



# MÉMOIRE

## Sur le projet du CHUM

Présenté à  
l'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

*Dépôt le 4 décembre 2006*

## TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉAMBULE .....	3
2. MISE EN SITUATION.....	3
3. ENVIRONNEMENT.....	4
4. ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT .....	5
4.1. Accès et circulation .....	5
4.2. Stationnement.....	6
5. SÉCURITÉ.....	6
6. GESTION DU CHANTIER .....	6
7. DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET OPPORTUNITÉS D'AFFAIRES .....	7
8. CONCLUSION.....	7

## 1. Préambule

La Société de développement commercial du Vieux-Montréal est un organisme sans but lucratif regroupant 2 900 commerces et entreprises répartis sur un territoire délimité au nord par la rue Saint-Antoine, au sud par la rue de la Commune, à l'est par la rue Berri et à l'ouest par la rue M<sup>c</sup>Gill. Notre mission est de promouvoir et encourager le développement du commerce et des affaires dans le Vieux-Montréal.

Nous remercions chaudement l'Office de consultation publique de Montréal de nous avoir invité à participer aux ateliers sur le projet du CHUM. Nous espérons que l'éclairage que nous apporterons à la réflexion et aux travaux permettra de maximiser les retombées positives de ce mégaprojet, et de limiter les effets néfastes ressentis par nos membres et partenaires.

## 2. Mise en situation

Le projet du CHUM représente une opportunité extraordinaire de panser en partie la blessure laissée par la construction de l'autoroute Ville-Marie. Il pourrait contribuer à réparer le tissu urbain et ainsi favoriser la réunification du centre-ville, du Vieux-Montréal, du quartier latin et du Village.

En plus de représenter un investissement majeur, ce projet stimulera le démarrage de nombreux autres, et générera des occasions d'affaires nombreuses, stimulant ainsi l'économie de Montréal, et plus spécifiquement celle du Vieux-Montréal.

### *Le Vieux-Montréal, un quartier historique en pleine évolution*

Le Vieux-Montréal est un des quartiers les plus importants de Montréal, étant donné sa valeur patrimoniale, sa force d'attractivité et sa contribution au positionnement international de Montréal. Pour ces raisons, c'est également son quartier le plus fragile. On ne peut donc faire autrement que de le penser globalement, en tenant compte de tous les autres grands projets structurants qui se dérouleront aux abords ou à l'intérieur de celui-ci dans les prochaines années. Pensons notamment au Quartier de la santé, au projet de la gare Viger, à l'agrandissement du Palais des congrès, aux différents projets immobiliers et hôteliers d'envergure et la à prochaine phase de développement de la Société du Vieux-Port de Montréal.

Lieu de fondation de Montréal, le Vieux-Montréal était aux 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> siècles au cœur des activités financières, politiques et juridiques de la métropole. C'est d'abord cette historicité qui distingue le quartier du reste de la ville. La trame urbaine ancienne est fragile, et cette fragilité pose des défis logistiques et opérationnels importants.

Toujours situé au centre de l'activité financière, juridique, municipale, et maintenant de l'activité multimédia de Montréal, le quartier accueille plus de 35 000 travailleurs quotidiennement. L'essor économique est important puisque, de 2000 à 2004, le nombre de places d'affaires a augmenté de 56 %, de commerces de 40 % et d'hôtels et restaurants de 36 %.

Le Vieux-Montréal est la vitrine de Montréal sur le monde. En 2005, le nombre de visites au Vieux-Montréal / Vieux-Port a atteint près de 15 millions. Cette activité touristique génère des millions de dollars de revenu et des retombées économiques importantes pour nos hôtels, restaurants, boutiques et autres places d'affaires. Comme l'a si bien dit M. Charles Lapointe, président et chef de la direction de Tourisme Montréal : « ... prenons soin au moins de nos atouts existants comme le Vieux-Montréal qui, mine de rien, est géographiquement d'une grande importance comme quartier historique en Amérique du Nord. À défaut de tour Eiffel, de Statue de la Liberté ou de musée Guggenheim Bilbao, nous devons donc préserver la vieille ville et tenter d'en faire notre *landmark*. »

Le quartier s'est aussi transformé afin d'accueillir un plus grand nombre de résidents. Avec une population qui a crû de 500 en 1975, à 2 600 en 2001 et à 4 500 résidents en 2006, on peut réellement parler de boom résidentiel. Cette croissance est source de transformations profondes de l'organisation du quartier.

Le Vieux-Montréal est un quartier fondamental et en plein développement, mais fragile. Sa situation géographique, sa grille urbaine et ses infrastructures sont actuellement mises sous pression non seulement par son évolution naturelle, mais également par tous les grands projets qui viendront influencer son avenir dans les prochaines années. L'implantation du CHUM doit tenir compte de ces réalités.

### **3. Environnement**

#### *Le Vieux-Montréal, un quartier unique*

Le tissu urbain du Vieux-Montréal date du 17<sup>e</sup> siècle, ce qui en fait un des quartiers historiques les plus intéressants d'Amérique du Nord. L'ambiance y est souvent magique, et les pierres des bâtiments transpirent l'histoire.

Les règles d'urbanisme qui régissent le quartier sont nombreuses et strictes, et la préservation du caractère historique du Vieux-Montréal est importante aux yeux des Montréalais. On se souvient encore des questionnements soulevés lors de la construction du nouveau palais de justice et du «500, place d'Armes», notamment en raison de leur hauteur.

La construction du CHUM ne doit pas enclaver davantage le Vieux-Montréal et plonger dans l'ombre certains de ses plus grands trésors patrimoniaux, dont la maison Brossard-Gauvin,

datant du 18<sup>e</sup> siècle. Pour accroître la visibilité du quartier, des millions de dollars ont été investis dans le Plan lumière, qui met en valeur l'architecture des plus grands joyaux de Montréal, tels que l'hôtel de ville, le vieux palais de justice et le marché Bonsecours. Or, la séquence et la hauteur des édifices proposés constitueraient une barrière visuelle, qui isoleraient ainsi encore plus le quartier.

*Nous recommandons de modifier l'ordre des bâtiments qui est prévu actuellement. En les construisant en ordre croissant - du sud vers le nord- la cohérence du bâti sera préservée et les impacts pour le quartier historique, réduits.*

Le CHUM doit assumer un rôle de *leader* et s'imposer comme modèle de grand projet ayant des impacts positifs pour son milieu et pour le développement de Montréal. Ce projet aura d'ailleurs une influence sur ce qui sera plus tard bâti sur le tronçon encore vacant de l'autoroute Ville-Marie.

## **4. Accès, circulation et stationnement**

### *4.1. Accès et circulation*

Le Vieux-Montréal est réputé être un lieu difficile d'accès, où la circulation est problématique et les places de stationnement, trop peu nombreuses. Un projet comme le CHUM aura évidemment un impact majeur sur l'accès au Vieux-Montréal, sa circulation et la disponibilité des places de stationnement. Aussi, plusieurs autres projets majeurs y sont projetés, qui pourraient ajouter aux défis actuels.

La trame urbaine du Vieux-Montréal est fragile et saturée, y imposer une surcharge quotidienne de véhicules pourrait causer de grands torts. Pour illustrer cette fragilité, pensons seulement aux soirées de feux d'artifices l'été, pendant lesquelles la sortie de l'autoroute Ville-Marie vers le Vieux-Montréal est fermée, et à l'impact de la circulation de transit de la rue de la Commune, via Berri.

Dans l'esprit de la Charte du piéton adoptée par la Ville de Montréal en juin dernier, l'accès piétonnier au quartier doit également être pris en compte. Plusieurs intersections du secteur sont très dangereuses à traverser et toute l'organisation du métro Champ-de-Mars et de ses accès doit être repensée, parce qu'actuellement inefficaces.

*Nous recommandons de procéder à toutes les études et analyses nous permettant de mettre en place un plan de gestion global intelligent et efficace des accès et de la circulation pour le secteur incluant le Vieux-Montréal.*

#### **4.2. Stationnement**

Actuellement, le Vieux-Montréal compte 12 000 places de stationnement sur rue et sur le domaine privé. Ces places sont convoitées par les résidents, les travailleurs, les visiteurs et les touristes. Très souvent, il n'y a aucun espace de stationnement vacant dans le Vieux-Montréal. L'augmentation de la demande pour ces rares espaces n'entraînerait que des impacts négatifs pour les usagers actuels.

*Nous recommandons au projet du CHUM de mener de solides études pour évaluer le nombre de voitures supplémentaires que le complexe va générer pour qu'idéalement, en termes de stationnement, le CHUM s'auto-suffise.*

### **5. Sécurité**

*La sécurité, une priorité pour tous.*

L'implantation du CHUM dans le quartier augmentera la présence humaine et générera une activité 24 heures par jour. Cette zone de la ville devrait donc devenir plus sécuritaire qu'elle l'est en ce moment, grâce à cette augmentation. À tout le moins, son implantation devrait accroître le sentiment de sécurité ressenti par les travailleurs et résidents.

Deux facteurs pourraient anéantir la croissance du sentiment de sécurité dans le quartier. Le premier est qu'une partie des usagers actuels de l'hôpital Saint-Luc, et donc du futur CHUM, est composée de clientèles marginales, souvent itinérantes ou ayant des problèmes de toxicomanie. Ils pourraient être présents en plus grand nombre dans le quartier suite à l'implantation du CHUM à ses abords. Deuxièmement, le quartier connaît déjà des lacunes au chapitre de la sécurité, principalement en raison de la présence policière insuffisante. Le SPVM devra donc tenir compte du projet dans ses affectations futures.

*Nous recommandons que le CHUM s'implique vraiment dans son milieu, et que sa venue soit utilisée comme un tremplin afin de repenser les moyens et méthodes d'intervention auprès des clientèles marginales desservies par le CHUM.*

### **6. Gestion du chantier**

Le chantier du CHUM sera majeur. Il sera en cours pendant une longue période de temps, période pendant laquelle plusieurs autres chantiers verront aussi le jour dans le quartier. Par conséquent, il importe de minimiser les nuisances pour le milieu et tenir compte des différentes recommandations énoncées ci-haut. Encore une fois, le Vieux-Montréal est fragile et ses

clientèles, particulièrement sa clientèle internationale, sont sensibles et coûteuses à développer.

## **7. Développement commercial et opportunités d'affaires**

Le CHUM accueillera plus de 12 000 employés, des médecins et des infirmières, et aussi des chercheurs, des étudiants, des employés de soutien et des bénévoles. Cela représente un bassin de clients potentiels extrêmement intéressant pour le Vieux-Montréal.

Bien que le CHUM prévoit fonctionner en autarcie, et même exercer un pouvoir d'attraction grâce à son offre de restauration, nous croyons que le Vieux-Montréal ressentira quand-même des retombées positives de son implantation. Pensons notamment à son offre hôtelière, ses restaurants, ses possibilités d'accueil pour réunions d'affaire, congrès, conférences, formations, et autres.

L'immobilier est en forte croissance dans le quartier, et l'implantation du CHUM devrait accélérer ce processus, permettant entre autres d'atteindre rapidement un nombre de résidents justifiant le développement de certains commerces de proximité spécifiques, sans compter l'impact économique général de l'augmentation de la population du quartier.

*Nous recommandons que le CHUM encourage et maximise les retombées générées dans son milieu.*

## **8. Conclusion**

Le projet du CHUM, opportunité extraordinaire pour Montréal, doit prendre en compte les impacts de son implantation pour les secteurs avoisinants. Toutes les interventions doivent être pensées globalement, en tenant compte de tous les acteurs impliqués, et aussi de tous les autres projets en cours et à venir. Le projet doit de plus servir de modèle à plusieurs égards, notamment en termes d'intégration dans le milieu, et aussi servir de catalyseur de développement urbain.