

revitalisation du boulevard Saint-Laurent

analyse d'intégration urbaine



190 RUE UNIVERSITY BUREAU 400 MONTREAL H3B 4V3 TELEPHONE 514-527-3300 TELECOPIEUR 514-527-3333 COURRIEL info@planis.com SITE WEB www.planis.com

planis

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 CONTEXTE URBAIN	4	CHAPITRE 3 ENJEUX D'INTÉGRATION URBAINE	38
1. Description du site à l'étude		Enjeu 1 Mise en valeur du boulevard Saint-Laurent	
1.1 Localisation		Enjeu 2 Mise en valeur de la rue Sainte-Catherine	
1.2 Nature du sol		Enjeu 3 Question du patrimoine	
1.3 Bâtiments existants		Enjeu 4 Mise en valeur de l'intersection boulevard Saint-Laurent / rue Sainte-Catherine	
2. Réseaux et l'accessibilité			
2.1 Réseau viaire et sa hiérarchie			
2.2 Réseau cyclable et les accès piétonniers			
2.3 Transport collectif			
2.4 Espaces publics			
3. Milieu d'insertion			
3.1 Les rues du Faubourg			
3.2 Cadre bâti			
3.3 Hauteurs			
3.4 Usages			
4. Encadrement réglementaire			
4.1 Plan d'urbanisme			
4.2 Programme particulier d'urbanisme du quartier des spectacles			
4.3 Règlements d'urbanisme			
CHAPITRE 2 LA LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU MILIEU D'INSERTION	24	CHAPITRE 4 LES PRINCIPES D'INTÉGRATION URBAINE	40
1. Introduction		1. Centre-ville reliant les pôles est et ouest	
2. Périodes clés du développement urbain du secteur à l'étude		2. Boulevard Saint-Laurent, axe métropolitain	
2.1 Période 1890-1956 : formalisation		3. Rue Sainte-Catherine, promenade urbaine	
2.2 Période 1956-1990 : déstructuration		4. Réappropriations du patrimoine, élément de la composition urbaine	
2.3 Période 1990-2008 : reconstruction et densification		5. Projet repère dans son milieu	
3. Ordre métropolitain			
3.1 Boulevard Saint-Laurent : la logique du développement			
3.2 Les temps du boulevard ou la question de l'esprit du lieu			
3.3 Boulevard Saint-Laurent : le cadre bâti, vitrine de la croissance			
3.4 Rue Sainte-Catherine : la logique de développement			
3.5 Rue Sainte-Catherine : le cadre bâti, une intention continue			
3.6 Intersection boulevard Saint-Laurent/rue Sainte-Catherine			
3.7 Le Monument National			
4. Ordre local			
4.1 Faubourg Saint-Laurent			
4.1.1 Formation du Faubourg			
4.1.2 Déstructuration du Faubourg			
4.1.3 Renaissance du Faubourg			

1 **contexte**
urbain



Ce chapitre dresse un portrait du cadre dans lequel s'implante le projet. Cette mise en contexte débute par une présentation de la localisation du projet dans la ville. La description des réseaux existants et des caractéristiques du milieu d'accueil est ensuite énoncée. Les éléments réglementaires qui découlent du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, du Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles et des règlements d'arrondissement auxquels le projet est soumis complètent ce portrait.

Localisation

Le projet de requalification du boulevard Saint-Laurent se développe sur deux sites situés au centre de l'arrondissement Ville-Marie et au cœur du Quartier des spectacles. Le projet comprend deux interventions immobilières distinctes localisées au croisement de la rue Sainte-Catherine, principale artère commerciale de la métropole, et du boulevard Saint-Laurent, premier axe de croissance de la ville dont la valeur historique et culturelle marque depuis des générations l'imaginaire montréalais.

Le premier site, à l'angle sud-est de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent, accueillera le 2-22, appelé à devenir un foyer majeur de l'attraction culturelle de Montréal. Le second site, à l'angle sud-ouest de la même intersection, recevra le projet immobilier du Quadrilatère Saint-Laurent. Ce dernier occupera la portion nord de l'îlot entre la rue Clark et le boulevard Saint-Laurent et entre la rue Sainte-Catherine et le Monument-National.

Les deux sites jouissent donc d'une localisation hautement stratégique, non seulement en raison de la valeur remarquablement symbolique de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent pour Montréal, mais également parce qu'ils sont à la confluence d'une grande variété de dynamiques urbaines. En effet, les sites sont :

- À proximité immédiate du principal pôle culturel et institutionnel de la ville, constitué par la Place des Arts et du Musée d'art contemporain, et de l'ensemble multifonctionnel formé par le siège social d'Hydro-Québec, le Complexe Desjardins et le Complexe Guy-Favreau. L'intersection participe à la fois à la dynamique culturelle du Quartier des spectacles, à la vie économique du Centre des affaires et à la qualité de vie du Faubourg Saint-Laurent.
- À mi-chemin entre le pôle commercial des grands magasins de la rue Sainte-Catherine et le pôle universitaire de l'Université du Québec à Montréal (UQÀM). Les deux sites s'inscrivent de plein pied dans la dynamique de la principale artère commerciale de Montréal.
- Enfin, la valeur stratégique de cette localisation confirme le rôle du boulevard Saint-Laurent comme parcours dans les quartiers de la ville : le Vieux-Montréal, le quartier chinois, le centre-ville et les quartiers du Plateau Mont-Royal et de la Petite Italie.

Nature du sol

Le secteur du Quadrilatère Saint-Laurent a fait l'objet d'une étude géotechnique par la firme Inspec-Sol inc. Le rapport indique la présence de dépôts meubles, de silt gris et sableux, de sable et de traces de gravier et d'argile de l'épisode fluviales du début du fleuve Saint-Laurent. Du roc est susceptible d'être rencontré à une profondeur entre 14 et 15 mètres sous les dépôts meubles. La profondeur de la nappe phréatique est inconnue.



LOCALISATION

Bâtiments existants



A- 1246-1250
BOUL., ST-LAURENT



B- 1230,
BOUL., ST-LAURENT



C- 1222-1228,
BOUL., ST-LAURENT



D- 1214-1220,
BOUL., ST-LAURENT

Le site du 2-22 est vacant alors que celui du Quadrilatère Saint-Laurent est actuellement occupé par des bâtiments d'âge et de style différents dont plusieurs sont inoccupés. Puisqu'ils sont compris dans l'aire de protection du Monument-National, classé monument historique, tous ces bâtiments ont fait l'objet d'une étude de caractérisation patrimoniale. Les principales caractéristiques sont présentées ici.

Usage d'origine : commerces
Usage actuel : commerces et bar
Année de construction : 1950
Nombre d'étage : 3 étages
Particularité : bâtiment d'angle
Style : Art moderne
Matériaux : pierre, béton
État : bon
Intérêt patrimonial : faible

Usage d'origine : bureaux et commerces
Usage actuel : bar
Année de construction : 1895
Nombre d'étage : 3 étages
Particularité : façade divisée par des ordres superposés
Style : Néo-roman
Matériaux : pierre de taille
État : bon
Intérêt patrimonial : mineur

Usage d'origine : hôtel, billard et « saloon »
Usage actuel : locaux vacants
Année de construction : 1891
Nombre d'étage : 2 étages
Particularité : bâtiment traversant
Style : Néo-roman
Matériaux : pierre rouge et grise
État : moyen
Intérêt patrimonial : mineur

Usage d'origine : commerces
Usage actuel : restaurant
Année de construction : 1900
Nombre d'étage : 2 étages
Particularité : cour intérieure
Style : aucun style architectural particulier
Matériaux : brique
État : mauvais
Intérêt patrimonial : faible

Bâtiments existants



E-1206-1212,
BOUL, ST-LAURENT

Usage d'origine : salle de théâtre (Musée Éden)
Usage actuel : restaurants au rez-de-chaussée, vacant à l'étage
Année de construction : 1891
Nombre d'étage : 3 étages
Particularité : arcades et fenestration
Style : italianiste
Matériaux : n/d
État : mauvais
Intérêt patrimonial : mineur



F- 1202-1204,
BOUL, ST-LAURENT

Usage d'origine : manufactures
Usage actuel : locaux vacants
Année de construction : N/D
Nombre d'étage : 3 étages
Particularité : arc surbaissé embrassant l'ensemble des ouvertures
Style : Néo-roman
Matériaux : pierre et brique
État : mauvais
Intérêt patrimonial : mineur



G- 1198-1200,
BOUL, ST-LAURENT

Usage d'origine : commerces et logements
Usage actuel : restaurant au rez-de-chaussée, vacant à l'étage
Année de construction : 1889
Nombre d'étage : 3 étages
Particularité : corniche de bois et de cuivre
Style : néo-renaissance
Matériaux : pierre
État : mauvais
Intérêt patrimonial : mineur



H- 1190-1196,
BOUL, ST-LAURENT

Usage d'origine : hôtel
Usage actuel : terrain vacant
Année de construction : 1889
Nombre d'étage : 3 étages
Particularité : bâtiment démolit
Style : Néo-roman
Matériaux : pierre
État : façade étayée
Intérêt patrimonial : mineur

L'accessibilité constitue l'un des points forts des sites, desservis par l'ensemble des réseaux viaire, cyclable, piétonnier et de transport en commun. Le projet est également à proximité d'un important réseau d'espaces publics.

Réseau viaire et sa hiérarchie

Compte tenu de sa localisation au centre-ville, le projet peut compter sur un accès facile aux grands axes autoroutiers montréalais : l'autoroute Bonaventure, A-10 (sud-ouest), l'autoroute A-15 (nord et sud-ouest), l'autoroute Métropolitaine A-40 (ouest et est) et l'autoroute Ville-Marie A-720 (ouest).

À l'échelle du secteur, le projet compte dans ses environs un bon nombre d'artères principales. Le boulevard René-Lévesque est la principale voie de circulation est-ouest vers le Centre des affaires et constitue une artère phare du centre-ville. Il compte certaines des adresses les plus prestigieuses de Montréal. Dans l'axe nord-sud, l'accessibilité aux sites est assurée par plusieurs artères principales, en l'occurrence le boulevard Saint-Laurent (direction nord) et les rues de Bleury (sud), Jeanne-Mance (nord) et Saint-Denis (sud).

Le réseau viaire est complété dans l'axe est-ouest par les rues Sainte-Catherine (direction est) et Ontario (est et ouest) et l'avenue du Président-Kennedy (est et ouest) qui servent d'artères collectrices. Enfin, le boulevard de Maisonneuve, en direction ouest, joue un rôle plus secondaire dans la hiérarchie du réseau routier dans le secteur.

La figure ci-contre présente la hiérarchie des voies de circulation : les artères principales, les collectrices et les artères secondaires.

À l'échelle locale, les rues dans les environs immédiats du projet sont : le boulevard Saint-Laurent et les rues Sainte-Catherine, Clark, Saint-Dominique et Charlotte.



RÉSEAU VIAIRE ET SA HIÉRARCHIE

Réseau cyclable et accès piétonniers

Le territoire visé par le redéveloppement du boulevard Saint-Laurent est desservi par la piste cyclable du boulevard de Maisonneuve sur le côté sud de la voie. Cette piste cyclable permet de traverser le centre-ville dans l'axe est-ouest. Les sites du projet sont également à proximité de la piste cyclable de la rue Berri qui offre une desserte nord-sud.

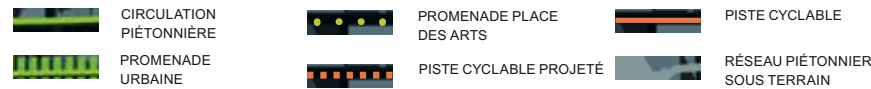
Le Plan de transport 2008 de la Ville de Montréal propose d'aménager une bande cyclable sur la rue Saint-Urbain au sud de la rue Sherbrooke afin de prolonger la piste existante, ainsi qu'une bande cyclable sur la rue Clark. Le Plan envisage aussi de permettre l'utilisation de la voie réservée de la Société de Transport de Montréal pour un parcours cyclable est-ouest sur le boulevard René-Lévesque.

Le projet se situe au confluent de grandes artères de circulation, de commerces, de rues d'ambiance, confirmées dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Celui-ci identifie également le secteur comme pôle propice à l'intensification des activités. Le dynamisme des lieux se traduit par une circulation piétonne présente en tout temps et dont l'intensité croît considérablement en saison estivale. L'analyse a mis en lumière un débit piétonnier important dans le secteur à l'étude. Une circulation constamment élevée est observée sur les rues Sainte-Catherine et sur le boulevard Saint-Laurent, tout comme sur la rue Saint-Denis à proximité du secteur de requalification. Cela s'explique notamment par la présence d'une vaste gamme de commerces, de bureaux, d'institutions et de lieux de spectacles sur ces artères.

Une circulation piétonnière élevée mais irrégulière est observée dans l'axe est-ouest sur le boulevard René-Lévesque et dans l'axe nord-sud sur les rues de Bleury et Saint-Urbain. Finalement, un débit piétonnier moyen est observé sur les rues Jeanne-Mance, Clark, de Maisonneuve et Ontario/Président Kennedy. Les rues locales du secteur, particulièrement dans le secteur résidentiel du Faubourg Saint-Laurent, accueillent un faible débit piétonnier.

La piétonisation d'importants tronçons de la rue Sainte-Catherine durant la période estivale et les aménagements urbains prévus de l'axe Sainte-Catherine viendront renforcer la prédominance des déplacements piétons dans le secteur.

Le secteur à proximité des sites du projet compte un nombre important d'accès au Montréal souterrain (RÉSO). Celui-ci donne accès au métro de Montréal et à de nombreux immeubles, et constitue une véritable ville intérieure avec une multitude de services. Deux portions du Montréal souterrain sont situées à proximité du projet. La première, à l'ouest, relie la station de métro Place-des-Arts à la station Place-d'Armes de l'avenue Président-Kennedy à la rue Viger, via la Place des Arts, le Complexe Desjardins, le Complexe Guy-Favreau et le Palais des Congrès. La seconde portion est celle de l'UQÀM, qui relie entre eux les différents pavillons de l'université et qui se connecte également à la station Berri-UQÀM.



— RÉSEAU CYCLABLE

Transport collectif

Le secteur à l'étude jouit d'une desserte exceptionnelle par le réseau de transport en commun, offert par la Société de Transport de Montréal (STM). En effet, il est desservi par deux lignes de métro : la ligne verte (Honoré-Beaugrand - Angrignon) et la ligne orange (Montmorency - Côte-Vertu).

La carte ci-contre présente le réseau de transport en commun dans les environs du projet. Pas moins de quatre (4) stations de métro sont situées dans un rayon de moins de 500 mètres du projet. La station Saint-Laurent est la plus près, située à moins de 200 mètres, alors que la station Place-des-Arts est à moins de 400 mètres. Enfin, on compte à proximité immédiate les stations Place-d'Armes et Berr-UQAM.

Le projet bénéficie également d'une bonne desserte par le réseau d'autobus de la STM. Plusieurs lignes d'autobus de jour (toutes directions) offrent un service attenant au site de même qu'à proximité.

- La ligne 15 Sainte-Catherine;	- La ligne 55 Saint-Laurent;
- La ligne 80 Du Parc;	- La ligne 125 Ontario;
- La ligne 129 Côte-Sainte-Catherine;	- La ligne 150 René-Lévesque;
- La ligne 410 Express Notre-Dame;	- La ligne 430 Express Pointe-aux-Trembles;
- La ligne 515 Vieux-Montréal/Vieux-Port;	- La ligne 535 Voie réservée Du Parc/Côte-des-Neiges.

Le service de nuit est assuré par deux (2) lignes longeant les sites, soit :

- La ligne 358 Sainte-Catherine (est-ouest);
- La ligne 363 Saint-Laurent (nord-sud).



Espaces publics

À proximité des deux sites du projet de requalification du boulevard Saint-Laurent, se trouve un grand nombre d'espaces publics, de taille, de forme et de fonctions variés, constitués de parcs, de promenades et d'espaces verts existants, en construction ou projetés.

Ces espaces publics sont pour la plupart localisés à l'ouest du boulevard Saint-Laurent dans le réaménagement du Secteur de la Place des Arts. Le PPU du Quartier des Spectacles prévoit l'encadrement des abords de la Place des Arts par sept places et espaces publics dont : l'esplanade de la Place des Arts, la Promenade urbaine Sainte-Catherine, la Place du Quartier des spectacles, la Promenade des festivals, la Place de l'Adresse symphonique et l'Esplanade Clark. Le dégagement qu'offrira cette « ceinture verte » de places et promenades appellera des bâtiments de fort gabarit pour bien contenir l'espace et renforcer l'esprit des sites.

À l'est du boulevard Saint-Laurent, certains des espaces identifiés jouissent d'un encadrement déficient ou d'un achalandage insuffisant et sont par conséquent peu ou mal utilisés. C'est notamment le cas pour la Place de la Paix et le parc aménagé sur le terrain des Habitations Jeanne-Mance. La Place de la Paix, située sur le boulevard Saint-Laurent en face du Monument-National et adjacente à la Société des arts technologiques (SAT), ne semble pas être utilisée à son plein potentiel. L'occupation de l'espace par une clientèle fragilisée et les activités tenues sur ce tronçon du boulevard Saint-Laurent pourraient être des facteurs atténuant l'attrait de cette place. Au nord du secteur, le parc Toussaint-Louverture est essentiellement un parc de voisinage destiné aux résidents des Habitations Jeanne-Mance.



Le projet vient s'inscrire dans cette partie de l'arrondissement Ville-Marie que l'on nomme Faubourg Saint-Laurent, l'un des premiers sites d'extension de Montréal. Cette section aborde les rues du faubourg aux abords des sites, le cadre bâti, les hauteurs des constructions et les usages qui y ont cours.

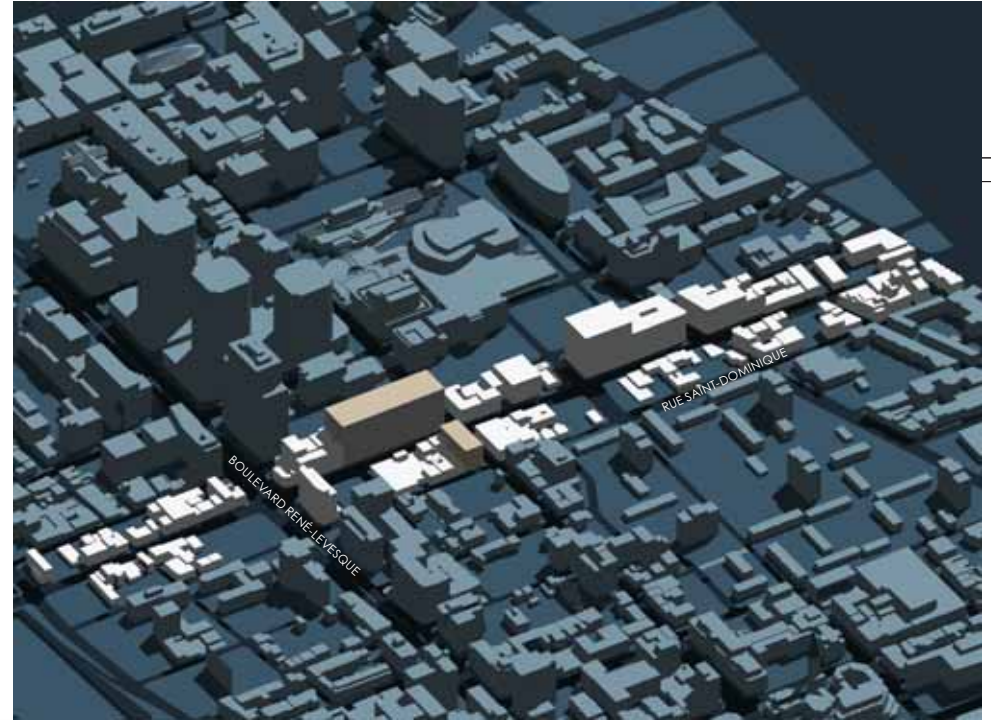
Boulevard Saint-Laurent

Le boulevard Saint-Laurent constitue la rue principale de Montréal établissant la limite entre l'est et l'ouest de ville. C'est le long de cette artère que s'est fait une partie importante du développement de Montréal. À l'image d'une colonne vertébrale, Saint-Laurent se transmute au fil de son parcours dans la ville, du Vieux-Montréal au Faubourg Saint-Laurent, du Plateau Mont-Royal à la Petite Italie.

La portion du boulevard aux abords des sites du projet, entre la rue Ontario et le boulevard René-Lévesque, se décline en une multitude de commerces, de bars, de restaurants et d'établissements culturels, mais compte également un nombre important de locaux vacants. En effet, le taux de vacance relativement élevé et l'absence d'établissements détenus par de grandes bannières commerciales sont des indices d'un faible dynamisme de l'activité économique. Les commerces y desservent une clientèle essentiellement locale; seules les salles de spectacles attirent une clientèle métropolitaine.

En effet, entre René-Lévesque et Sainte-Catherine, le boulevard Saint-Laurent accueille trois institutions culturelles d'envergure : le Monument-National, le Club Soda et la Société des arts technologiques (SAT). Ces salles ont un pouvoir d'attraction tel que leur clientèle provient de l'ensemble de la région métropolitaine. L'affluence se produit toutefois essentiellement en soirée et cette portion du boulevard Saint-Laurent n'a pas le substrat nécessaire pour maintenir un achalandage soutenu tout au long de la journée. En dehors des salles de spectacles mentionnées, la piètre qualité du cadre bâti et le manque d'entretien des immeubles environnants sont des facteurs diminuant l'attractivité du boulevard. La fréquentation de la Place de la Paix par des clientèles marginales est également un élément affectant l'attrait du lieu.

Entre les rues Sainte-Catherine et Ontario, le boulevard Saint-Laurent présente un visage guère différent. On y retrouve pour l'essentiel des commerces et des bars. Le cadre bâti s'interrompt entre Sainte-Catherine et De Maisonneuve pour faire place à un stationnement du côté ouest du boulevard et, du côté est, à un terrain vague aux abords de la station de métro Saint-Laurent.



Rue Sainte-Catherine (entre la rue Saint-Denis et la rue de Bleury)



La rue Sainte-Catherine est sans conteste la grande rue commerciale de Montréal. Artère principale du centre-ville, on y découvre au fil du parcours un mélange commercial original proposant les plus grands magasins du Grand Montréal, des boutiques de mode, des cafés, des restaurants, des bars et des commerces de services, sans compter les plus grands équipements culturels. Signe de son dynamisme, le taux de vacance des locaux et le nombre de terrains vacants sur la rue Sainte-Catherine est très faible à l'exception de quelques bâtiments entre les rues de Bleury et Jeanne-Mance, secteur actuellement en transformation, et à l'est entre la rue Saint-Dominique et l'avenue Hôtel-de-Ville.

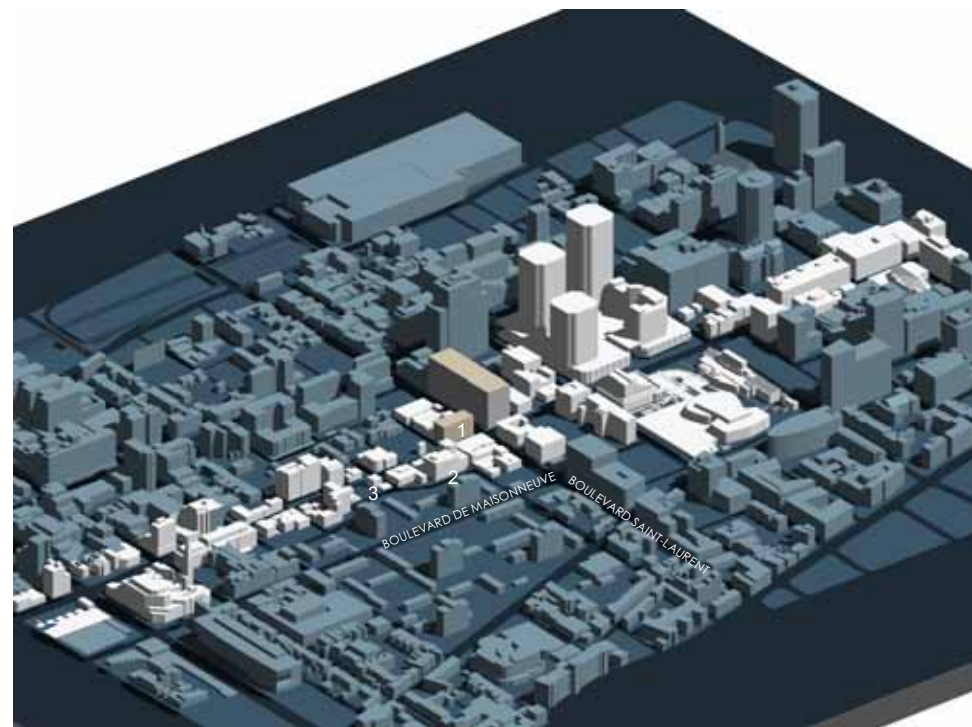


Le milieu culturel montréalais occupe activement la rue Sainte-Catherine. La Place des Arts, le Musée d'art contemporain, le théâtre du Nouveau Monde, le Métropolis, le Festival de Jazz et les Francolies de Montréal sont quelques exemples des nombreuses salles de spectacles et festivals y ont élu domicile.

À l'est du secteur à l'étude, la rue Sainte-Catherine abrite certains éléments d'un pôle institutionnel et culturel d'importance composé entre autres de nombreux pavillons de l'Université du Québec à Montréal (UQÀM), de la Grande Bibliothèque, du théâtre Saint-Denis, du Medley, du cinéma Quartier Latin et de la Cinémathèque québécoise. La fonction académique est particulièrement présente sur la rue Sainte-Catherine entre l'avenue Hôtel-de-Ville et la rue Berri.



Entre le pôle commercial et institutionnel à l'ouest de Saint-Urbain et le pôle académique de l'UQÀM près de Saint-Denis, la rue Sainte-Catherine présente un portrait qui diffère d'une artère commerciale métropolitaine. La portion comprise entre les rues Saint-Dominique et Sanguinet fait figure de rue commerciale locale et on n'y retrouve essentiellement qu'une offre de services de proximité : dépanneurs, bouquineries, cafés et établissements de restauration rapide. Les espaces vacants et ceux dédiés au stationnement brisent la continuité commerciale, spécialement le terrain situé au sud de Sainte-Catherine entre les rues Saint-Dominique et Berger. À l'exception du Métropolis, ce secteur offre peu d'activités ou d'équipements de nature métropolitaine.



Rue Clark

À l'ouest du boulevard Saint-Laurent et parallèle à ce dernier, se trouve la rue Clark (sud). Cette rue sert en quelque sorte de voie de service au boulevard Saint-Laurent. Entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque, aucun bâtiment n'a d'entrée du côté est de la rue. Ainsi, la rue sert exclusivement aux livraisons destinées au Monument-National du côté est et donne accès au stationnement d'Hydro-Québec du côté ouest. La circulation se déverse ensuite sur René-Lévesque en direction ouest. Au sud de ce tronçon, le boulevard René-Lévesque s'impose comme une frontière infranchissable en direction du quartier chinois.

Au nord de la rue Sainte-Catherine, le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles prévoit l'implantation d'un important espace public. En effet, une esplanade sera construite entre les rues Clark et Saint-Urbain et constituera un élément majeur de la « ceinture verte » du pôle de la Place des Arts. L'un des objectifs de ce geste d'aménagement est d'accroître la convivialité de cette portion de la rue Clark pour les piétons. Des études sont présentement en cours pour évaluer la faisabilité d'y planter une aire de stationnement souterrain.



RUE CLARK VERS LE NORD

Rue Saint-Dominique

La rue Saint-Dominique longe le boulevard Saint-Laurent à l'est de ce dernier. À l'instar de la rue Clark, cette rue sert également de voie de service pour le boulevard Saint-Laurent. De manière générale, l'aspect de la rue Saint-Dominique surprend par son état de délabrement et de déstructuration, particulièrement dans la portion au sud de Sainte-Catherine. À cet égard, la présence du terrain de stationnement à l'intersection sud-est des rues Sainte-Catherine et Saint-Dominique nuit considérablement à la définition de l'espace et à la structuration de la rue. Tous ces éléments font que Saint-Dominique ne projette pas l'image d'une rue reliant deux artères de prestige, Sainte-Catherine et René-Lévesque, et bordant un espace public de la qualité comme la Place de la Paix.

Au nord de la rue Sainte-Catherine, la rue Saint-Dominique constitue la limite ouest du site des Habitations Jeanne-Mance. Cet axe présente de nombreux aspects destructurants. L'important retrait des bâtiments des Habitations Jeanne-Mance par rapport à la rue diffère de l'implantation des bâtiments du côté ouest de Saint-Dominique, qui avancent jusqu'au trottoir. Ce côté de la rue se présente comme un amalgame d'arrière-cours du boulevard Saint-Laurent parsemées d'espace vides, de bâtiments résidentiels anciens, vacants ou abandonnés et de terrains vagues. La présence de la station de métro Saint-Laurent au coin du boulevard de Maisonneuve n'a entraîné ni revitalisation ni densification du secteur.



RUE SAINT-DOMINIQUE VERS LE SUD

Rue Charlotte

Parallèle à la rue Sainte-Catherine, au sud de cette dernière, et reliant la rue Saint-Dominique et l'avenue de l'Hôtel-de-Ville, la rue Charlotte date du tracé original du Faubourg Saint-Laurent. Les bâtiments qu'on y retrouve sont du gabarit typique de l'usage résidentiel du quartier. Malgré la présence d'immeubles délaissés et de lots vacants, cette artère fait actuellement l'objet d'efforts de redéveloppement et d'embellissement. Des interventions sur le domaine public visent à offrir un parcours piéton agréable à l'intérieur du secteur résidentiel.



RUE CHARLOTTE

Le Monument National

Le Monument National est l'un des premiers symboles culturels de la scène montréalaise encore en activité. Achevée en 1893, la construction du bâtiment se déroule pendant une période de grande transformation du boulevard Saint-Laurent suite à son élargissement sur le flanc ouest, dans le cadre d'une opération de grande envergure visant à faire de cette partie de la Ville un secteur prestigieux. Son implantation sur le boulevard Saint-Laurent, alors lieu incontesté de la vie sociale et culturelle de la métropole, joue un rôle important pour la renommée et la visibilité du Monument National. Le caractère prestigieux de l'édifice s'est vu confirmé par l'aménagement d'un espace public de qualité, aujourd'hui la Place de la Paix, de l'autre côté de l'artère, sur le site de l'ancien marché public.

Dessiné et réalisé par les architectes Maurice Perrault, Albert Mesnard et Joseph Venne, la qualité architecturale du Monument National se perçoit au premier coup d'œil par sa taille imposante, sa façade de pierres grises et l'abondance de ses ouvertures et d'éléments de décoration inspirés du style néo-Renaissance. Outre ces éléments architecturaux extérieurs remarquables, la salle de spectacle du Monument National est dotée d'un balcon en fer à cheval et d'une balustrade en fer forgé qui en font un bâtiment unique et d'une grande richesse.

Les immeubles construits à la même période sur le versant ouest du boulevard, tout en prétendant à des fonctions commerciales prestigieuses et en poursuivant le même effort architectural d'embellissement, sont de gabarit moins imposant, confirmant ainsi le rôle prépondérant du Monument National.

L'importance du Monument National peut aussi se mesurer à la lumière des scénarios d'aménagement que sa construction a suscité. La proposition d'aménager un vaste boulevard national, de type haussmannien, qui aurait relié le pôle académique de l'université de Laval, alors situé rue Saint-Denis, au nouveau centre de la culture canadienne-française, constituait une ambitieuse opération de mise en valeur du bâtiment.

Le Monument National exerce un double rôle dans la structuration du Faubourg. Si, d'une part, à l'échelle métropolitaine, il constitue à toutes les époques une contribution importante dans la proposition d'un lieu de destination, il contribue aussi en complémentarité avec la Place de la Paix à la composition urbaine du faubourg; il agit en quelque sorte comme vitrine du quartier sur la ville et comme frontière entre le quartier résidentiel et le secteur adjacent des affaires.



AIRE DE PROTECTION DU MONUMENT NATIONAL

LE MONUMENT NATIONAL

Cadre bâti

Le territoire dans lequel s'inscrit le projet du Quadrilatère Saint-Laurent et du 2-22 est un secteur au cadre bâti diversifié dont la construction s'est étalée sur plus de 150 ans. Il demeure encore aujourd'hui en pleine transformation.

De construction récente, le secteur à l'ouest du projet est caractérisé par des bâtiments au gabarit imposant, dont la monumentalité est atténuée par un important recul par rapport à la rue. Le Complexe Desjardins en est un bon exemple : le retrait des tours par rapport à la rue et l'implantation de l'immeuble sur un îlot complet amoindrit la perception de la hauteur des tours. Quant à la Place des Arts, le dégagement qu'offre l'esplanade amoindrit la monumentalité des bâtiments qui l'entourent.

Le secteur à l'est du boulevard Saint-Laurent peut être défini en deux groupes de part et d'autre de la rue Sainte-Catherine. Au nord, le secteur des Habitations Jeanne-Mance est composé de plusieurs bâtiments résidentiels au gabarit diversifié, avec des hauteurs variant entre 2 et 14 étages. Il s'agit d'un développement urbain caractéristique des grandes opérations de rénovation des années 1950, avec une trame urbaine et un parti architectural atypiques. Au sud de la rue Sainte-Catherine, le Faubourg Saint-Laurent conserve certaines traces du quartier résidentiel d'origine. Des bâtiments résidentiels, souvent vacants, voire abandonnés, de deux ou trois étages construits avant le 20^e siècle, survivent entre des terrains vacants et des espaces de stationnement.

Dans la partie sud du faubourg, des bâtiments plus imposants, à vocation institutionnelle ou résidentielle sont implantés dans l'esprit prestigieux du boulevard René-Lévesque. Ils occupent souvent la plus grande partie de la tête d'îlot.

Le corridor du boulevard Saint-Laurent présente un parcellaire plus petit et un cadre bâti composé de bâtiments de gabarit variable. Pendant que le versant est du boulevard continue d'abriter des immeubles de faible taille, son pendant ouest comprend des immeubles plus imposants, construits suite à l'élargissement de la rue à la fin du 19^e siècle et à la construction du Monument-National. Sur ces tronçons du boulevard, la qualité générale de l'entretien des immeubles, tout comme la faible qualité de l'affichage commercial, effacent toutes traces du passé prestigieux et de l'intention monumentale de l'artère. Au nord de Sainte-Catherine, des terrains vagues et de stationnement causent des ruptures dans le cadre bâti du boulevard, notamment à la hauteur de la station de métro Saint-Laurent.

L'ensemble du secteur vit actuellement de grands changements bien visibles, particulièrement dans la partie à l'ouest du boulevard: de nombreux édifices culturels, institutionnels et commerciaux, et de nombreux espaces publics de qualité, y sont en chantier. Les interventions prévues dans le cadre du PPU du Quartier des spectacles – secteur Place des Arts, comme la construction prochaine de la nouvelle salle de l'Orchestre symphonique de Montréal (OSM) sont susceptibles de générer le redéveloppement de l'ensemble du secteur. En effet, plusieurs îlots présentent des caractéristiques intéressantes tant en raison de leur localisation que de leur superficie. Parmi ceux-ci on compte les îlots Sainte-Catherine – de Bleury, Président-Kennedy – de Maisonneuve et Clark – de Maisonneuve et le site du métro Saint-Laurent.



— CADRE BÂTI

Hauteurs

Une différence notable apparaît entre la hauteur des bâtiments à l'est et celle à l'ouest du territoire visé. En effet, les constructions les plus élevées, 13 étages et plus, sont très majoritairement à l'ouest du boulevard Saint-Laurent. Les plus hauts bâtiments de la portion est se retrouvent le long du boulevard René-Lévesque et dans le pôle institutionnel de l'UQAM.

Conformément à son caractère d'artère de prestige, le boulevard René-Lévesque accueille des bâtiments imposants qui comptent pour la plupart plus de huit étages. La seule exception est à l'intersection de la rue Saint-Denis, avec la présence du Medley et d'un bâtiment à l'ouest, qui comptent respectivement trois et quatre étages. À l'ouest de Saint-Laurent, entre les rues Saint-Alexandre et Clark, les hauteurs dépassent toutes 13 étages.

Au croisement des boulevards Saint-Laurent et René-Lévesque, le Monument-National et un immeuble résidentiel de fort gabarit marquent bien l'intersection en plus de structurer l'espace autour de la Place de la Paix. Dans les faits, avec sa taille importante, le Monument-National est venu confirmer le rôle de frontière et de transition entre le secteur des édifices du centre des affaires et le faubourg résidentiel adjacent. Le long de Saint-Laurent, vers le nord, les bâtiments ne dépassent pas quatre étages, une hauteur modeste compte tenu de la largeur de la rue. La hauteur du cadre bâti chute peu avant le boulevard de Maisonneuve alors des terrains non construits se retrouvent de part et d'autre de Saint-Laurent. Il faut remonter jusqu'à la rue Ontario pour rencontrer un bâtiment imposant.

La rue sainte-Catherine accueille un nombre important de bâtiments de plus de cinq étages dans sa portion à l'ouest du boulevard Saint-Laurent. Vers l'est, les hauteurs des constructions diminuent à partir de la rue Clark pour reprendre de l'importance à la rue Sanguinet avec les bâtiments de l'UQAM. Entre ces rues, il n'est pas rare de rencontrer des terrains non construits servant de stationnements.

Enfin, en dépit de sa faible densité, le site des Habitations Jeanne-Mance compte quelques bâtiments de plus six étages.



Principales fonctions en périphérie immédiate du site à l'étude

Au croisement de plusieurs dynamiques urbaines, le secteur d'accueil du projet abrite une grande variété d'usages dont les principales ont trait aux fonctions culturelle, institutionnelle et commerciale.

La fonction institutionnelle est, pour l'essentiel, concentrée en deux pôles, le premier étant celui de la Place des Arts et du Complexe Desjardins. On y retrouve le siège social d'Hydro-Québec, les bureaux du Service de Police de la Ville de Montréal (SPVM) et ceux de l'Agence du revenu du Canada. Le second pôle plus à l'est est celui de l'UQAM, où en plus de l'université, on compte des lieux de culte, la Grande Bibliothèque et un centre local de services communautaires (CLSC).

La fonction commerciale occupe une place importante sur la rue Sainte-Catherine entre les rues Saint-Alexandre et Sanguinet. La dynamique commerciale varie cependant de manière importante selon les différents secteurs. De Saint-Alexandre à Saint-Urbain, la fonction commerciale est généralement située au rez-de-chaussée alors que des bureaux occupent les étages supérieurs. C'est notamment le cas du Complexe Desjardins et de l'édifice Belgo. Cette partie de la rue Sainte-Catherine agit comme une vitrine commerciale et accueille les succursales de grandes chaînes commerciales dont l'aire de marché s'étend à l'échelle métropolitaine. Restaurants, centres de conditionnement physique et chaînes de magasin de vêtements et d'électronique s'y installent pour tirer profit de la visibilité et du prestige de tenir commerce sur la rue commerciale par excellence de Montréal.

La fonction culturelle est principalement comprise à l'intérieur des limites du secteur du PPU - Pôle-des-Arts et ses environs. Il est important de souligner que le projet est compris dans le secteur de Montréal où est regroupée la plus importante concentration d'activités culturelles à Montréal. En effet, les plus grands festivals s'y déroulent tout au long de l'année, particulièrement en été. Les principaux éléments qui composent cette fonction sont : la Place des Arts, les studios de Musique Plus, le Gesù, le théâtre du Nouveau Monde, le Monument-National, le Club Soda, la Société des arts technologiques (SAT) et le Métropolis.

Enfin, la fonction résidentielle se concentre dans la vieille partie du Faubourg Saint-Laurent entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque et entre les rues Sanguinet et Saint-Dominique. Des développements récents aux abords de la Place de la Paix sont venus compléter l'offre résidentielle. Au nord de Sainte-Catherine, le complexe des Habitations Jeanne-Mance abrite une grande partie de la population de cette partie du centre-ville.



Principaux usages aux abords immédiats du site (les deux îlots)

Les deux îlots longeant le boulevard Saint-Laurent entre Sainte-Catherine et René-Lévesque comptent essentiellement deux types de fonctions, l'une commerciale, l'autre culturelle.

La fonction commerciale se décline en commerces, restaurants et bars, retrouvés au niveau de la rue. Les étages supérieurs comptent un important taux de vacance. L'ensemble du tronçon, sur les deux rives du boulevard, apparaît toutefois comme un secteur en déclin où les activités génèrent peu d'achalandage et la faible qualité de l'entretien du cadre bâti illustre la dépréciation du lieu. La présence du Monument-National, du Club Soda et de la Société des arts technologiques, trois lieux notables de diffusion culturelle à Montréal, confère toutefois à cette partie du boulevard Saint-Laurent une fonction culturelle non négligeable.



Plan d'urbanisme

Adopté en 2004, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal édicte les orientations d'aménagement et développement pour l'ensemble des secteurs stratégiques et des arrondissements de la ville. Chacune des orientations est accompagnée d'objectifs et d'actions afin de faciliter et d'assurer leur mise en application.

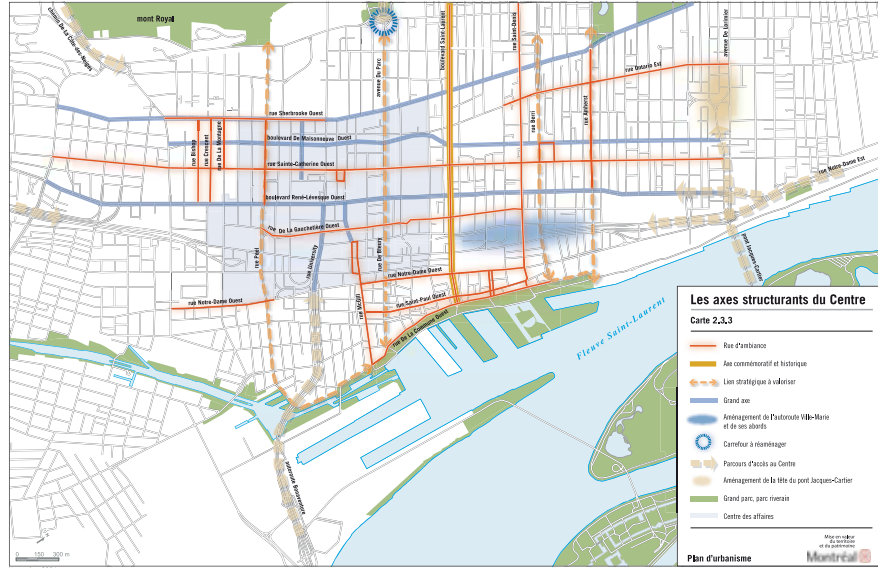
Cinq orientations s'appliquent au projet de 2-22 et du Quadrilatère Saint-Laurent. La première vise des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets avec pour objectif d'améliorer la qualité de vie des milieux de vie existants. Pour y parvenir, le Plan propose des actions visant à favoriser la consolidation des rues, des axes et des centres commerciaux les plus dynamiques et à améliorer les services à la population et l'implantation des équipements.

Le Plan d'urbanisme retient également comme orientation des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain. L'objectif est de consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés. Les principales actions proposées visent à soutenir une urbanisation favorisant l'utilisation du transport collectif et à intervenir, en conséquence, sur l'offre de stationnement.

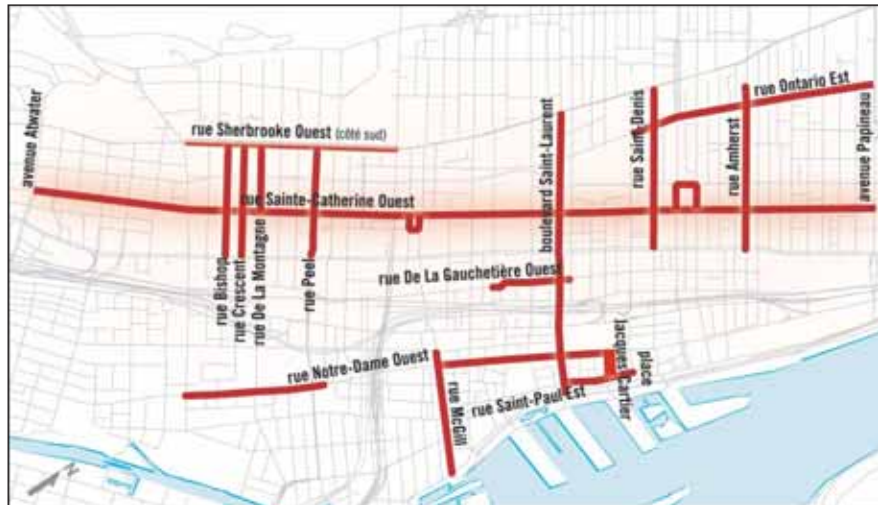
La troisième orientation vise à ce que Montréal jouisse d'un centre-ville prestigieux, convivial et habité. Deux objectifs découlent de cette orientation. Le premier est d'accroître la vocation métropolitaine, nationale et internationale du Centre. Pour y parvenir, le Plan a retenu des actions qui visent à renforcer l'attrait commercial des terrains vacants, à développer le potentiel touristique et le rayonnement culturel du Centre. Le second objectif est de renforcer la cohérence et le caractère d'ensemble du Centre, et ce, en posant des gestes qui visent à assurer une qualité supérieure de l'architecture et des aménagements, à développer les terrains non bâtis, et à raffermir et améliorer le caractère particulier de certains axes de Montréal, dont la rue Sainte-Catherine et le boulevard Saint-Laurent.

L'avant-dernière orientation cible un paysage urbain et une architecture de qualité. Plusieurs objectifs ont été identifiés. Le premier est de mettre en valeur le mont Royal, le caractère insulaire et les autres éléments du paysage identitaire de Montréal. Les principales actions proposées visent à préserver les spécificités de la trame urbaine montréalaise, dont les tracés fondateurs, et à mettre en valeur le paysage nocturne de Montréal. Le deuxième objectif consiste à favoriser une architecture de qualité et à consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu. Les actions proposées visent à encourager une production architecturale de qualité, écologique et respectueuse du caractère montréalais. Enfin, le dernier objectif est de valoriser l'espace public par un aménagement cohérent de la rue et des autres lieux publics. En conséquence, les principales actions proposées visent à rehausser la qualité de l'aménagement du domaine public et à aménager celui-ci de manière à valoriser les déplacements piétons.

La cinquième orientation retenue au Plan d'urbanisme vise à valoriser le patrimoine bâti, archéologique et naturel. L'objectif est d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique. Pour l'atteindre, les principales actions visent à protéger les secteurs et les bâtiments d'intérêt patrimonial et à protéger et mettre en valeur le patrimoine archéologique.



LES AXES STRUCTURANTS



PLAN D'URBANISME

Programme particulier d'urbanisme du quartier des spectacles

Identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal comme un secteur de planification détaillée, le Quartier des spectacles a fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme, réalisé par l'Arrondissement de Ville-Marie. Le territoire du PPU est sommairement délimité à l'est, par les rues Saint-Dominique et de Bullion, à l'ouest par la rue Saint-Alexandre, au nord par l'avenue du Président-Kennedy et la rue Ontario, et au sud par le boulevard René-Lévesque.

Le PPU – Secteur Place des Arts propose un ensemble d'orientations, d'objectifs et de projets structurants d'aménagement qui visent à consolider la vocation culturelle du secteur en plus d'assurer la pérennité et de soutenir la croissance des festivals.

La première orientation du PPU vise à soutenir et exprimer les vocations culturelles propres au quartier et d'en faire une destination de classe internationale. Deux objectifs sont visés, soit : maintenir et développer les fonctions culturelles par des projets immobiliers mixtes, et développer une signalétique propre au quartier.

La deuxième orientation s'emploie à faire du quartier un milieu de vie convivial, équilibré et attrayant. Pour y arriver, quatre objectifs sont identifiés : favoriser la consolidation commerciale, rechercher l'équilibre des fonctions et occupations pour une meilleure qualité de vie, favoriser l'accessibilité du quartier, et enfin, rechercher une grande qualité d'aménagement, d'architecture et de design.

Le dernier objectif défini au PPU est de miser sur le développement durable en favorisant l'utilisation du transport collectif et actif.

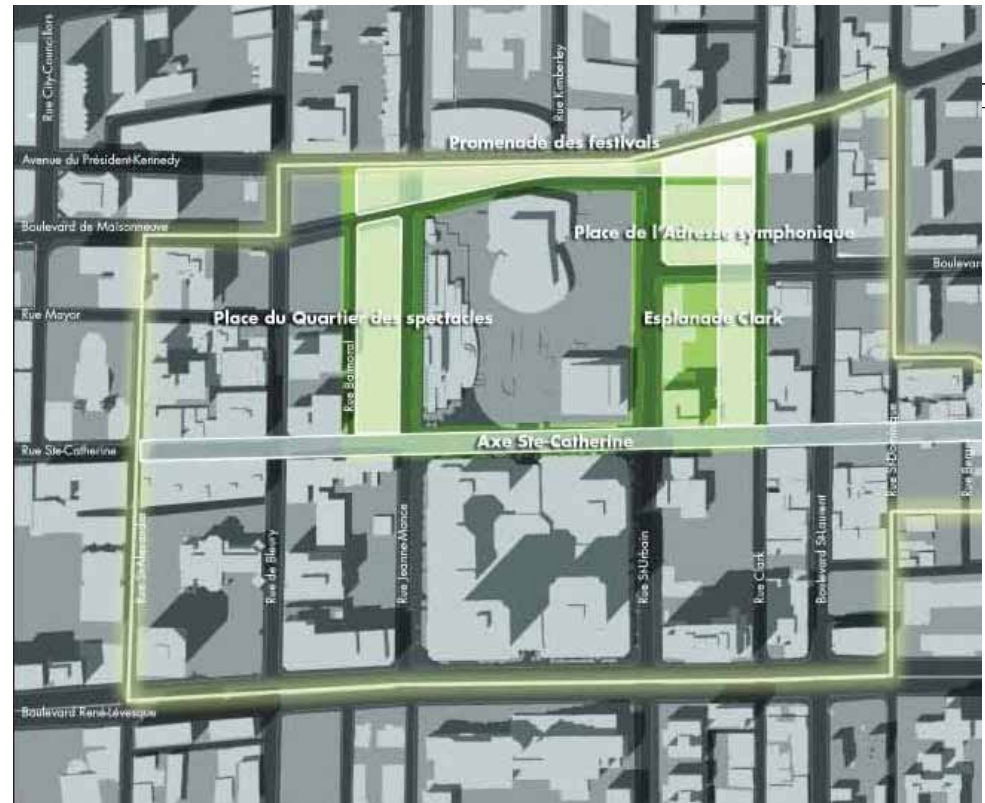
Le Plan propose des projets structurants qui reposent sur la juxtaposition de concepts de « plateaux », ensemble de lieux publics entourant l'îlot de la Place des Arts et de « parcours » pour assurer la continuité et la circulation entre ces espaces.

Dans cette perspective, le PPU propose l'aménagement d'un ensemble de lieux publics, soit la Place du Quartier des spectacles, la Promenade des festivals, la Place de l'Adresse symphonique, l'axe de la rue Sainte-Catherine et l'Esplanade Clark, sur le flanc ouest de la rue Clark, entre les rues De Montigny et Sainte-Catherine.

Enfin, sous certaines conditions, le PPU propose d'exclure les superficies attribuées à un équipement culturel du calcul de la densité des projets de construction.



LA PLACE DES FESTIVALS EN CONSTRUCTION



LA CEINTURE VERTE DU QUARTIER DES SPECTACLES

source: arrondissement Ville-Marie

Plan et règlements d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme fournit deux indications s'appliquant aux sites du projet. Le coefficient d'occupation du sol (COS) autorisé est de 6,0. Le plan des limites de hauteur du chapitre d'arrondissement impose une limite de 25 mètres.

Le document complémentaire du plan d'urbanisme donne des indications à l'égard du stationnement :

- le nombre d'unités de stationnement autorisé à moins de 500 mètres d'une station de métro doit être inférieur au nombre maximum prescrit ailleurs sur le territoire de l'arrondissement, pour un même usage;
- les unités de stationnement exigées doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment.

Concernant la continuité commerciale, le document complémentaire indique de la réglementation d'arrondissement, pour les emplacements situés en bordure des rues commerçantes du Centre identifiées à l'illustration «Rues commerçantes du Centre à consolider », doit exiger :

- que les locaux du rez-de-chaussée des bâtiments en bordure de la voie commerçante soient occupés par un commerce ou un équipement collectif ou institutionnel;
- que chaque établissement occupant une superficie de plancher au rez-de-chaussée et qui est adjacent en tout ou en partie à une façade donnant sur une de ces rues soit directement accessible à partir de cette rue commerçante;
- que la superficie des ouvertures prédomine sur les façades du rez-de-chaussée d'un commerce donnant sur ces rues.

Enfin, le règlement d'urbanisme prescrit que les usages autorisés sur les sites du projet soient les commerces et les services en secteur de forte intensité commerciale (C.5C), où les usages sont autorisés à tous les niveaux. L'annexe A – Limites des hauteurs – se veut plus contraignante que le plan d'urbanisme et prescrit une hauteur maximale de 3 à 5 étages ou 16 mètres.

PLAN D'URBANISME



DENSITÉ MAXIMALE

DENSITÉ MAXIMALE DE 6

RÈGLEMENT D'URBANISME



LIMITES DE HAUTEUR

23 À 30 MÈTRES
 16 À 23 MÈTRES
 16 MÈTRES

RÈGLEMENT D'URBANISME



LES USAGES PRESCRITS

COMMERCE ET SERVICES EN SECTEUR DE FORTE INTENSITÉ COMMERCIALE
 ÉQUIPEMENT CULTUREL ET ÉDUCATIF
 COMMERCE ET SERVICES EN SECTEUR DE MOYENNE INTENSITÉ COMMERCIALE/HÉBERGEMENT
 HABITATION, 2 LOGEMENTS
 ESPACE ET LIEU PUBLIC

2 logique de développement du milieu d'insertion



Introduction

Le présent chapitre a pour objectif de présenter les processus de formation et de transformation du secteur à l'étude et ainsi mieux comprendre la forme urbaine actuelle du milieu d'insertion des projets de requalification du boulevard Saint-Laurent. Cette partie accompagne et complète l'analyse historique présentée dans le cadre de l'étude de l'intérêt patrimonial du secteur. Pour les fins de ce chapitre, le secteur d'étude comprend le Faubourg Saint-Laurent et une partie du Centre-ville, les projets à l'étude étant localisés au croisement de ces deux logiques urbaines.

La ville, à Montréal comme ailleurs, est le résultat de la juxtaposition de plusieurs ordres urbains. Il y a d'abord un ordre métropolitain qui prend appui sur les axes fondateurs de la ville et qui la dessine dans ses enjeux de positionnement régional et dans la structure économique de l'agglomération. Cet ordre correspond au rôle qu'est appelé à jouer la ville et ses composantes essentielles au sein des grands ensembles territoriaux (pays ou continent) comme il assigne les places relatives des quartiers dans l'ensemble de la ville. Dans cet ordre métropolitain, un nombre restreint d'artères est appelé à jouer un rôle structurant dans la formation de la ville. Il y a parallèlement un ordre urbain local, celui des quartiers, qui définit à une échelle fine les milieux de vie, les lieux de résidence ou d'emplois, les lieux des commerces de proximité, les voisinages.

A cette double structure de la ville, correspond une hiérarchie des voies, hiérarchie visuelle autant que fonctionnelle. On y retrouve des artères de nature métropolitaine de par leur importance historique ou stratégique, par leur localisation et par les fonctions qu'ils abritent. Ces voies sont souvent les artères les plus animées de la ville où l'achalandage est le plus élevé, la circulation plus intense et où la concentration des commerces est la plus importante. On y retrouve aussi des artères qui appartiennent à l'ordre local, à celle de l'arrondissement ou encore à celle du quartier qui composent ce qu'on appelle communément les milieux de vie. À Montréal, des artères comme la rue Sherbrooke, le boulevard René-Lévesque, la rue Sainte-Catherine ou le boulevard Saint-Laurent sont des artères d'ordre métropolitain. Les rues de l'Hôtel de Ville ou de Bullion, par exemple, appartiennent à un ordre local.

Mais la ville est aussi une construction historique et dans ce contexte, certaines artères ont été appelées à jouer un rôle à la fois dans la structure du quartier et dans celle de la ville métropolitaine. Les pages qui suivent dressent un portrait du Faubourg Saint-Laurent, en tenant compte de la logique de développement de ses principales composantes : le boulevard, la rue Saint-Catherine et le quartier résidentiel. Ce portrait propose de comprendre la formation du quartier, en tenant compte du développement simultané des deux logiques – métropolitaine et locale – qui ont guidé son développement.

Périodes clés du développement urbain du secteur à l'étude

Les cartes sélectionnées représentent des périodes clés du développement du secteur à l'étude dans la mesure où la forme urbaine subira des changements majeurs suites à différentes interventions urbaines.

Période 1890-1956: formalisation

- Tissus urbain densément bâti en périphérie de la vieille ville;
- Constitution du Faubourg Saint-Laurent comme quartier dans la ville;
- La ville est clairement structurée par la trame urbaine, le bâti définit à la fois les rues et les îlots.
- Création de lieux publics à la périphérie du Faubourg Saint-Laurent : Champs de Mars, carré Viger;
- Élargissement de la rue Saint-Laurent sur son flanc ouest;
- Premiers réseaux de tramway favorisant l'expansion de la ville;
- Le boulevard Saint-Laurent constitue le centre géographique du Faubourg Saint-Laurent;
- La rue Sainte-Catherine se transforme de rue résidentielle en rue commerciale (construction de grands magasins dans les années 20 et 30);

Période 1956-1990 : déstructuration

- Déplacement du Centre des affaires aux abords du Square Dorchester suite à la construction de la Place Ville-Marie et du boulevard René-Lévesque;
- Expansion de l'activité commerciale de divertissement et de restauration sur de nouveaux axes
- Percement du boulevard René-Lévesque;
- Introduction des grands ensembles (les habitations Jeanne-Mance);
- Abandon de la structure de l'îlot type et formation de méga-îlots (Habitations Jeanne-Mance, Place des Arts, Complexe Guy Favreau)
- Multiplication d'espaces vacants transformés en stationnements;
- Dislocation du tissu urbain du Faubourg;
- Séparation du Faubourg du Vieux-Montréal.



FORMALISATION
source: Melvin Charney

1912



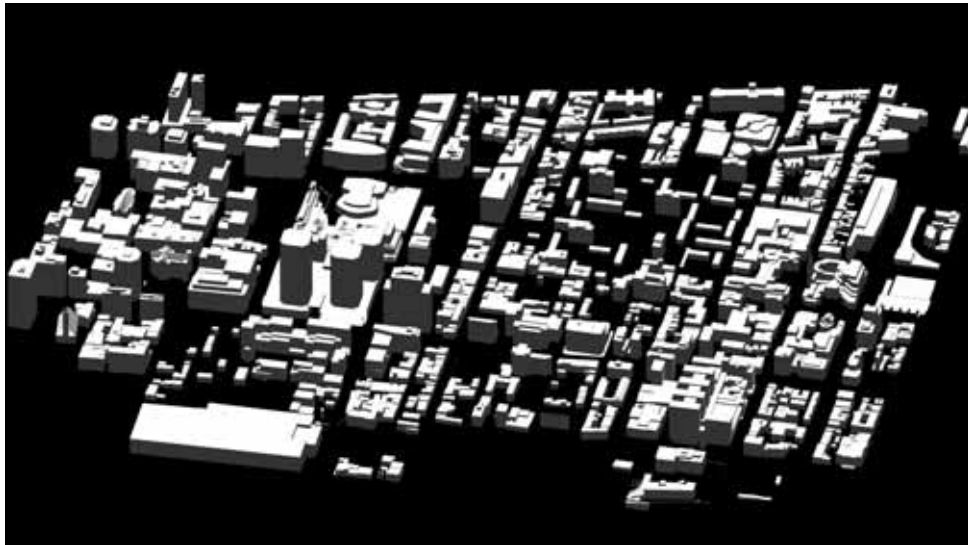
1956
DÉSTRUCTURATION



1990
DÉSTRUCTURATION

Période 1990-2008 : reconstruction et densification

- Repeuplement graduel du Faubourg par la rénovation du parc résidentiel existant et par la construction de grands projets d'habitation, particulièrement aux abords de la Place de la Paix, contribuant à redonner à la trame urbaine une certaine cohérence;
- Accroissement de l'activité culturelle et de l'animation urbaine, notamment par le biais des Festivals, par la rénovation du Monument National et du Club Soda et par la construction de nouveaux équipements culturels (Société des arts technologiques);
- Désignation par le gouvernement fédéral du boulevard Saint-Laurent comme Arrondissement historique et réaménagement de son domaine public;
- Projet de développement du Quartier des spectacles (Adresse Symphonique de Montréal, Place des festivals, divers aménagements prévus dans le cadre du programme particulier d'urbanisme);
- Regain de l'activité immobilière privée, particulièrement dans le cadre d'une offre culturelle accrue : Maison des festivals, 2/22, complexe du métro Saint-Laurent, etc.



LE FAUBOURG AU CENTRE DES AXES RECONSTITUÉS



2008
RECONSTRUCTION ET DENSIFICATION

Introduction

«...une ville est structurée par un ensemble organisé de voies. Le point stratégique d'un tel ensemble est l'intersection, point de communication et lieu de décision pour l'homme qui se déplace. Si cela peut être rendu clairement visible, si l'intersection elle-même produit une image éclatante et si le tracé des deux voies l'une par rapport à l'autre est nettement exprimé, alors l'observateur peut bâtir une structure satisfaisante» Kevin Lynch.

C'est dans cet esprit que nous présentons une lecture du parcours boulevard Saint-Laurent, de la promenade rue Sainte-Catherine ainsi que de leur intersection afin de comprendre leur identité et de les rendre intelligible.

Le Faubourg dans le Quartier des spectacles et l'intersection boulevard Saint-Laurent et rue Sainte-Catherine

La proposition initiale du Programme particulier d'urbanisme du quartier des spectacles visait un vaste territoire comprenant le Quartier Latin et le secteur de la Place des Arts, englobant ainsi la presque totalité du faubourg Saint-Laurent. Dans la problématique décrivant le territoire, la question du faubourg est traitée sur l'angle d'une revitalisation basée sur le redéveloppement résidentiel, revitalisation devant à terme atténuer la perception de marginalité associée au secteur. Elle doit aussi améliorer la dynamique commerciale de la rue Sainte-Catherine, dans la perspective de réunir efficacement les pôles du Quartier latin et du secteur de la Place des Arts. Le même texte abordait la mise en valeur du boulevard Saint-Laurent, en mettant l'accent sur le respect des « éléments qui lui confèrent son caractère emblématique ».

Le Programme particulier d'urbanisme du secteur Place des Arts intègre le boulevard Saint-Laurent mais ne couvre que partiellement le territoire du faubourg. Il ne suggère toutefois aucune mesure spécifique sur le boulevard comme sur la partie située à l'est de ce dernier. En fait, le PPU propose un ensemble d'interventions limité pour l'essentiel au secteur entourant la Place des Arts et ses projets structurants d'aménagement sont compris dans le quadrilatère formé de l'avenue du Président-Kennedy et des rues Sainte-Catherine, Balmoral, Clark. Seules les interventions prévues dans le cadre du réaménagement de la rue Sainte-Catherine pourraient toucher partiellement le faubourg : les informations les plus récentes dont nous disposons laissent en effet entrevoir la possibilité que les aménagements du domaine public prévus pour l'« axe Sainte-Catherine » s'étendraient au moins jusqu'à la rue Saint-Dominique.

Dans ce contexte, en attente de la deuxième phase du Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles, le faubourg demeure un secteur déstructuré dont certaines parties sont délaissées, qui comprend plusieurs bâtiments vacants et plusieurs terrains qui demeurent depuis longtemps vacants ou sous-utilisés. Il s'agit ici sans contredit d'un paradoxe pour ce qui demeure une des premiers quartiers développés en dehors de la ville ancienne.

Les deux principales artères qui forment l'armature de base du faubourg – le boulevard Saint-Laurent et la rue Sainte-Catherine – prennent dans ce quartier de la ville les allures de secteurs abandonnés qui détonnent par rapport aux rôles que ces artères jouent dans d'autres parties de la ville. En plus d'une perception générale de délabrement causée par un entretien souvent déficient du cadre bâti, les activités et les fonctions que ces deux rues abritent sont obsolètes, rendues à toutes fins pratiques à la fin de leur cycle de vie utile. Pourtant, tant le boulevard Saint-Laurent comme la rue Sainte-Catherine, comptent parmi les axes fondamentaux de la ville et ce, depuis la formation de la ville nouvelle qui se construit à la fin du 19^e siècle; il s'agit en effet de la voie qui permet de sortir des murs de la ville fortifiée et de la rue qui accueille le nouveau centre-ville.

Dans son état actuel, la partie de la rue Sainte-Catherine, comprise entre les rues Saint-Dominique et Sanguinet, a les apparences d'une zone de transition et une partie non aboutie, inachevée, d'une artère qui partout ailleurs agit comme une artère métropolitaine. En fait, dans le Faubourg, il s'agit de la seule partie de la rue Sainte-Catherine qui n'appartient pas à l'ordre métropolitain. L'intention d'origine d'un ordre métropolitain est pourtant évidente dans tout le parcours de la rue Sainte-Catherine, dès la fin de 19^e siècle.

A l'opposé, le boulevard Saint-Laurent semble achevé, du moins en ce qui concerne le cadre bâti, même si sa figure finale déroge, comme on le verra, de l'intention d'origine qui a mené à la construction du Monument national. De nos jours, dans le secteur à l'étude, l'état de délabrement est cependant si avancé qu'il détonne par rapport à la renaissance du boulevard dans les parties situées au nord de la rue Sherbrooke.

Le quartier, comme ses deux principales artères, ont ainsi perdu leur rôle dans la structure de la ville. Le quartier a du mal à redevenir un secteur résidentiel prisé au centre de l'île; Saint-Laurent a cessé d'agir comme boulevard de prestige et comme point de liaison entre les parties sud et nord de la ville et les portions de la rue Sainte-Catherine contenues dans le quartier ont cessé depuis longtemps, sauf quelques endroits de destination bien facilement identifiables comme le Métropolis, de faire partie d'un parcours de la grande promenade urbaine que constitue la principale artère commerciale de l'agglomération.

La perception de désolation du secteur est accentuée par le fait qu'on associe généralement à l'intersection du boulevard et de la rue Sainte-Catherine les valeurs les plus élevées sur le plan symbolique, culturel, ethnographique et urbanistique. L'intersection des « deux Mains » a longtemps été le foyer principal de la dynamique urbaine de la ville, au croisement des affaires, du commerce, de la culture et du divertissement. Cette intersection peut être considéré comme une des principales portes d'entrée au centre-ville, à tout le moins le repère le plus important dans le parcours des deux artères. C'est cette même intersection qui agit depuis toujours comme point de décision dans les différents parcours vers la ville historique, vers le centre des affaires, vers le secteur commercial ou vers les secteurs résidentiels à l'est comme au nord.



BOULEVARD SAINT-LAURENT VERS LE NORD



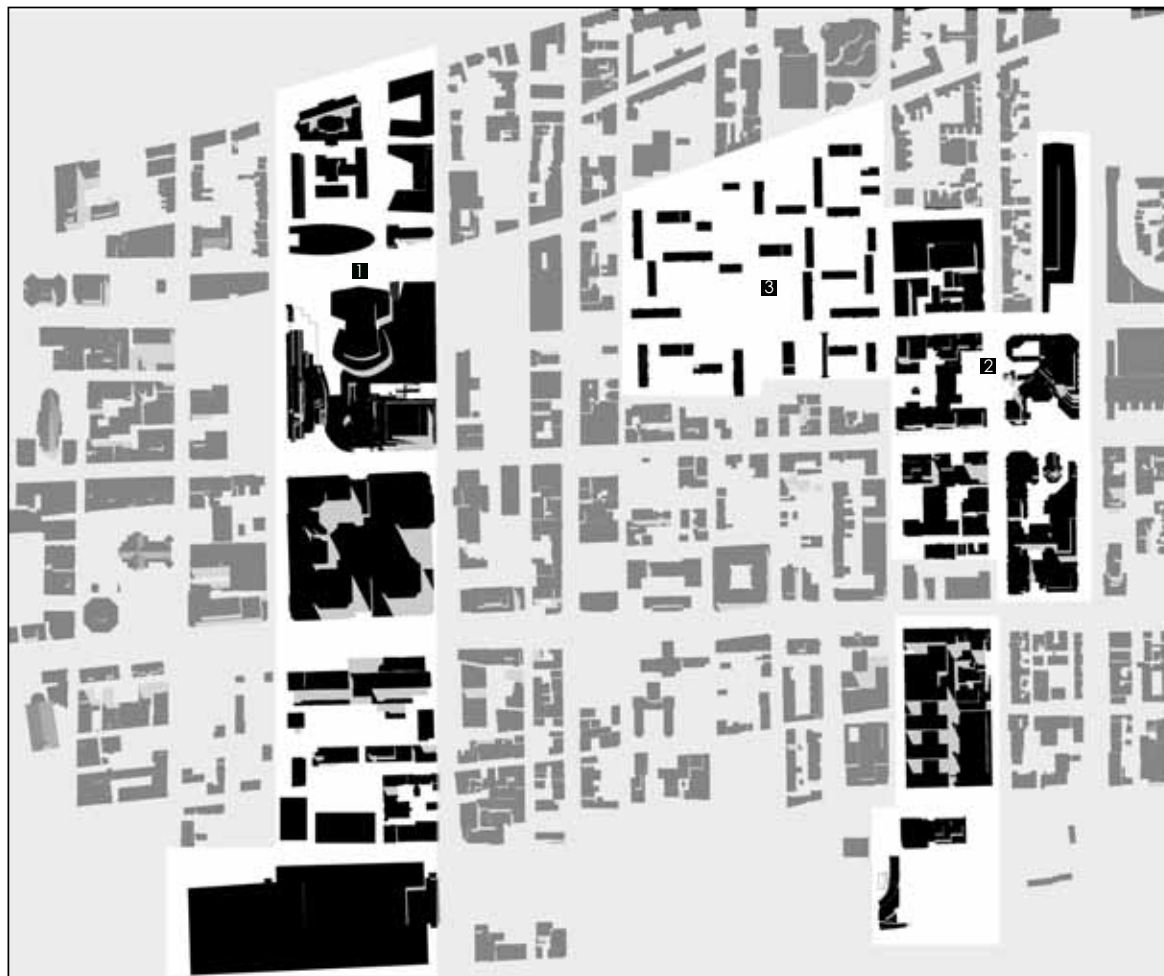
L'INTERSECTION

Le croisement des deux principales artères de Montréal est paradoxalement devenu, au fil du temps, l'intersection la plus maltraitée même si il est localisé au cœur de la ville. Partout ailleurs, sur le parcours du boulevard Saint-Laurent, les intersections principales accueillent des bâtiments et des activités qui, par leur taille ou leur importance jalonnent la promenade, créent des points importants d'achalandage et d'animation et constituent de ce fait des images marquantes dans le paysage urbain, des points de repère et de point de décision.

L'intersection, comme l'ensemble du faubourg, peut retrouver un rôle pertinent dans la structure et le fonctionnement de la ville. Pour ce faire, une réflexion rigoureuse doit être faite en ce qui concerne le niveau souhaitable de densification d'un secteur à forte valeur géographique, symbolique, culturelle et patrimoniale, situé au cœur de la ville.

La question est donc de mesurer le niveau de densification. Les pages qui suivent visent à démontrer que la réponse est inscrite dans l'histoire même du secteur, dans le cadre bâti et dans les différentes interventions aux différents moments de l'histoire de ces deux artères. Cette histoire est inscrite dans les traces encore visibles mais aussi dans les intentions d'origines, intentions souvent non abouties mais qui ont laissé çà et là dans le paysage des marques significatives, perçues de nos jours comme des exceptions dans un paysage urbain marqué par l'abandon.

- 1 L'AXE CULTUREL
- 2 L'AXE INSTITUTIONNEL
- 3 LES HABITATIONS JEANNE-MANCE



LES GRANDES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION URBAINE

Boulevard Saint-Laurent : la logique du développement

Apparu aussi tôt que 1672, d'abord Grand Chemin du Roy, puis rue Saint-Lambert, l'artère devient le chemin Saint-Laurent lorsqu'elle mène à la paroisse Saint-Laurent située hors des murs de l'enceinte de Montréal. C'est ainsi que le boulevard Saint-Laurent deviendra rapidement l'axe de croissance de la ville. Le boulevard Saint-Laurent, c'est la Main de Montréal, premier axe de développement hors les murs, à l'époque de la ville fortifiée, la Porte Saint-Laurent constitue la première vitrine sur la ville; rue du commerce, de l'artisanat et des auberges. Principale artère d'accueil de l'immigration, rue marchande, première grande destination de culture et de divertissement et lieu d'expérimentation culturelle, site d'accueil des premières grandes manufactures, le boulevard Saint-Laurent a souvent joué un rôle de pionnier dans l'émergence des nouvelles tendances, tant sociales, culturelles qu'économiques.

Le boulevard Saint-Laurent a tout d'abord été habité par les artisans et les gens de métiers spécialisés. Le boulevard accueillera par la suite les commerces, les équipements culturels et les lieux de divertissement et les industries parmi les plus prestigieuses de la Ville. Le boulevard est ainsi de façon incidente un axe d'innovation : sur le plan social et culturel, mais aussi sur le plan économique et architectural. La stature de la Main dans l'imaginaire montréalais s'explique en grande partie parce qu'elle a été l'hôtesse de nombreuses grandes premières. D'abord artistiques, avec maintes premières théâtrales ou encore la première projection cinématographique au Canada, mais également architecturales et technologiques, avec pour exemples le Monument National et sa structure en acier ou l'édifice Joseph-Arthur-Godin et sa construction en béton.

Le boulevard, dans sa forme actuelle, est une vitrine des différents moments glorieux de Montréal; il constitue un parcours linéaire où le cadre bâti illustre les événements des périodes économiques de Montréal : de la cité administrative, du secteur financier à la période industrielle en passant par l'intention d'un secteur culturel. En fait, à chaque période de l'histoire de la Ville, le boulevard abrite un type architectural correspondant aux nouvelles tendances économiques, confirmant ainsi son statut d'axe métropolitain. Chaque moment économique successivement y a laissé ses traces, souvent monumentales, toujours imposantes.

Le boulevard sera ainsi la vitrine du commerce de la ville extra-muros, avec des bâtiments aux façades impressionnantes, percées de grandes ouvertures pour améliorer la visibilité et de grande hauteur, pour accommoder les services connexes et les logements; le boulevard accueille par la suite la période manufacturière, au sein de bâtiments de grande envergure, en occupation du sol comme en hauteur, afin d'abriter l'ensemble des activités nécessaires à la production. A chaque moment, les constructions sont motivées par un souci d'avoir vitrine sur la rue principale de la ville et d'afficher le prestige de la fonction dominante.

Tout à la fois, le boulevard Saint-Laurent est le reflet de ce qu'a été Montréal et de ce qu'elle est aujourd'hui. Ainsi, sur le plan urbain, le boulevard Saint-Laurent appartient d'abord à l'ordre métropolitain. Axe fondateur, il accueille les premières activités en dehors de la ville fortifiée. Axe central, il permet dès son origine le passage de la vieille ville au monde rural; il traverse aujourd'hui la plupart des vieux quartiers montréalais dont il constitue à la fois la vitrine et la limite. Le boulevard joue alors le rôle d'artère principale. Pour chaque quartier traversé, le boulevard rassemble et concentre les principales activités civiques, commerciales ou culturelles. Dans la partie comprise entre le Vieux-Montréal et la rue Sherbrooke, le boulevard appartient au Faubourg Saint-Laurent; il le délimite, contribue à sa forme et en constitue la principale fenêtre sur le mode extérieur.

Une intention de monumentalité a toujours accompagné le boulevard Saint-Laurent. Elle s'est manifestée avec la construction du Monument National. Dans le même tronçon, des bâtiments nouveaux, d'un gabarit plus important que la génération précédente, comportent souvent quatre étages ou plus. On envisage même à l'intersection de la rue Sainte-Catherine un bâtiment de huit étages. Encore une fois, les bâtiments abritent plusieurs activités : au-dessus des commerces au rez-de-chaussée sont situées soit des résidences soit des ateliers de fabrication. La rue Saint-Laurent est alors une des principales rues marchandes de Montréal. Avec une dimension supplémentaire par rapport à ses concurrentes, puisque dans la partie comprise entre la rue Sainte-Catherine et la rue de la Gauchetière, la Main est déjà à ce moment «un quartier des spectacles» avant l'heure, secteur consacré au divertissement avec une importante concentration d'auberges, d'hôtels, de saloons, etc. En 1905, l'importance de la grande artère est confirmée lorsqu'on la fait boulevard.

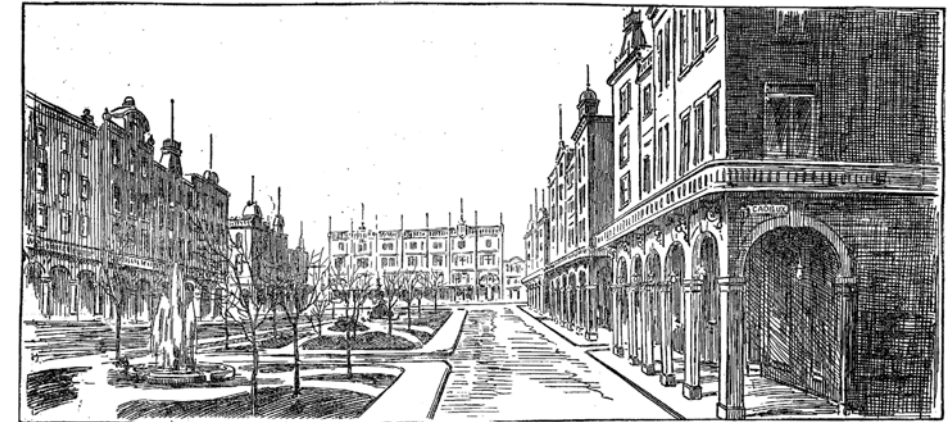
Le prolongement du boulevard Saint-Laurent vers le fleuve, en 1905, confirme son rôle de point d'entrée et de parcours. Plus au nord, facilité par l'arrivée du tramway hippomobile dès 1884, c'est l'industrialisation qui s'installe sur Saint-Laurent avec des bâtiments au gabarit conforme à l'usage, pour accommoder l'ensemble des activités nécessaires au fonctionnement de l'entreprise mais aussi conforme au prestige d'une activité qui fait de la métropole le plus important centre manufacturier du Canada. Les avancées architecturales et technologiques permettent alors de construire de façon sécuritaire des édifices de plus en plus haut : des manufactures surgissent allant jusqu'à 10 étages. Encore aujourd'hui, plusieurs édifices imposants témoignent éloquentement de cette période; le Grothé, le Vineberg, le Cooper et le Balfour comptent parmi les vestiges les plus significatifs de cette période glorieuse de la métropole.



LE MARCHÉ SAINT-LAURENT AU DÉBUT DU 19ÈME SIÈCLE



LE MONUMENT NATIONAL



PLAN DE M. GEORGES DELFOSE, MONTRÉAL LE BOULEVARD NATIONAL TEL QU'IL AURAIT ÉTÉ VU DE LA RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE ALORS RUE CADIEUX. SOURCE: LA PRESSE

Esquisse de Georges Delfosse, en 1894, pour le projet d'un boulevard National, avec le Monument tel qu'il aurait été vu de la rue de l'Hôtel-de-Ville alors rue Cadieux. Source: la Presse

Après les années cinquante, pendant qu'en plusieurs parties, les communautés culturelles donneront au boulevard une couleur cosmopolite à mi-chemin entre l'artère de quartier ethnique et la rue marchande métropolitaine, d'autres tronçons subiront des dommages qui apparaissant à ce jour quasi irrémédiables, résultats de grandes opérations de rénovation urbaine qui élimineront des têtes d'îlot, transformeront des pans complets de rue en arrière-cour des grands complexes et entraîneront l'abandon de bâtiments ou des terrains.

Aujourd'hui, tous les secteurs du boulevard subissent encore une fois une importante transformation par un renouvellement des fonctions et des activités et un embellissement général autant sur le cadre bâti que sur le domaine public. Le boulevard se transforme encore une fois sur lui-même.

Aujourd'hui, au nord de Sherbrooke, le boulevard est plus que jamais animé par une foule nombreuse, attirée par de nombreux commerces, bars, édifices institutionnels et résidentiels.

La restauration des bâtiments Grothé, du Loft des arts et de l'édifice Godin, la construction des complexes prestigieux comme l'Ex-Centris et ou le Musée Juste pour rire et la mise en valeur de la Petite Italie ont su redonner lustre et prestige à la plus grande partie du boulevard.

Dans la foulée, en 1996, Patrimoine Canada a accordé au boulevard Saint-Laurent le statut d'arrondissement national historique notamment, pour ces « liens exceptionnellement étroits avec des individus, des événements, ou des thèmes d'importance historique nationale ».

Seul le secteur compris entre le Vieux Montréal et le Plateau Mont-Royal semble être soustrait à cette renaissance. Ces tronçons abritent encore des activités d'une autre époque. L'ensemble affiche un mélange de vestiges de la période glorieuse du divertissement et d'activités arrivés en fin de parcours : des snacks bars qui ont pu un jour bénéficier d'un achalandage important mais qui aujourd'hui, sans incitatif au réinvestissement, au rajeunissement, à l'adaptation ou à la rénovation sont devenus déserts, délaissés, déclassés. Paradoxalement, le premier tronçon ayant fait l'objet d'une opération majeure de rénovation est aujourd'hui le secteur le plus dégradé.

Si l'obsolescence de ce secteur crée une brisure importante dans le grand parcours métropolitain, ses effets sont encore plus grands pour le quartier adjacent qui a été le premier quartier de la ville à l'extérieur de la ville historique. Le boulevard cesse ici d'être la vitrine du quartier; lieu infrequenté, sinon infrequentable, il ne participe pas, comme ailleurs sur son parcours, à la vie de quartier. Malgré les efforts récents comme le réaménagement de la place du marché comme structure du quartier et le projet de la rue Charlotte, malgré les efforts privés de rénovation résidentielle, le Faubourg Saint-Laurent ne bénéficie plus de sa rue principale. Dans le Faubourg, Saint-Laurent n'est ni un boulevard ni une rue principale; l'artère échappe autant à l'ordre local qu'il est sorti de l'ordre métropolitain.



TRANSFORMATION ET EMBELLISSEMENT DU BOULEVARD SAINT-LAURENT

Les temps du boulevard ou la question de l'esprit du lieu

« La Main n'a pas cessé depuis plus de cent ans d'échapper à toutes les initiatives de ceux qui rêvaient d'en faire une rue comme les autres ...cultivant sa différence comme une nécessité». André G. Bourassa et Jean-Marc Larue : *Les nuits de la « Main »*

L'histoire du boulevard Saint-Laurent est parsemée d'événements, d'épisodes, d'intentions et d'interventions qui rendent une lecture unique difficile, voire impossible. De l'intention d'un quartier culturel prestigieux, annoncé en grandes pompes par l'élite canadienne-française de la fin du dix-neuvième siècle, à la renaissance actuelle, l'histoire du boulevard est, dans les faits, une succession d'histoires qui correspond à l'évolution même de la ville.

La situation est quelque peu différente dans la « Lower Main », partie du boulevard qui fait l'objet de la présente étude. De la construction du Monument National à l'état actuel de délabrement, de désuétude du cadre bâti et d'obsolescence des activités, la « Lower Main » a aussi traversé des épisodes qui, tout en différant grandement de l'intention d'un boulevard prestigieux emblématique de la culture canadienne-française n'en comprennent pas moins des moments de « gloire ». Ce jugement peut varier d'une personne à une autre : certaines périodes étant apparentées, pour plusieurs, à des activités d'une moralité discutable ou, pour d'autres, à une période d'effervescence digne d'une métropole.

C'est comme si chaque montréalais ou chaque usager du boulevard possédait son histoire propre de la Main : pour un premier, l'esprit du lieu, c'est l'explosion des lieux de projection cinématographiques, pour un deuxième groupe, c'est la période du burlesque ou du vaudeville, pour d'autres, cela correspond à la période des cabarets québécois ou des boîtes de jazz. L'imaginaire du boulevard Saint-Laurent est composé d'images multiples, toutes différentes les unes des autres. Seul demeure une dynamique urbaine, une effervescence, un niveau élevé d'animation. L'esprit du lieu, en ce qui concerne, le boulevard Saint-Laurent, c'est la mixité des activités, le mélange des genres et surtout l'idée d'un lieu de rencontres et de divertissement. En langage contemporain, on parlerait d'une « destination ».

Le boulevard Saint-Laurent - Les lieux de divertissement - 1890-1950			
Localisation		Dénomination	Période
Les muséums et les café-concerts			
972	Saint-Laurent	Gaiety Museum & Theatorium	1891
20	De La Gauchetière	El Dorado	1902
16	De La Gauchetière	Théâtre de l'Opéra Comique	1904
1166-1182	Saint-Laurent	Éden Musée & Odéon	1894
1433	Saint-Laurent	Palais Royal	1900
Scopes, cinémas et burlesque			
936-942	Saint-Laurent	American Noveltyscope	1906
944-950	Saint-Laurent	Théatroscope	1896
972-976	Saint-Laurent	Palace Theatre	1895
1001-1003	Saint-Laurent	Le Cercle	1913
1074-1078	Saint-Laurent	Crescent land	1908
1159-1161	Saint-Laurent	American Arcades, King Edward Palace	1906
1162-1164	Saint-Laurent	Le Microscope	1904
1166-1182	Saint-Laurent	Starland	1906
1198-1200	Saint-Laurent	Friinland Cinematograph	1910
1202-1204	Saint-Laurent	Canadian Mutoscope	1929
1206-1212	Saint-Laurent	Dreamland	1908
1223-1225	Saint-Laurent	Crystal Palace Moving Pictures, Crystal Palace Theatre	1908
1235	Saint-Laurent	Wonderland, Midway Photoplay	1908
1408-1412	Saint-Laurent	Maple Leaf Palace	1910
1411-1417	Saint-Laurent	Cynematograph, Scala	1909
1433-1435	Saint-Laurent	Cinéma Ludger Leroux	1910
Nights-clubs, cabarets québécois et boîtes de jazz			
908-918	Saint-Laurent	Saint-James Café	1923
978-986	Saint-Laurent	Le Commodore	1933
1159-1161	Saint-Laurent	Roxy	1938
1174	Saint-Laurent	Starland	1946
1222-1228	Saint-Laurent	Rendez-vous Dance Hall, El Patio, Folies Bergères, Casino Français	1941
1230-1236	Saint-Laurent	Club Alhambra	1925
1223-1225	Saint-Laurent	New Orleans	1991
1417	Saint-Laurent	Frolics Cabaret, Connie's Inn, Val d'Or Grill, Casino de Parez	1930
1447-1451	Saint-Laurent	Parisian Musical Parlor	1921
1579	Saint-Laurent	Le Boulevard	1929
Les boîtes de strip-tease			
1159-1161	Saint-Laurent	Roxy	1938
1230-1236	Saint-Laurent	Café Canasta	1954
1417	Saint-Laurent	Casino de Parez	1936
et la plupart des établissements de la "Lower Main"			

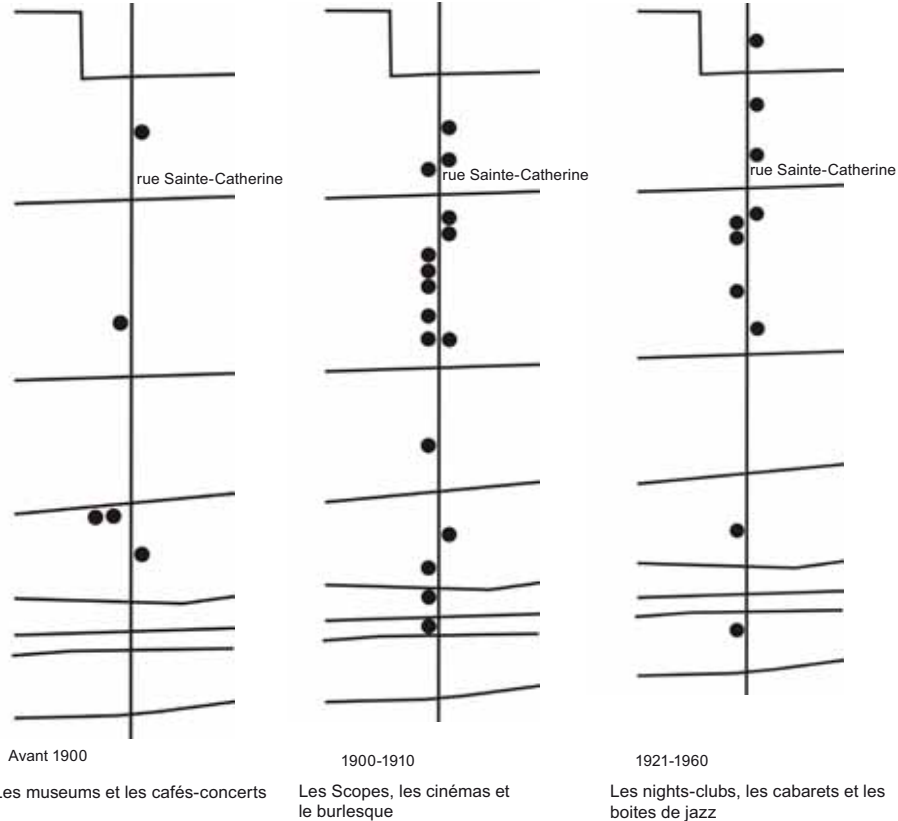
Quoiqu'il en soit, l'histoire du boulevard n'est pas celle d'une évolution linéaire qui partirait d'un moment glorieux au quasi-désert actuel; son histoire est nettement plus complexe, avec des adaptations successives des fonctions et des bâtiments, des temps forts et des temps de déclin. En conséquence, ces transformations successives et ces images différenciées rendent difficiles la commémoration d'un moment précis du boulevard. Malgré l'importance symbolique du boulevard et la place qu'occupe la Main dans l'imaginaire montréalais, cette histoire problématique rend improbable la commémoration acceptée de manière unanime d'un esprit du lieu.

Dans leur ouvrage portant sur les « cent ans de spectacles sur le boulevard Saint-Laurent », Larrue et Bourassa identifient six cycles, inégaux en durée et en importance » de l'évolution du la « Main ». A ces cycles, selon eux, correspondraient, des types de lieux et d'établissements

1. Les muséums,
2. Les cafés concerts,
3. Les scopes,
4. Les salles de burlesque et de vaudeville,
5. Les night-clubs (les cabarets québécois et les boîtes de jazz et les boîtes de strip-tease)
6. L'état actuel (qualifié dans l'ouvrage de Larrue et Bourassa de « postmoderne »).

Ces périodes et ces types n'ont évidemment pas de limites claires: elles se chevauchent ou se superposent, souvent même au sein d'un même bâtiment. L'histoire des activités de la « Lower Main », à l'exception de la dernière période, épouse parfaitement bien cette typologie puisque cette partie du boulevard en représente en quelque sorte le lieu de démarrage et l'épicentre de bon nombre de ces périodes. Comme l'illustre le tableau ci-dessous, la succession des événements dans la « Lower Main » (source : Larrue et Bourassa), a amené des transformations tant sur le plan de l'utilisation des bâtiments que sur la dynamique générale du lieu. Les figures ci-contre illustrent quant à elles la succession des activités à chaque période du boulevard; on peut y constater à chaque période l'importante concentration du divertissement, particulièrement dans le secteur des projets à étude.

L'esprit du lieu est ici, on le constate aisément, une notion variable, la dynamique variant en fonction du type d'établissements et des activités dominantes à chaque période. Le tableau n'identifie, pour la période, des activités de strip-tease que les principaux établissements, Larrue et Bourassa indiquent qu'à ce moment la majorité des établissements de la « Lower Main » s'étaient convertis à cet usage. Il convient aussi de souligner que le tableau ne présente aucune information dans la période la plus récente, la fin des années cinquante correspondant à la période de déclin de la « Lower Main », situation qui perdure à ce jour, faute d'un exercice réussi de revitalisation.



LOTÉRIE CLANDESTINE VERS 1935



SCÈNE NOCTURNE VERS 1960

Boulevard Saint-Laurent : le cadre bâti, vitrine de la croissance

Un relevé du cadre bâti sur le boulevard Saint-Laurent nous a révélé des hauteurs et des densités variant selon les phases de développement.

Dans la période antérieure à l'élargissement, le bâti traditionnel de la rue Saint-Laurent est composé de bâtiments de trois étages et moins, d'architecture domestique, regroupant des fonctions commerciale au rez-de-chaussée et résidentielle aux étages. Suite à l'élargissement du boulevard, sur son flanc ouest, ce type de bâtiments ne subsiste que du côté est du boulevard dont notamment la Maison Dufort (actuel Club Soda). On retrouve un bon nombre de bâtiments du même type, plus au sud, dans le quartier chinois ou à l'est dans le Faubourg Saint-Laurent, plus particulièrement, sur la rue Charlotte.

Suite à l'élargissement du boulevard, les nouveaux bâtiments construits entre 1890 et 1910 seront plus hauts, de trois à quatre étages, et plus vastes que le cadre bâti de la période précédente. Les commerces, situés au rez-de-chaussée, sont assurés d'une plus grande visibilité par un aménagement approprié des façades, avec des ouvertures suffisantes pour permettre un échange de qualité avec la clientèle fréquentant la rue commerciale. Ces mêmes bâtiments sont souvent de taille suffisante à abriter des activités de divertissements (muséums, scopes, etc.)

Pour plus de visibilité, certains des nouveaux bâtiments se distinguent par une utilisation intensive de l'îlot et une intention de marquer le paysage de manière ostentatoire. Ce qui caractérise ces édifices c'est qu'ils constituent des points repères par leur implantation dégagée et généralement sur trois façades, ce qui les rend perceptibles de plusieurs points du quartier. C'est notamment le cas des constructions aux intersections qui sont dotées de deux ou même trois façades afin d'accroître la visibilité. Le 900-902, boulevard Saint-Laurent, construit en 1889, un des premiers immeubles de la reconstruction, est un de ces bâtiments d'angle qui regroupe dans ces quatre étages, commerces (feronnerie) et logements. Le complexe Gravel, construit en 1991, quoique composé de deux bâtiments, présente toutefois une unité d'ensemble qui couvrent l'ensemble de la tête d'îlot comprise entre la rue Clark et Saint-Laurent et abrite des commerces dans l'ensemble du rez-de-chaussée. Pour assurer plus de visibilité à l'activité commerciale et servir de repère dans le paysage urbain de l'époque, l'édifice est coiffé d'une tourelle d'angle polygonale assortie d'une horloge.

Quelques commerces occupent même l'entièreté du front de l'îlot. L'édifice Paquette, construit en 1919, à l'angle de la rue Sainte-Catherine, illustre bien la tendance : il s'agit d'une manufacture avec commerces au rez-de-chaussée dans un immeuble de trois étages, avec trois façades, couvrant l'ensemble de la tête d'îlot, entre la rue Saint-Dominique et le boulevard. L'édifice devait même comprendre huit étages, le bâtiment actuel apparaissant comme « la base d'un immeuble inachevé »; œuvre du même architecte qui réalise, à la même période, un édifice de onze étages sur de Bleury. L'édifice Robillard appartient au même type, avec ses trois façades donnât sur le boulevard et les rues Clark et Viger. L'édifice abrite alors, sur ses quatre étages, ces commerces, un entrepôt et une salle de spectacle.

Dans les années qui suivent, la période manufacturière verra la construction de bâtiments encore plus imposants, tant par leur taille que par leur hauteur. La hauteur des bâtiments occupés par des manufactures varient généralement de 6 à 12 étages comme le bâtiment L.O Grothé, construit en 1906, Le loft des arts, (1914), et au nord de la rue Sherbrooke, le Vineberg (1912), le Balfour (1929) ou le Cooper (1932). Souvent l'œuvre d'architectes renommés, ces immeubles qui constitue une innovation importante dans le paysage urbain de l'époque en raison de leur taille impressionnante est fondée autant sur les possibilités fonctionnelles, en abritant sous un même toit l'ensemble des activités nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise que pour des raisons de visibilité de ce qui est alors le fleuron de l'économie montréalaise.

Le tableau suivant présente les hauteurs et densité des bâtiments commerciaux et manufacturiers d'intérêt patrimonial construits sur le boulevard Saint-Laurent entre 1870 et 1932. On y remarquera que les bâtiments commerciaux, construits dans la période suivant l'élargissement du boulevard (1889-1906), ont souvent des hauteurs supérieures à trois étages pendant que plusieurs bâtiments industriels, construits entre 1912 et 1932, ont un nombre d'étages supérieurs à six (Vineberg, Lofts des Arts, Bell Canada exchange, Hôtel Godin, Balfour et Cooper Building).

Les périodes les plus récentes ont amené le même phénomène d'implantation de bâtiments prestigieux, tant par leur importance économique que par leur imposante stature. Les bâtiments de la Presse, construit en 1950, du Palais de Justice ou d'Hydro-Québec, en périphérie immédiate, ou du complexe situé au 4200 boulevard Saint-Laurent confirment l'importance accordée à une localisation d'entreprises prestigieuses sur le boulevard.

Récemment, les nouvelles constructions résidentielles comme la Maison du Prêt d'honneur ou les résidences du Faubourg Saint-Laurent se sont inscrits dans la même tendance, avec des constructions dont la hauteur atteint une douzaine d'étages.

Inventaire des bâtiments commerciaux et manufacturiers d'intérêt - Boulevard Saint-Laurent et ses abords - 1880-1930						
Année	Localisation	Identification	Architectes	COS	Étages	
1889	972 Saint-Laurent	Robillard	Daoust & Gendron	4,96	4	
1889	1014 Saint-Laurent	Trudel	J. H. Bernard	3,60	4	
1890	1068 Saint-Laurent	Drapeau & Savignac	Daoust & Gendron	2,74	4	
1890	1074 Saint-Laurent	Brunet	Daoust & Gendron	3,67	4	
1892	3660 Saint-Laurent	Baxter Block	Théodore Daoust	2,79	3	
1894	2101 Saint-Laurent	NA	Alexandrer Francis Dunlop & Heriot	3,45	3	
1896	4234 Saint-Laurent	Pausé	Inconnu	NA	3	
1897	ND Saint-Laurent	Blouin	Inconnu	NA	3	
1906	2000 Saint-Laurent	L.-O. Grothé	J. Z. Resther	3,79	5	
1911	4236 Saint-Laurent	City House Furnishing	Inconnu	3,08	4	
1912	4040 Saint-Laurent	Vineberg Building	Dufort & Décarry	10,95	8	
1914	1612 Saint-Laurent	Les lofts des Arts	Inconnu	NA	10	
1915	87 Ontario est	Bell Canada Le Plateau Exchange	W. J. Carmichael	3,75	12	
1916	10 Sherbrooke Est	Hotel Godin	J. A. Godin	NA	6	
1924	35 Van Home	St. Lawrence Warehousing Co.	Duquette & Patenaude	6,63	NA	
1929	ND Saint-Laurent	Balfour	ND	NA	10	
1932	3977 Saint-Laurent	Cooper Building	ND	NA	9	



Édifice Vineberg



Édifice Bell Exchange



Brasserie Eckers



Édifice Cooper



Édifice Balfour



Le Loft des Arts



Le Grothé



Édifice Godin



L'Excentris



Nouveaux projets résidentiels



Nouveaux projets résidentiels

Rue Sainte-Catherine : la logique de développement

Le développement de la rue Sainte-Catherine est le résultat de la superposition des deux ordres, l'ordre métropolitain et l'ordre local. À l'échelle des quartiers, la rue constitue une frontière et une délimitation entre les secteurs résidentiels et offre, en plusieurs moments du parcours, une gamme de services nécessaires au voisinage. À l'échelle du centre-ville, la rue constitue une promenade urbaine, parsemée de secteurs et de bâtiments commerciaux, d'activités et d'institutions culturelles. À l'échelle métropolitaine, la rue Sainte-Catherine est une artère principale du plus haut niveau, le niveau métropolitain, offrant la plus grande concentration des activités commerciales et des lieux de divertissement de la métropole, principalement les salles de spectacles et les salles de cinéma.

La rue Sainte-Catherine est également mise en scène par le milieu culturel montréalais, de nombreuses salles de spectacles et festivals ayant pignon sur rue sur la principale artère commerciale de la Ville : la Place-des-Arts, le Musée d'art contemporain, le théâtre du Nouveau Monde, le Métropolis, le Festival de Jazz et les Francofolies de Montréal en sont quelques exemples. Dans la partie la plus à l'est est du centre-ville, la rue Sainte-Catherine abrite de nombreux bâtiments institutionnels : de la rue Saint-Denis à l'avenue Hôtel-de-Ville, la fonction académique est omniprésente. La multitude d'activités de la rue Sainte-Catherine suscite un degré élevé d'achalandage et amène ainsi une animation constante, continue et sans cesse renouvelée.

Malgré la dispersion de l'offre commerciale dans les différentes régions de l'agglomération, la rue Sainte-Catherine continue d'afficher une respectable vitalité. En effet, un relevé sommaire de la rue Sainte-Catherine permet de constater que le taux de vacance des locaux et le nombre de terrains vacants ayant front sur la rue Sainte-Catherine sont très faibles à l'exception de quelques tronçons, le phénomène étant particulièrement observable entre les rues Bleury et Jeanne-Mance, actuellement en voie de transformation, et à l'est entre les rues Saint-Dominique et Sanguinet. Entre le pôle commercial à l'ouest de Saint-Urbain et le pôle académique de l'UQAM, ce dernier secteur affiche des allures d'une zone de transition et offre essentiellement des services de proximité. On y retrouve principalement des activités dont la durée de vie est souvent limitée : des dépanneurs, des bouquineries, des cafés et des établissements de restauration rapide. Les espaces vacants et les espaces dédiés au stationnement viennent en plusieurs endroits briser la continuité commerciale.

Sur le plan historique, la principale artère commerciale de l'agglomération est le résultat d'une volonté constante, sans cesse réaffirmée, d'une dynamique continue, assortie de la volonté de constituer des pôles distribués en des localisations stratégiques du parcours. La rue Sainte-Catherine est ainsi caractérisée par la continuité, composante essentielle de son identité particulière : la continuité fonctionnelle, surtout commerciale, mais aussi la continuité dans la continuité dans le cadre bâti, souvent d'une grande qualité architecturale, et finalement la continuité dans la distribution équilibrée des concentrations d'équipements et d'activités.

Penser le potentiel de développement de la rue Ste-Catherine, c'est faire ressortir les intentions d'un projet urbain, celui d'une artère commerciale d'envergure métropolitaine qui traverse de part en part les vieux quartiers montréalais et qui crée la liaison la plus efficace des communautés fondatrices de Montréal, des deux principales communautés linguistiques de Montréal; Si, comme on l'a vu précédemment, la « Main » est la ligne de partage, le lieu où les communautés culturelles arrivent, transitent et se côtoient, la rue Sainte-Catherine est, pour sa part, le lien unificateur de la Ville.

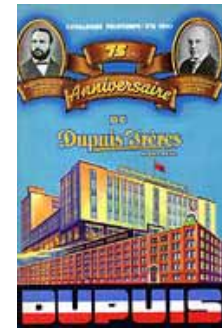
L'histoire a retenu que le déplacement du centre-ville hors les murs, à la fin du XIXe siècle, s'est cristallisé dans le secteur adjacent du square Phillips; la construction en rafale de Morgan, des édifices Birks, du Canada Cement Building, du Crane et de Eaton, entre les années 1890 et 1925, illustre bien la nouvelle concentration des lieux d'affaires et de commerces qui feront de ce pôle un des secteurs les plus achalandés de la nouvelle artère commerciale.

Cependant, on oublie souvent qu'à la même époque, un pôle d'une vigueur similaire se constituait aux alentours de la rue Saint-Denis en prenant appui sur la fonction institutionnelle, composée principalement l'université Laval à Montréal. Dès 1868, Dupuis et Frères y installe ses premiers grands magasins, suivis de Pilon en 1878 et de Dandurand en 1912. Dans le contexte urbain de l'époque, ces bâtiments impressionnent par leur taille, leur hauteur et par la qualité architecturale. Suivront ensuite, entre le boulevard Saint-Laurent qui exerce encore à ce moment son rôle d'artère commerciale de première importance et la rue Saint-Denis, la construction de quelques établissements prestigieux destinés aux affaires, aux médias ou à l'hôtellerie.

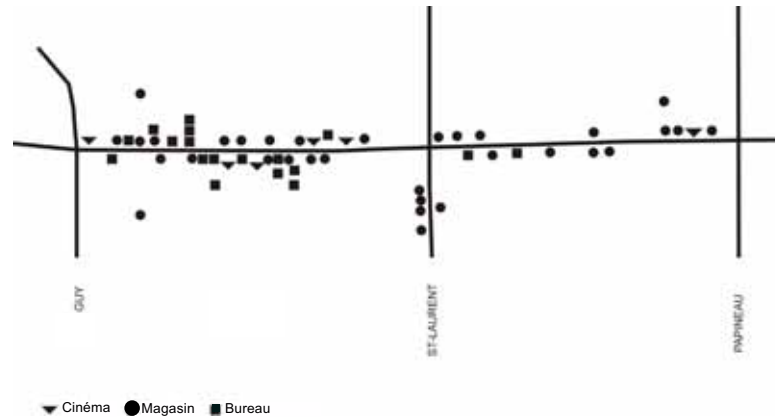
À l'origine, dans les deux pôles de la rue Sainte-Catherine, c'est la même notion d'adresses de prestige qui motivent les nouvelles constructions; les adresses commerciales se multiplient tout au long du parcours dans une volonté commune de se regrouper au sein d'une seule et même artère commerciale, digne de la métropole du pays. La figure ci-dessous illustre les principales activités caractéristiques de la principale artère commerciale de la métropole, au début du siècle dernier; faites à partir des relevés des bâtiments d'intérêt patrimonial construits pendant la période 1880-1930, la figure démontre la continuité des magasins, des immeubles à bureau et des cinémas.

C'est cette même intention qui motivera, au début des années soixante, la construction de la Place Dupuis sur les lieux même du premier développement commercial du secteur est. C'est encore la même intention qui guidera l'implantation d'un troisième pôle autour des équipements culturels, avec la Place des Arts, dans les mêmes années, suivie du musée d'art contemporain.

L'histoire de la rue Sainte-Catherine illustre donc, toujours en simultané, la constitution de pôles équilibrés dans les différentes parties du parcours ; d'abord un pôle essentiellement commercial à l'ouest et un pôle institutionnel à l'est, ensuite un peu plus tard, la construction d'un pôle culturel. Entre ces pôles, on constate cependant de nos jours, un continuum inachevé, particulièrement entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Sanguinet, où subsistent seulement quelques traces de l'intention initiale : les édifices Labelle, la Patrie et Paquette, pour ne citer que les plus connus, continuent de dominer le décor de la rue.



Université de Laval à Montréal



Rue Sainte-Catherine : le cadre bâti, une intention continue

Sur le plan de la composition et de la qualité architecturale, les bâtiments du secteur offrent à plusieurs égards des similitudes intéressantes avec ceux construits aux abords du square Phillips. La similitude est particulièrement frappante en ce qui concerne les dimensions des nouvelles constructions. Dans le secteur ouest de la rue Sainte-Catherine, la hauteur des bâtiments construits entre 1890 et 1937, varie de quatre à quatorze étages, les coefficients du sol atteignant pour la majorité des cas des valeurs se situant entre 3 et 10, cinq bâtiments dépassant cette fourchette. Dans le secteur est de la rue Sainte-Catherine, la hauteur des bâtiments construits pendant la même période varient de 4 à 11 étages, avec des coefficients du sol dépassant souvent six. Sur le plan de la qualité architecturale, si l'histoire n'a pas retenu avec autant d'enthousiasme les caractéristiques des bâtiments du secteur est, plusieurs bâtiments n'en sont pas moins de grand intérêt et méritent d'être considérés au même titre que ceux situés plus à l'ouest.

Pourtant, de nos jours, l'état actuel des lieux, particulièrement dans la partie de la rue Sainte-Catherine qui longe le Faubourg Saint-Laurent, ne laisse que peu d'images de cette volonté de constituer un parcours unifié d'activités, de bâtiments et d'animation continus. Ce processus peut avoir été interrompu par une multitude de facteurs dont l'analyse ne peut être effectuée dans le cadre du présent exercice. La perte du statut de métropole, la grande dépression économique des années trente et la concentration des investissements privés autour des secteurs les plus rentables de la Ville comme le boulevard René-Lévesque ou le nouveau centre des affaires sont autant d'explications plausibles. Il convient peut-être aussi d'ajouter un facteur d'essoufflement dans les exercices de réhabilitation du secteur : après les grands opérations de rénovation urbaine qu'ont été la construction des Habitations Jeanne-Mance, le pôle culturel de la Place des Arts, le complexe Guy-Favreau ou l'élargissement du boulevard Dorchester, le Faubourg Saint-Laurent a été décimé de toutes parts. N'en reste en effet que le secteur résidentiel compris entre les rues Sainte-Catherine, de Bullion et Saint-Dominique et le boulevard René-Lévesque; peut-être a-t-on voulu après tant d'efforts souvent connotés de perceptions négatives, abandonné complètement le secteur en le laissant à lui-même. Ici, l'ordre métropolitain a définitivement cédé le pas à l'ordre du quartier dans l'état de délabrement où les opérations de rénovation urbaine l'avaient laissé.

Quoiqu'il en soit, la portion de la rue Sainte-Catherine comprise entre le square Phillips et le pôle universitaire, après les années-métropole, entre dans une espèce de moratoire qui se poursuit encore aujourd'hui. C'est ce moratoire qui est aujourd'hui en quelque sorte confirmé par la réglementation, conférant à cette portion de la principale artère commerciale de l'agglomération le statut de secteur le moins susceptible d'accueillir des projets immobiliers d'importance.

Inventaire des bâtiments commerciaux et manufacturiers d'intérêt - rue Sainte-Catherine est - 1868-1934						
Année	Localisation	Identification	Architectes	COS	Étages	
1868		Sainte-Catherine est	Dupuis Frères	Inconnu		4
1878	915	Sainte-Catherine est	Pilon	Poitras & Martin	3,77	5
1905	182	Sainte-Catherine est	La Patrie	J. A. Turgeron et G. A. Monette	6,72	6
1911	1551	Sainte-Catherine est	Gauvin	Charles Bernier	3,74	4
1912	360	Sainte-Catherine est	Dandurand	Hutchison, Wood & Miller	8,37	10
1914	205	Sainte-Catherine est	Labelle	G. A. Monette	6,42	7
1919	1	Sainte-Catherine est	Paquette	C. R. Tetley	2,96	4
1921	510	Sainte-Catherine est	Archambault Annexe	Inconnu		11
1925	1002	Sainte-Catherine est	Amherst Building	Ross & MacDonald	3,50	6
1929	500	Sainte-Catherine est	Archambault	Raoul Gariépy	4,35	6
1934	916	Sainte-Catherine est	Pharmacie Montréal	Raoul Gariépy	4,92	4

Bâtiments d'intérêt – rue Sainte-Catherine est – 1868-1935

Inventaire des bâtiments commerciaux et manufacturiers d'intérêt - rue Sainte-Catherine ouest - 1880-1937						
Année	Localisation	Identification	Architectes	COS	Étages	
1890	587	Sainte-Catherine ouest	Morgan (La Baie)	John Pearce Hill; agrandissements : Barrott & Blackader	6,87	8
1894	620	Sainte-Catherine ouest	Birks	Edward Maxwell; Hutchison & Wood, Nobbs & Hyde	3,75	4
1896	1251	Sainte-Catherine ouest	Ogilvy (ancien)	David Ogilvy	3,00	3
1907	482	Sainte-Catherine ouest	Wilder	MacDuff & Lemieux (Charles Reginald Tetley)	5,70	11
1909	450	Sainte-Catherine ouest	Jacobs	Mitchell & Gagnon, Ross & MacDonald	8,64	10
1909	1307	Sainte-Catherine ouest	Ogilvy (nouveau)	David Ogilvy; agrandissement : Ross & MacDonald	4,89	5
1910	305	Sainte-Catherine ouest	Blumenthal	David Ogilvy, Charles Alexander Mitchell	6,33	7
1910	1220	Sainte-Catherine ouest	Willis Building	Ross & MacFarlane, Ross & MacDonald	9,94	8
1911	1100	Sainte-Catherine ouest	Bagg	Alphone Piché (attribué)	3,94	4
1911	1391	Sainte-Catherine ouest	Coronation Building	McDowell & Henderson	3,68	4
1912	620	Cathcart	New Birks Building	Nobbs & Hyde	7,78	10
1914	1155	Metcalfe	Sun Life	Darling & Pearson	1,37	26
1914	1111	Sainte-Catherine ouest	Drummond Building	H. S. Stone	9,81	10
1921	606	Cathcart	Canada Cement Company Building	Barrott & Blackader	9,26	10
1921	1179	Square Phillips	Crane Ltd	Hugh Vallance	5,00	5
1925	677	Sainte-Catherine ouest	Eaton	Ross & MacDonald, Sprout & Rolph	9,49	9
1926	1410	Stanley	Castle Building	Ross & MacDonald	15,37	11
1927	770	Sainte-Catherine ouest	"770 Ste-Catherine ouest"	Ross & MacDonald	11,00	11
1928	980	Sainte-Catherine ouest	"980 Sainte-Catherine ouest"	Victor D. Horsburgh	7,61	7
1928	1010	Sainte-Catherine ouest	Dominion Square Building	Ross & MacDonald	13,24	14
1928		Sainte-Catherine ouest	Confédération	Ross et MacDonald	ND	11
1929	1414	Drummond	Drummond Medical Building	George Taylor Hyde, Percy Erskine Nobbs	10,23	12
1929	977	Sainte-Catherine ouest	Simpsons	Chapman & Oxley	5,93	6
1929	1255	University	University Tower	H. L. Feterstonhaugh	22,61	20
1931	1327	Sainte-Catherine ouest	Crescent	J. J. Perreault & J. R. Gadbois	6,03	6
1937	881	Sainte-Catherine ouest	Woolworth	Archibald & Illsley	2,85	4

Bâtiments d'intérêt – rue Sainte-Catherine ouest – 1890-1937



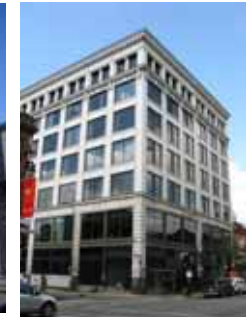
Archambault



La Patrie



Le Dandurand



Édifice Labelle



Édifice Paquette

Faubourg Saint-Laurent

L'analyse de la formation, transformation du Faubourg Saint-Laurent nous amène à identifier les éléments de sa composition urbaine. Elle permet la compréhension de sa forme urbaine et ainsi rend possible l'intervention. Ainsi espère-t-on mieux assurer son évolution ultérieure. Dans un premier temps, l'évolution de la structure bâtie du Faubourg est reconstituée à partir de cartes historiques. Les éléments à l'origine de sa constitution sont identifiés pour ensuite évaluer leur rôle dans la structure actuelle de la ville.

Formation du Faubourg

Au milieu du 18ème siècle, le chemin Saint-Laurent s'élançait hors des murs de fortification, il sera l'axe de croissance du Faubourg Saint-Laurent. La trame urbaine du Faubourg s'inscrit dans le découpage terrier rural.

Sur les plans de la ville préparés à l'époque du Régime français, notamment celui de 1758, la percée du chemin Saint-Laurent à travers la muraille, puis en direction nord, s'observe très facilement. En fait, cette voie encore peu imposante à l'époque reste longtemps la seule qui permet le lien entre les paroisses en développement du nord de l'île, dont le village Saint-Laurent et au-delà. Ce qui explique que pendant des décennies, le boulevard Saint-Laurent en venant sert de voie de communication à travers les terres non-habitées qui bordent l'extérieur des fortifications.

Au début du 19ème siècle, le Faubourg Saint-Laurent se perçoit comme une agglomération distincte, axée principalement autour de la rue Saint-Laurent. La rivière Saint-Martin et la nature marécageuse du site constituaient une limite de croissance et le dissociait ainsi du Vieux-Montréal.

La disparition des murs de fortification accéléra grandement la croissance des faubourgs encore modestes libérant ainsi l'axe Saint-Laurent de ses entraves anciennes et l'ouvrant à toutes les innovations sociales. Il devient ainsi un véritable quartier dans la ville où l'on voit encore la persistance des structures rurales. Cette morphologie définit encore aujourd'hui la structure du Faubourg qui se déploiera entre les rues Craig, Bleury, Ontario et Saint-Denis. La rue Saint-Laurent constitue le centre géographique du Faubourg. Les rues Sainte-Catherine et Dorchester et la création de places publics à la périphérie du Faubourg marque le début de l'implantation d'un ordre urbain.

Au début du 20ème siècle, la ville est clairement structurée par la trame urbaine, le bâti définit à la fois les rues et les îlots. La ville atteint son développement « classique ». Le Faubourg Saint-Laurent devient un quartier dans la ville.

Déstructuration du Faubourg

À partir des années 1950, le développement de la région métropolitaine va se répercuter sur la structure du centre-ville. Ainsi une étape de déstructuration s'amorce; celle-ci nous amène aux conditions actuelles. En effet, certaines interventions d'urbanisme comprenant de grands projets d'aménagement et des travaux d'infrastructures de transport ont déstructuré le Faubourg Saint-Laurent. La construction de l'édifice Hydro-Québec et du poste de transformation souterrain ont provoqué la disparition des îlots situés à l'ouest du boulevard Saint-Laurent entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Levesque. L'élargissement de ce dernier a amené la disparition des têtes d'îlots du boulevard Saint-Laurent à cette hauteur.

La construction de la Place des Arts, le complexe Desjardins et le centre Guy Favreau ont provoqué la disparition de plusieurs îlots immédiatement à l'ouest du boulevard Saint-Laurent et dans le quartier chinois. Le percement du métro dans l'axe du boulevard de Maisonneuve et l'élargissement de celui-ci ont provoqué la disparition de bâtiments d'angle à cet endroit. Enfin, la construction de l'autoroute Ville-Marie a coupé le lien entre le boulevard et le Vieux-Montréal.

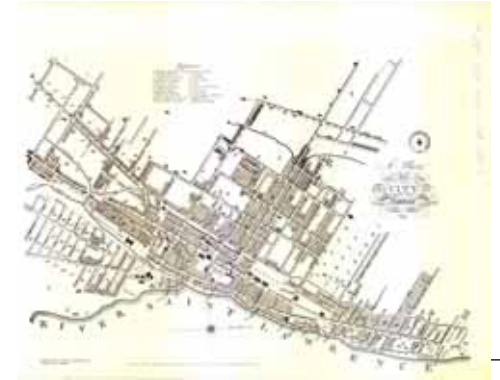
Le Faubourg est sectionné en plusieurs sous-quartiers séparés par des grands axes métropolitains : un sous-quartier de la rue Ontario à la rue Sainte-Catherine, un sous-quartier de la rue Sainte-Catherine au boulevard René-Levesque, un sous-quartier du boulevard René-Levesque à la rue Viger et un sous-secteur de l'autoroute Ville-Marie.

On peut constater, grâce à l'illustration ci-contre, les importantes transformations subies par le secteur en périphérie immédiate du Faubourg. Dans cette vaste opération de démolition-reconstruction, il ressort clairement que limites est – le pôle composé par la Grande bibliothèque et l'UAM et qui appelé à se compléter par le nouveau CHUM – et ouest – le pôle composé du secteur de l'UAM et des Complexes de la Place des Arts, Desjardins et Guy-Favreau – ont été totalement reconstruits. Seule la partie résidentielle du Faubourg, entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque, demeure intacte ; épargnée par les grandes opérations de rénovation urbaine, son état actuel exige cependant des gestes forts, tant en terme de planification urbaine qu'en terme de revitalisation immobilière.

Renaissance du Faubourg

En 1996, le boulevard Saint-Laurent est désigné lieu historique national par Parcs Canada et en 1998, Plusieurs projets de rénovation de bâtiments sont entrepris (Club Soda, le musée Juste pour rire, etc.). Des travaux d'aménagement du domaine public sur le boulevard ont aussi été réalisés.

Aussi plusieurs projets résidentiels sont en cours de réalisation au coeur du Faubourg participant ainsi à son repeuplement.



Au milieu du 19ème siècle, le Faubourg Saint-Laurent devient un quartier dans la ville.



1958-Déstructuration du Faubourg



2008-Renaissance du Faubourg

3 enjeux d'intégration urbaine



Le milieu urbain récepteur du projet est caractérisé par un ensemble de composantes urbaines qui font de ce lieu un lieu stratégique. L'analyse des caractéristiques propres à l'implantation du projet, combinée à celle du milieu d'insertion, a permis de dégager les grands enjeux d'intégration auxquels le développement de ce projet est confronté. L'identification des enjeux a permis de dégager une série de principes conceptuels qui seront traités dans le chapitre suivant.

Enjeu 1 : Mise en valeur du boulevard Saint-Laurent

Actuellement le boulevard Saint-Laurent est au cœur d'une requalification dans le cadre d'un projet prioritaire de la Ville de Montréal et dans le cadre du PPU du Quartier des spectacles. Assurer une continuité du parcours du boulevard pour un meilleur lien entre la «Upper Main» dans le Plateau-Mont-Royal et le Vieux-Montréal revient à assurer l'harmonisation des nouvelles interventions avec les milieux adjacents (entre le milieu résidentiel et le secteur des affaires).

Dans ce contexte, la remise en ordre du boulevard passe inévitablement par l'implantation d'un projet majeur, distinct il va de soi des opérations de rénovations des générations précédentes, mais qui marquera toutefois le territoire par ses qualités architecturales, pour agir comme point de repère et comme phare de la revitalisation souhaitée. Il doit aussi être un projet significatif par ses caractéristiques fonctionnelles en abritant des fonctions qui sauront répondre simultanément aux exigences métropolitaines que locales. C'est ainsi qu'on redonnera au boulevard ses capacités civiques et son rôle de lieu de destination, de convergence et de rassemblement.

Les enjeux reliés au projet sont :

- Renforcer le boulevard Saint-Laurent comme parcours historique et mettre en valeur ses caractéristiques patrimoniales;
- Mettre en valeur l'intersection du boulevard Saint-Laurent avec la rue Sainte-Catherine;
- Transformer le site du quadrilatère Saint-Laurent actuellement abandonné pour en faire un lieu participant pleinement à la dynamique urbaine;
- Assurer l'animation urbaine et l'accessibilité efficace du site.
- Marquer le paysage urbain par l'implantation d'un bâtiment phare à l'intersection de la rue Sainte-Catherine;
- Abriter des activités permettant d'accroître l'achalandage.

Enjeu 2 : Mise en valeur de la rue Sainte-Catherine

La rue Sainte-Catherine est l'une des principales promenades urbaines de Montréal, une de ses caractéristiques étant de constituer un parcours ponctué par des moments forts tels que l'église Saint-James, la Maison des festivals, la Place des festivals et l'Esplanade Clark. La rue Sainte-Catherine est un axe est-ouest en superposition avec la trame du Faubourg qui dans le secteur d'intervention demeure une cuvette urbaine où les lots vacants sont omniprésents.

Ainsi la mise en valeur de la rue Sainte-Catherine dépend du renforcement de sa structure commerciale et de son affirmation comme promenade urbaine en ponctuant sa rencontre avec les axes nord-sud par des «moments forts».

Les enjeux reliés au projet sont :

- Renforcer la promenade urbaine Sainte-Catherine;
- Mettre en relation le cadre bâti et les espaces publics;
- Poursuivre la logique d'encadrement de la rue Sainte-Catherine en favorisant la densification;
- Marquer le paysage urbain par l'implantation d'un bâtiment phare à l'intersection de la rue Sainte-Catherine;
- Abriter des activités permettant d'accroître l'achalandage.

Enjeu 3 : La question du patrimoine

Depuis des années 50, le secteur est affecté par les grands travaux urbains. Les nombreuses démolitions, les travaux d'infrastructures de transport, la construction du siège d'Hydro-Québec ont occasionné la disparition de pans entiers du Faubourg Saint-Laurent et ainsi provoqué une rupture entre le secteur du Quadrilatère et le reste du quartier ainsi qu'avec le Vieux Montréal. De ce fait, la lecture de la continuité historique est difficile. Toutefois, les bâtiments du Quadrilatère Saint-Laurent ont une interaction avec le Monument National et avec le front bâti du côté est du boulevard.

Au-delà de la reconnaissance du Monument National comme monument historique et d'assurer sa prédominance, l'enjeu serait l'épanouissement d'une architecture qui affirme son époque et qui en même temps ajoute une couche historique qui améliore le palimpseste existant.

Les enjeux reliés au projet sont :

- Ajouter un élément architectural significatif, contribuant à la construction d'un patrimoine moderne;
- Renforcer la pérennité du Monument National, monument historique;
- Intégration au paysage urbain à l'échelle locale et à l'échelle du territoire de la ville;
- Préserver les caractéristiques significatives du cadre bâti existant.

Enjeu 4 : Mise en valeur de l'intersection boulevard Saint-Laurent / rue Sainte-Catherine

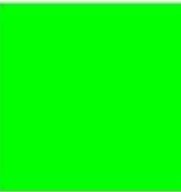
Le boulevard Saint-Laurent, chargé de multiples interprétations et support d'une identité collective montréalaise est une voie essentielle dans la formation de la ville. Superposé à la rue Sainte-Catherine, l'une des principales promenades urbaines de la ville, ce carrefour est le fait urbain le plus mythique dans la ville.

Les enjeux reliés à au projet sont :

- Faire du projet un repère dans son milieu et porte d'entrée au quartier des spectacles;
- Faire du projet, un «espace fort» de la ville;
- Contribuer à la définition urbaine de l'intersection;
- construire un projet immobilier intégré, avec une image clairement définie;
- favoriser une mixité dans la programmation et la répartition des espaces afin de garantir l'adaptabilité des espaces;
- Créer un lieu urbain complet: commerces, bureaux, loisirs, hébergement;
- Garder le rapport continu entre le trottoir, lieu public, et le rez-de-chaussée;
- Intégrer le projet de manière harmonieuse aux quartiers environnants.



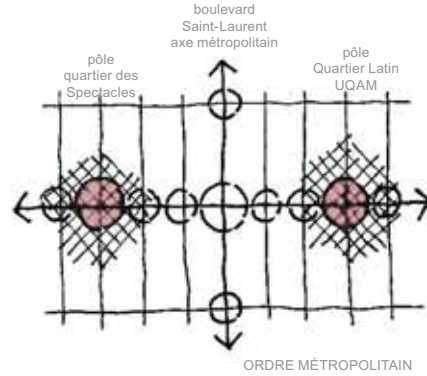
4 principes d'intégration
urbaine



Le boulevard Saint-Laurent, axe métropolitain

Les critères d'intervention reliés au principe de renforcer le boulevard Saint-Laurent comme axe métropolitain sont les suivants :

- Renforcer le boulevard Saint-Laurent comme parcours historique et mettre en valeur sa nature patrimoniale;
- Mettre en valeur l'intersection du boulevard Saint-Laurent avec la rue Sainte-Catherine;
- Transformer le site du quadrilatère Saint-Laurent actuellement abandonné pour en faire un lieu participant pleinement à la dynamique urbaine;
- Assurer l'animation urbaine et l'accessibilité efficace du site;
- Unifier la forme de grand axe du boulevard Saint-Laurent;
- Reconstruire le quadrilatère Saint-Laurent;
- Briser la discontinuité sur le boulevard Saint-Laurent entre la rue Ontario et le boulevard René-Lévesque;
- Redynamiser l'activité commerciale sur le boulevard Saint-Laurent.



La rue Sainte-Catherine, promenade urbaine

Les critères d'intervention reliés à l'affirmation de la rue Sainte-Catherine comme promenade urbaine sont les suivants :

- Mettre en place une stratégie globale d'animation urbaine sur la rue Sainte-Catherine;
- Assurer une animation par les fonctions commerciale, culturelle et institutionnelle;
- Occuper complètement les têtes d'îlots;
- Occuper le rez-de-chaussée par l'activité commerciale;
- Consolider l'activité commerciale sur la rue Sainte-Catherine;
- Garder le rapport continu entre le trottoir, lieu public, et le rez-de-chaussée.

1. BOULEVARD SAINT-LAURENT, AXE MÉTROPOLITAIN
2. RUE SAINTE-CATHERINE, PROMENADE URBAINE
3. UN CENTRE-VILLE RELIANT LES PÔLES EST ET OUEST

Un centre-ville reliant les pôles est et ouest

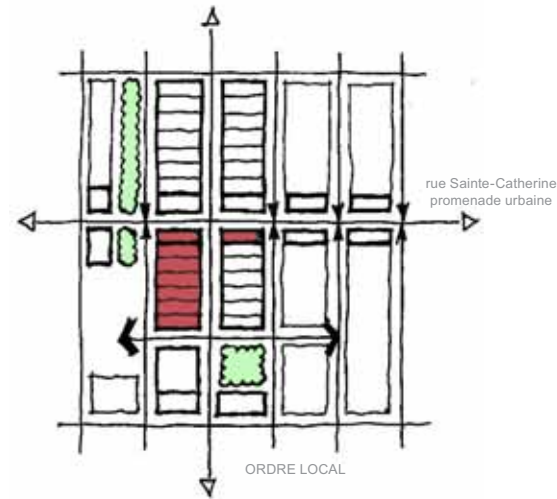
Les critères d'intervention reliés au principe de relier les pôles est et ouest sont les suivants :

- Augmenter l'achalandage aux activités du Quartier des spectacles;
- Créer un lien avec les quartiers;
- Participer à la définition urbaine du site.

Un projet repère dans son milieu

Les critères d'intervention reliés à la mise en valeur de l'intersection boulevard Saint-Laurent et la rue Sainte-catherine sont les suivants :

- Prévoir un traitement architectural particulier pour marquer l'intersection;
- Optimiser l'intégration visuelle du projet;
- Favoriser une innovation architecturale dans un tissu urbain ancien;
- Intégrer des principes d'une architecture environnementale
- Préserver des gabarits conventionnels sur rue;
- Introduire des gabarits de grande hauteur en dialogue avec les édifices voisins de grande hauteur;
- Assurer une distribution équilibrée des densités et des hauteurs;
- Faire de la rue Clark une façade active plutôt qu'un simple arrière;
- Aménager la rue Clark dans la continuité de l'Esplanade Clark;
- Minimiser l'impact de la circulation automobile sur la rue Clark;
- Au périmètre du site du quadrilatère Saint-Laurent, éviter les conflits piéton/automobile /camion, en prévoyant des aménagements appropriés.



La réappropriation du patrimoine, élément de la composition urbaine

Les éléments caractéristiques du Quadrilatère Saint-Laurent dans lesquels s'incarnent les valeurs patrimoniales constituent des points de départ pour le projet Saint-Laurent, ils constituent un lien avec la mémoire du lieu. Ils sont :

Les matériaux

- Pierre et brique, fonte

La forme

- Le traitement des façades donnant sur le boulevard Saint-Laurent malgré les modifications apportées;
- Les volumes des bâtiments s'accordant avec le volume du Monument National;
- Les ouvertures au rez-de-chaussée assurant le rapport à la rue.

L'emplacement

- À proximité du Monument National;
- À la limite ouest du Faubourg Saint-Laurent;
- À l'aboutissement de la Place de la Paix ancienne Place du marché;
- Au croisement de la rue Sainte-Catherine avec le boulevard Saint-Laurent;
- La partie du boulevard Saint-Laurent qui a subi l'élargissement pour en faire un boulevard prestigieux.

La configuration

- Îlot traversant;
- Occupation totale de l'îlot;
- Tous les bâtiments du Quadrilatère sont mitoyens.

L'usage

- Le souvenir de la fonction culturelle (théâtre, club de jazz, cinéma, etc.) et commerciale de ce lieu.

La signification culturelle

- Le lien des bâtiments du Quadrilatère avec les activités de la Lower Main;
- Le lien des bâtiments du Quadrilatère avec les activités du Red-Light;
- L'emplacement du Quadrilatère sur le boulevard Saint-Laurent.

Le Quadrilatère Saint-Laurent englobe huit bâtiments dont six ont un intérêt patrimonial. Vu l'état physique de ces bâtiments, il serait difficile d'envisager de les conserver. En effet, leur état de vétusté et de délabrement ne permet pas leur réparation. Seules les façades seront réhabilitées selon les critères de la Chaire du Canada de recherche en patrimoine. «La réhabilitation : action ou processus qui vise à rendre possible un usage continue ou contemporain d'un patrimoine bâti, en y effectuant des réparations, des modifications ou des ajouts compatibles avec le style, l'époque et le caractère du lieu».

En effet, il est question de réhabiliter le Quadrilatère Saint-Laurent en l'intégrant à la dynamique urbaine du quartier des Spectacles comme il l'a été à l'époque de la Lower Main. Certes, il existe plusieurs façons d'interpréter le patrimoine et de le mettre en valeur, mais le scénario qui donnerait une mise en valeur optimale serait de conserver le gabarit sur le boulevard Saint-Laurent, le rapport à l'espace public (la rue), le lotissement de l'époque faubourienne et finalement l'esprit du lieu.

La préservation de la valeur patrimoniale du Quadrilatère Saint-Laurent est envisagée en prenant en considération les normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada de Parcs Canada.

Les critères d'intervention sont :

- Prolonger la vie physique du Quadrilatère Saint-Laurent;
- Maintenir le front bâti sur le boulevard Saint-Laurent;
- Maintenir l'emplacement des bâtiments du Quadrilatère;
- Favoriser un gabarit sur le boulevard Saint-Laurent qui s'harmonise avec le Monument National;
- Prévoir des retraits suffisants par rapport au Monument National;
- Préserver les éléments d'intérêt patrimonial sur le boulevard Saint-Laurent;
- Prévoir une activité commerciale sur rue le long de Saint-Laurent;
- Conserver le lien à la rue en gardant les ouvertures;
- Maintenir la structure des îlots;
- Conserver la valeur patrimoniale du lieu en adoptant une approche d'intervention minimale;
- Affecter les bâtiments à une utilisation qui n'impose aucun changement ou que des changements minimes à ses éléments caractéristiques;
- Réparer les éléments caractéristiques par le renforcement des matériaux à l'aide de méthodes de conservation reconnues;
- Remplacer par des matériaux identiques toutes les parties gravement détériorées ou manquantes des éléments caractéristiques, lorsqu'il en subsiste des prototypes.

BIBLIOGRAPHIE

ANCTIL, PIERRE : *Saint-Laurent, la Main de Montréal*, Septentrion, 2002

BENOIT, MICHÈLE ET ROGER GRATTON : *Pignon sur rue : Les quartiers de Montréal*, Montréal, Ville de Montréal, Ministère des affaires culturelles, Guérin, 1991

BOURASSA A. – G. ET L.-M. LARRUE : *Les nuits de la « Main ». Cent ans de spectacles sur la rue Saint-Laurent (1891-1991)*, VLB éditeur, Montréal, 1993

CHARNEY, MELVIN : *Le faubourg Saint-Laurent : D'un savoir urbain à une vision éclairée du développement du Faubourg Saint-Laurent*. Rapport final, Ville de Montréal, préparé pour le Service de l'habitation et du développement urbain de la Ville de Montréal, 1990

CHRISTIAN THIFFAULT ARCHITECTES ET FOURNIER GERSOVITZ MOSS ARCHITECTES : *Le boulevard Saint-Laurent. Étude patrimoniale du boulevard Saint-Laurent*, Rapport final, Ville de Montréal, préparé pour l'arrondissement de Ville-Marie, 2005

CHOKO, MARK H. : Les Habitations Jeanne-Mance : *Un projet social au centre-ville*, Montréal, Éditions Saint-Martin, 1995

COMMUNAUTÉ URBAINE DE MONTRÉAL : *Répertoire d'architecture traditionnelle de Montréal. Les hôtels, Les immeubles de bureaux*, Montréal, 1983

COMMUNAUTÉ URBAINE DE MONTRÉAL : *Répertoire d'architecture traditionnelle de Montréal : Les magasins. Les cinémas*, Montréal, 1985

COMMUNAUTÉ URBAINE DE MONTRÉAL : *Répertoire d'architecture traditionnelle de Montréal : Les banques*, Montréal, 1980

JACOBS, JANE : *Déclin et survie des grandes villes américaines*, Architectures + Recherches/Mardaga, Liège, 1991

GILMORE, JOHN : *Swinging in Paradise. The story of Jazz in Montreal*, Vehicule Press, 1988

GOURNAY, ISABELLE ET FRANCE VANLAETHEM (sous la direction de) : *Montréal Métropole 1880-1930*, CCA/Boréal, 1998

LACHAPELLE, JACQUES : *Le fantôme métropolitain*, disponible à l'adresse électronique suivante (<http://erudit.org/livre/lachapellej/2001>)

LEGAULT, GUY : *La ville qu'on a bâtie. Trente ans au service de l'urbanisme et de l'habitation à Montréal, 1956-1986*, Liber, 2002

LORTIE, ANDRÉ (sous la direction de) : *the 60s : Montreal thinks big*, Canadian Centre for Architecture, Montréal, Douglas & McIntyre, Vancouver/Toronto, 2004

LYNCH, KEVIN : *L'image de la Cité*, Dunod, Paris, 1976

MARSAN, JEAN-CLAUDE : *Montréal, Une esquisse du futur*, Montréal, 1983

MARSAN, JEAN-CLAUDE : *Montréal en évolution. Historique du développement de l'architecture et de l'environnement urbain montréalais*, 3^e édition, Méridien, Montréal, 1994

VILLE DE MONTRÉAL : *Les rues de Montréal, répertoire toponymique*, Éditions du Méridien, Montréal, 1995

VILLE DE MONTRÉAL, *Centre-ville, bulletin technique no. 8*, préparé par le Service De l'habitation et de l'urbanisme, 1974

VILLE DE MONTRÉAL, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine : *Évaluation du patrimoine urbain, Arrondissement de Ville-Marie*, 2005

VILLE DE MONTRÉAL, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine : *Évaluation du patrimoine urbain, Arrondissement du Plateau Mont-Royal*, 2005