paysage architectural diversifié, rendu harmonieux par l'omniprésence de la pierre calcaire grise. » (Réf. Répertoire du patrimoine culturel du Québec)*

*« De son passé de ville fortifiée, le quartier a hérité d'une trame serrée de rues et d'un cadastre de parcelles étroites et profondes qui ont déterminé le rapport à la rue et l'implantation en mitoyenneté des bâtiments de même que suscité l'aménagement de cours, courettes et jardins à l'intérieur des lots, accessibles par des portes cochères percées depuis la rue. Le tissu urbain qui en résulte présente des combinaisons visibles d'époques entrecroisées, d'éléments archéologiques, architecturaux, commémoratifs, artistiques et végétaux superposés créant pour les gens s'y déplaçant des parcours permettant d'entrer en contact avec le passé, l'histoire et le fleuve sans cesse renouvelé. » (Réf. Plan de protection et de mise en valeur, Ville de Montréal)*

L'îlot qui nous occupe est bordé par les rues Notre-Dame, (au nord), Bonsecours, (à l'est), Saint-Paul, (au sud) et Saint-Claude, (à l'ouest). On y retrouve différentes fonctions dont plusieurs résidences de différents types, allant de l'unifamiliale au multi-logements. Implantés en contiguïté, à l'alignement zéro à l'exception du 320, Notre-Dame (Maison William-Maitland), les immeubles ont des hauteurs respectives variant de 2 à 4 étages. La forme des lots et la proximité des constructions (corps de bâtiments principaux ou dépendances) en fait un îlot dense, allégé par la présence de cours intérieures ponctuelles. Deux lots ou parties de lot sont libres de construction.

Outre le parcellaire et la trame urbaine, dont la rue Notre-Dame, tracé fondateur de l'île de Montréal et du territoire québécois, qui permet d'accéder au chemin du Roy (route 138) et à l'est de la province, l'îlot compte les immeubles d'intérêt patrimonial suivants :

- **Immeuble Brodeur** (1889-1890), 408-410, rue de Bonsecours;
- **Maison Jane-Tate** (1863), 416-422, rue de Bonsecours, Immeuble patrimonial classé;
- **Maison Papineau** (1785 / 1831-1832 / 1962-1965), 440, rue de Bonsecours, Lieu historique national du Canada;
- **Magasin-entrepôt George-Étienne-Cartier** (1844-1845), 356-362, rue Notre-Dame Est et 444, rue de Bonsecours;
- **Magasin-entrepôt George-Étienne-Cartier I** (1864), 340-348, rue Notre-Dame Est
- **334, Notre-Dame Est** (2003-2005), 334-338, Notre-Dame Est;
- **Maison William-Maitland** (1796 / 1903/vers 1920), 320, rue Notre-Dame Est;
- **Magasin-entrepôt Donohue** (1875/vers 1945), 300-304, rue Notre-Dame Est;
- 443-447, rue Saint-Claude (1910);
- 425-441, rue Saint-Claude (1997);
- 417-423, rue Saint-Claude (1919 -1930);
- **Maison Auguste Saint-Germain** (1944), 411, rue Saint-Claude;
- **Immeuble Alfred-Turgeon** (1860), 311, rue Saint-Paul E. et 401-405, rue Saint-Claude;
- **Auberge Bonsecours** (vers 1900), rue Saint-Paul E. ;
- **Hôtel du Canada** (1861), 339-349, rue Saint-Paul E. ;
- **Hôtel La Prairie** (1881), 355-363, rue Saint-Paul E. ;
- **Hôtel Fédéral** (1881), 367-375, rue Saint-Paul E.;
- **Maison William-Walker I** (1831-1832/1845/1945), 393-395, rue Saint-Paul E. et 404, rue de Bonsecours;
- **Maison William-Walker II** (1833/1945), 383-387, rue Saint-Paul E.

Par ailleurs, l'îlot est bordé par les immeubles d'intérêt supérieur suivants :

- **Hôtel de ville de Montréal** (1872-1878), 275, rue Notre-Dame Est, Lieu historique national du Canada;
- **Château De Ramezay** (1755), 280 et 290, rue Notre-Dame Est, Lieu historique national du Canada;
- **Chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours** (1771-1773), 400, rue Saint-Paul Est, Immeuble patrimonial classé;
- **Marché Bonsecours** (1844-1847), rue de la Commune Est, Lieu historique national du Canada;

### 3.2. Enjeux - projets de construction

Parmi les enjeux soulevés par tout projet d'insertion dans l'îlot, on dénombre :

- Droits de vue à partir de ou vers les propriétés voisines.  
*Vous ne pouvez avoir de « vues directes », c'est-à-dire de fenêtres ou de portes à verre transparent, à moins de 1,50 mètre de la ligne séparant votre terrain de celui du voisin.*
- Façade de rayonnement.  
*Séparation spatiale et protection des façades. Dans le contexte de la façade de rayonnement, lorsqu'un bâtiment est exposé à un autre, le pourcentage de baie non protégée peut être limité en fonction de la distance séparant ces bâtiments ou la distance entre les lignes de lot.*

- Ensoleillement.  
*Une étude doit être effectuée afin de comprendre l'impact d'une nouvelle construction sur l'ensoleillement des immeubles existants.*
- Intégration architecturale.  
*Façon dont les travaux projetés s'harmonisent avec les caractéristiques d'origine du bâtiment et à son voisinage.*
- Restauration et entretien.  
*Travaux de conservation du patrimoine immobilier visant à préserver les composantes d'intérêt.*
- Occupation des cours.  
*Aménagement favorisant la lecture du parcellaire ancien, intégrant des usages compatibles et le maintien d'un couvert arboré significatif.*
- Archéologie et historique d'occupation (Église Trinity disparue / dépendances).  
Opportunité de procéder à des fouilles archéologiques afin de documenter l'occupation antérieure des lieux et, le cas échéant, de les mettre en valeur.
- Accessibilité des immeubles pour leur entretien régulier.  
*Assurer l'accès aux murs extérieurs pour les travaux de réparation requis à leur conservation.*

### 3.3. Principales orientations

Depuis la création de l'Arrondissement historique de Montréal en 1964, actuel site patrimonial de Montréal (2012), des plans de protection ont été établis afin de régir toute intervention de sorte à préserver son caractère unique.

Tout d'abord, le premier **Plan d'action pour le Vieux-Montréal** (Ville de Montréal, 1998) prescrivait, notamment, les grandes orientations suivantes :

1. Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain
  - a. **Protéger l'intégrité architecturale** des bâtiments (intégrité architecturale, trame typique, occupation rentable et fonctionnelle, quartier mixte, animé et vivant);
  - b. **Révéler l'identité des lieux** et des espaces publics :

*« L'espace public, c'est-à-dire les places, les rues et les trottoirs, constitue la toile de fond du paysage urbain du Vieux-Montréal. Il révèle le cadre bâti dans l'optique de l'usage et des fonctions présentes ou passées. Au-delà du bâti, les espaces publics constituent une composante fondamentale dans l'interprétation des lieux historiques et patrimoniaux. Cette prise en compte de l'espace urbain exige une gestion appropriée du territoire et du domaine public de l'arrondissement historique. Par l'analyse du cadastre, de la trame de rues, de l'alignement des bâtiments, des*

*perspectives visuelles, de la désignation toponymique des lieux publics et de certains types de revêtements et de mobiliers urbains. »*

c. **Développer et diffuser la connaissance** archéologique

d. **Développer une fierté collective** et un sentiment d'appartenance

*« La mise en valeur du Vieux-Montréal, et donc de son cadre architectural unique, ne peut demeurer une vision intellectuelle d'initiés en matière de patrimoine et être la seule charge des autorités publiques. Le Vieux-Montréal appartient en somme aux montréalais [sic], soit à titre de citoyens ou de propriétaires immobiliers, qui décident d'investir dans le quartier pour y vivre, y travailler ou s'y divertir. Le développement d'un sentiment d'appartenance au quartier et d'une fierté collective autour de la valeur historique des immeubles est la condition essentielle à la réappropriation du Vieux-Montréal par les Montréalais. »*

Ensuite, bien qu'il ne semble pas avoir été adopté, le **Plan de conservation de l'arrondissement historique de Montréal** (Gouvernement du Québec, Culture, Communications et Condition féminine, 2009) a été ébauché. On y énonce les grands principes ci-après :

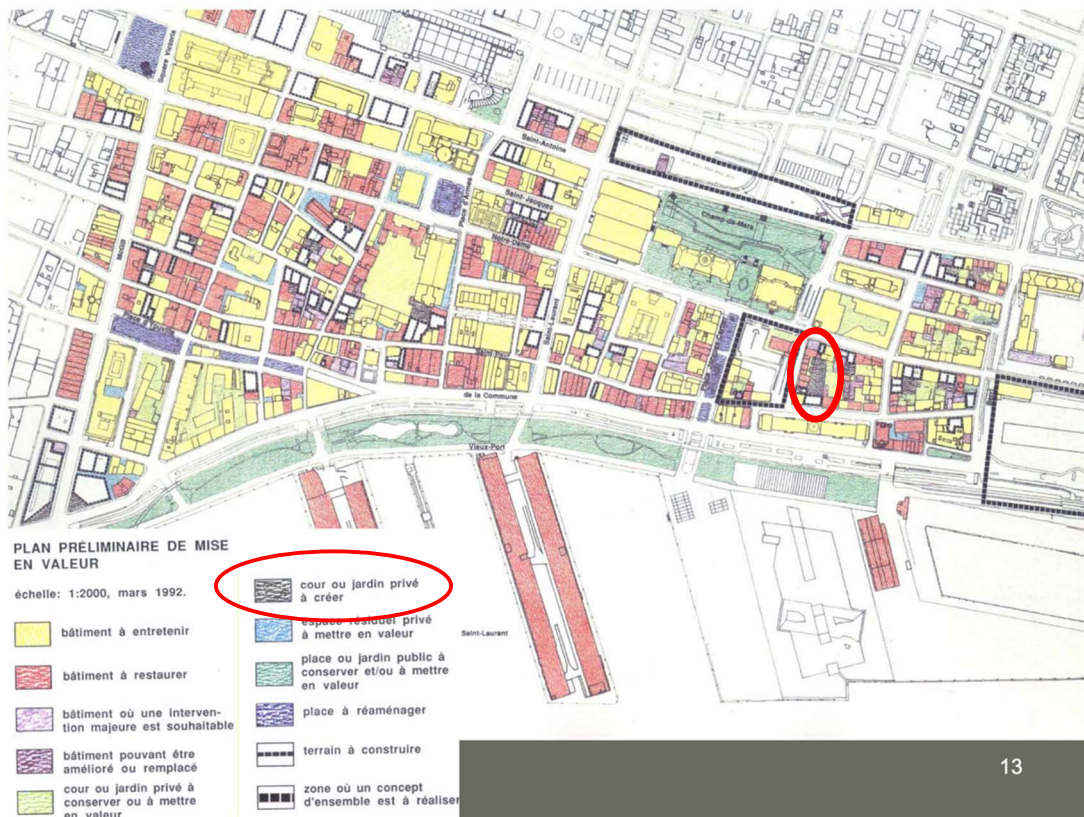
1. **Préserver les valeurs associées au territoire de l'arrondissement historique de Montréal et ses éléments caractéristiques** (importance historique, intérêt de la trame et du lotissement, intérêt de l'architecture, richesse archéologique);
2. **Connaître avant d'intervenir;**
3. **Assurer la continuité à travers les changements;**
4. **Favoriser la participation** et l'appropriation collective.

Principes pour l'architecture, l'aménagement et l'urbanisme :

1. Conservation : **accorder la priorité à l'entretien – Intervenir de façon minimale** – à défaut de réparer, remplacer les éléments significatifs – valoriser les savoir-faire traditionnels;
2. Restauration : **respecter l'identité des composantes urbaines** – respecter les apports significatifs et valables – **assurer la compatibilité des nouveaux usages** – considérer la réversibilité de certaines interventions – utiliser les savoir-faire pertinents;
3. Ajouts et agrandissements : conserver les ajouts significatifs et valables et les agrandissements existants – **considérer le caractère d'exception de l'intervention – assurer un impact restreint, la lisibilité de l'intervention et la compatibilité avec l'édifice existant – constituer un apport enrichissant pour l'édifice et son milieu ;**
4. Insertion : concevoir l'insertion comme une composante de l'arrondissement – concevoir l'insertion **en fonction des caractéristiques du contexte** – viser la **compatibilité plutôt que**

la conformité avec le contexte – promouvoir l'excellence de la conception et de la réalisation – promouvoir un langage architectural contemporain de qualité ;

5. Démolition : **considérer le caractère d'exception de l'intervention** –démontrer la **validité de l'intervention** et l'absence de solution de rechange – contribuer à la connaissance – soumettre un projet de remplacement qui **respecte les principes d'insertion**.



Sur ce *Plan préliminaire de mise en valeur*, on propose la construction d'un immeuble sur le front des rues Saint-Paul et Notre-Dame, ainsi que la création d'une cour ou jardin privé en cœur d'îlot.

Enfin, avec pour objectif d'actualiser le Plan d'action de 1998, la Ville de Montréal adoptait **Vieux-Montréal – Plan de Protection et de mise en valeur** en 2013. Elle y formule les orientations suivantes :

1. **Améliorer les méthodes d'analyse et d'évaluation** des interventions:
  - en recourant aux énoncés d'intérêt patrimonial;
  - en développant en collaboration avec le MCC des règles et des critères d'aménagement, d'architecture et de design spécifiques au Vieux-Montréal.
2. **Analyser les hauteurs prescrites** à l'intérieur du site patrimonial avec l'objectif de préserver les caractéristiques de chacun des îlots, notamment leurs formes et leurs volumétries générales et ajuster, le cas échéant, les instruments d'urbanisme ou les stratégies de développement.

3. **Maintenir le soutien aux propriétaires** pour la restauration des bâtiments.

### 3.4. Critères d'analyse / qualité du projet

Étant donné la grande valeur patrimoniale de l'îlot en présence, nous nous autorisons à emprunter les critères d'évaluation des projets pressentis sur le territoire par les instances et parties prenantes habilitées à porter un regard expert dans le cadre de toute intervention en milieu urbain.

Guide de présentation d'un projet - Conseil du patrimoine de Montréal / Comité Jacques-Viger (2022)

L'évaluation s'appuie alors sur un certain nombre de valeurs qui sont modulées en fonction des projets. Ainsi, sans s'y restreindre, les avis émis portent sur la qualité de la prise en compte des valeurs suivantes :

**Valeur culturelle** : Contribution du projet à la préservation et à la mise en valeur de l'histoire du lieu ainsi que des caractéristiques formelles, spatiales et tectoniques du milieu d'insertion. La valeur culturelle est notamment analysée par :

- **L'authenticité et l'intégrité** des éléments patrimoniaux;
- La **cohérence de l'intégration** du projet à son contexte urbain, bâti ou naturel;
- La **qualité de la transposition architecturale et paysagère** des intentions programmatiques.

**Valeur environnementale** : Préoccupations énoncées par rapport à l'impact du projet sur le milieu naturel ainsi que ses impacts globaux liés à la consommation des ressources et aux changements climatiques. La valeur environnementale est notamment analysée par :

- La **préservation des milieux naturels**;
- **L'augmentation des biomasses et de la biodiversité**;
- La **gestion durable de l'eau**;
- La **promotion des modes de déplacement actifs** et du transport public;
- Les **aspects écologiques** du projet et de sa gestion.

**Valeur sociale** : Contribution du projet au développement d'un milieu inclusif, accessible et sensible à la qualité du cadre de vie et au bien-être des personnes. La valeur sociale est notamment analysée par :

- La mise en œuvre des **meilleures pratiques en matière d'accessibilité universelle**;
- La **diversité des usagers potentiels** considérés;
- **L'exemplarité de son processus d'élaboration** ainsi que la clarté de sa formulation pour tous les acteurs concernés, dont les citoyens et la société civile;
- La **qualité de l'expérience** du lieu.

**Valeur d'usage** : Relation programmatique entre le projet et son contexte d'insertion, de même que la capacité d'adaptation du projet aux changements des conditions environnementales, sociales, démographiques et économiques qui l'entourent à moyen et à long terme. La valeur d'usage est notamment analysée par :

- La **fonctionnalité du projet**;
- La **résilience, la persistance, et la pertinence à long terme** du projet.

#### Cinq principes d'excellence en développement urbain - Héritage Montréal

1. **Pertinence et recevabilité du projet** : Réponse aux besoins collectifs; capacité d'accueil du site aux plans symbolique, patrimonial, physique, social et fonctionnel;

2. **Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain** : Cinq types de patrimoine — bâti, paysage urbain, archéologique, mémoriel et naturel; caractère et échelle; compatibilité des usages; contribution à la promenabilité et à l'urbanité;

3. **Exemplarité et crédibilité du processus d'élaboration, d'évaluation/consultation et de réalisation du projet** : Relation avec les citoyens et organismes intéressés; études préalables; indépendance et efficacité réelles des consultations;

4. **Innovation et créativité dans le concept, son programme et sa réalisation** : La démarche. Solution novatrice et créative aux enjeux urbains ou patrimoniaux; potentiel de constituer un modèle inspirant et reproductible;

5. **Apport durable du projet réalisé au patrimoine montréalais d'aujourd'hui et de demain** : Durabilité. Impact à court, moyen et long terme. Bilan anticipé du projet au moins 25 ans après sa réalisation, contribution au patrimoine et à la qualité de ville des générations futures. Apport au patrimoine des prochaines générations.

**En complément au *Plan de protection et de mise en valeur*, nous recommandons de procéder à un découpage du territoire du Vieux-Montréal en unités de paysage et d'adopter un *Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* permettant, d'une part, de confirmer les caractéristiques urbaines intrinsèques de chaque secteur et, d'autre part, d'appliquer des critères assurant l'intégration harmonieuse de toute nouvelle construction dans son milieu d'insertion. Il appert que de la sorte ces projets pourront appartenir au patrimoine de demain.**

## **4. Volet urbanistique**

### **4.1. Vision**

La Ville de Montréal et ses partenaires s'emploient activement à mettre en valeur le Vieux-Montréal et ce depuis la création de cet arrondissement historique et sa déclaration comme site patrimonial en 2012. Pour ce faire, ils ont en outre établi un plan d'action et de mise en valeur reposant sur une stratégie de développement de la qualité de chacune des trois dimensions essentielles du quartier, soit :

- Soutenir un milieu de vie complet de qualité adapté à la vie quotidienne en générant sa propre vitalité l'année durant;
- Protéger le paysage historique du Vieux-Montréal et encadrer son évolution;
- Créer une destination renommée procurant expérience authentique et enrichissante aux Montréalais et aux visiteurs de la grande région métropolitaine, du Québec ou d'ailleurs.

### **4.2. Transition écologique**

À travers les changements climatiques sans précédent qui affectent de plus en plus l'humanité, aggravée entre autres dans un contexte d'urbanisation où la minéralisation et l'imperméabilisation des sols réduisent les phénomènes naturels d'infiltration et d'évapotranspiration tout en augmentant les ruissellements urbains pollués, la ville de Montréal accorde de nouveaux objectifs de développement durable et souhaite améliorer sa gestion des eaux pluviales, augmenter son couvert végétal et offrir des espaces inclusifs à l'échelle humaine. L'échelle humaine est un concept de l'architecte danois Jan Gehl visant une conception urbaine adaptée à l'échelle et au rythme anthropologiques (Leblanc et Candau, 2019).

Les préoccupations contemporaines en matière de qualité de l'environnement requièrent d'adapter rapidement le cadre bâti selon les exigences de verdissement. De ce fait, la ville fait la promotion du verdissement des toits pour lutter contre les îlots de chaleur. Bien que cette solution participe activement au verdissement d'un secteur, il ne répond pas en totalité à l'enjeu. Le verdissement d'un quartier, ou simplement d'un îlot, ne devrait pas se concentrer simplement de verdir les toits, mais d'également d'inclure une végétalisation du sol à travers une implantation au sol moins élevé du bâti. Une végétalisation du sol participe fortement à capter les eaux de ruissellement et ainsi contribuer à un système de biorétention et de diminution de la pollution du sol à travers les eaux de pluie.

De plus, tel qu'énoncé au Plan de protection du Vieux-Montréal, le quartier offre très peu de parcs de proximité ou de repos accessibles plus particulièrement aux résidents et aux travailleurs. La Ville de Montréal restera soi-disant attentive aux diverses opportunités qui pourraient se présenter pour tenter d'augmenter l'offre de quartier en cette manière. Ainsi, en observant la carte des occupations dominantes du secteur ainsi que les espaces vacants présents, il est facile de conclure que l'espace dédié au stationnement sur le lot 1 181 812 représente un fort potentiel pour l'aménagement d'un parc dédié aux résidents et travailleurs



du secteur, plutôt que la construction d'un nouveau bâtiment servant simplement à « boucher un trou » dans le cadre bâti.

Ainsi, la transition écologique ne doit pas se concentrer entièrement vers l'adaptation du cadre bâti, mais également à la modification de la réglementation servant de guide vers une implantation mieux réfléchie. À travers ces efforts, le verdissement du quartier se verra atteindre de réels objectifs vers une diminution des îlots de chaleur et une meilleure offre en espace public aménagé pour les habitants ou les visiteurs.

## **5. Gouvernance citoyenne**

Pour les fins de représenter les résidents du Vieux-Montréal auprès de la Ville de Montréal et du ministère de la Culture et des Communications, une réforme de la réglementation de la Ville de Montréal s'avère essentielle aux fins d'assurer une meilleure protection du caractère patrimonial du Vieux-Montréal et de ses résidents, éviter une trop forte densification et permettre un développement harmonieux et respectueux de l'environnement.

À cet égard, le nouveau plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal devrait prévoir une section spécifique pour la mise en valeur et la protection du quartier patrimonial du Vieux-Montréal et ses résidents.

La création d'un comité de citoyens du Vieux-Montréal permettrait de veiller sur toutes les décisions ou projets de décision qui touchent le Vieux-Montréal, pour veiller entre autres à la qualité du parc résidentiel, tant dans son ensemble architectural et historique, mais surtout en tant que milieu vivant et habité.

De plus, le comité de citoyens du Vieux-Montréal devrait avoir accès à des élus de proximité qui comprennent la réalité du Vieux-Montréal et de ses résidents.

En résumé cette gouvernance citoyenne aurait pour but de s'assurer de l'intégration harmonieuse des fonctions résidentielles, commerciales et institutionnelles du Vieux-Montréal dans un contexte d'activités touristiques et festives.

## 6. Propositions de modifications règlementaires

### 6.1. Taux d'implantation

Pour créer une meilleure adéquation entre un taux réaliste d'implantation et le contexte déjà existant, il serait pertinent d'exiger un taux maximal à respecter. Ainsi, un taux entre 50% et 60% permettrait une densification mieux contrôlée. Évidemment, cette implantation devra être réfléchie et mise en cohésion avec le taux de verdissement exigé ainsi que la hauteur maximale autorisée. **Nous demandons à l'arrondissement de modifier sa réglementation afin d'exiger un taux d'implantation de maximum de 60%.**

### 6.2. Hauteur

L'ajustement de la hauteur maximale autorisée vise à assurer qu'une nouvelle construction ou un agrandissement s'harmonise au cadre bâti avoisinant et participe à la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux. Bien que le quartier soit caractérisé par la présence de bâtiments de hauteurs variées, la hauteur d'un bâtiment ne pourra dépasser 4 étages lorsqu'il y a un bâtiment de 2 ou 3 étages existant contigu, même si le règlement autorise une hauteur maximale de 16 mètres (4-5 étages). Ainsi, le règlement doit être modifié pour y implorer ce type de précision, ainsi qu'y autoriser un nombre d'étages maximal en plus d'un nombre de mètres. **Nous demandons à l'arrondissement de modifier sa réglementation d'urbanisme afin d'intégrer une règle normative assurant une hauteur identique aux bâtiments des lots contigus.**

### 6.3. Verdissement

Afin d'atteindre des objectifs de lutte aux îlots de chaleur, de gestion durable des eaux de pluie et afin d'augmenter la qualité de vie des résidents du Vieux-Montréal, il est important que l'arrondissement augmente ses exigences de verdissement. Ainsi, il serait possible de moduler un pourcentage de verdissement par rapport aux taux d'implantation du bâtiment projeté. **Nous demandons à l'arrondissement de modifier sa réglementation d'urbanisme afin d'exiger un minimum de 40% de verdissement au sol.**

Afin de bonifier la qualité de vie de notre quartier, nous soutenons l'approche de Dr Cecil Konijnendijk<sup>1</sup> du 3-30-300 visant à verdir les villes et quartier. Cette approche vise à ce que chaque résident :

- Voit au minimum 3 arbres depuis son domicile;
- Se déplace dans des quartiers avec 30% de couvert arboré;
- Vive à moins de 300 mètres d'un espace vert.

**Nous demandons à la Ville de Montréal d'intégrer cette approche dans son nouveau plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) et à l'arrondissement de Ville-Marie de modifier sa réglementation d'urbanisme conséquemment.**

---

<sup>1</sup> Milieux de vie en santé. 2023. En ligne : <https://milieuxdevieensante.org/approche-3-30-300-villes-saines-vertes-equitables/>

Pour soutenir cette approche, la protection des arbres existants devrait être bonifiée par une réglementation plus appropriée. À titre d'exemple, la Ville de Saint-Lambert, reconnu pour sa canopée urbaine, a adopté un règlement de contrôle intérimaire visant à :

*Il est interdit d'ériger une fondation d'un nouveau bâtiment principal, de l'agrandissement d'un bâtiment principal, d'une piscine creusée, d'un bâtiment secondaire ou d'une aire de stationnement de plus de 5 cases, à moins de 3 mètres de tout arbre de 0,15 mètre de diamètre mesuré à 0,30 mètre au-dessus du niveau du sol adjacent et plus.*

*[...]*

**Nous demandons à l'arrondissement de Ville-Marie de modifier sa réglementation d'urbanisme afin de protéger les arbres existants.**

#### **6.4. Archéologie**

Dans un contexte de protection d'un site archéologique recensé intègre, il serait important de renforcer la réglementation en vigueur. Ayant été reconnu comme un élément important de l'histoire du quartier et normalement protégé par la Loi sur le patrimoine culturel, les normes portant sur la conservation de ce site devraient être renforcées. **Ainsi, nous demandons à l'arrondissement de modifier sa réglementation municipale afin d'assurer la conservation des vestiges archéologiques in situ.**

#### **6.5. Table de concertation du Vieux-Montréal**

Le Vieux-Montréal, riche en histoire et en diversité culturelle, est le cœur historique de notre ville. Cependant, son développement et sa préservation requièrent une approche concertée, impliquant l'ensemble des acteurs locaux, des résidents aux entrepreneurs, des experts du patrimoine aux organismes culturels.

Une Table de Concertation permettrait d'établir un espace de dialogue ouvert et inclusif, où les différentes voix de la communauté pourraient être entendues et prises en compte. Cet organe favoriserait la collaboration entre les parties prenantes, permettant ainsi de trouver des solutions adaptées aux enjeux spécifiques du Vieux-Montréal.

En facilitant la communication et la coordination entre les diverses parties prenantes, une Table de Concertation du Vieux-Montréal contribuerait à élaborer des stratégies cohérentes pour la préservation du patrimoine architectural, le dynamisme économique et la vitalité culturelle du quartier.

**Nous demandons à la Ville de Montréal de mettre en place une Table de Concertation du Vieux-Montréal afin qu'un avenir où le passé et le présent se conjuguent harmonieusement.**



## Annexe 1 – Carte des sites et vestiges archéologiques du Vieux-Montréal, Plan de protection



## Annexe 2 – Carte des occupations dominantes des bâtiments du Vieux-Montréal, Plan de protection



### Annexe 3 – Carte des espaces vacants dans le Vieux-Montréal, Plan de protection

