

**Plan de protection et de mise en valeur  
du Vieux-Montréal**

**Mémoire de**

**l'Association des résidants du Vieux-Montréal  
(ARVM)**

**À**

**l'Office de consultation publique de Montréal**

**13 Février 2013**

## **1. Présentation de l'Association des résidants du Vieux-Montréal (ARVM)**

L'ARVM a été fondée en 1993 dans la foulée des fêtes du 350<sup>ième</sup> anniversaire de Montréal dont la célébration avait mis à rude épreuve la patience des résidants : spectacles nocturnes, foules bruyantes, rues encombrées. Les fêtes terminées, les résidants décidaient de s'organiser pour défendre leur qualité de vie.

Outre cet objectif de défense de la qualité de vie, la mission de l'ARVM est également de favoriser la protection du patrimoine historique et culturel du Vieux-Montréal et de ses faubourgs en harmonie avec le développement résidentiel, commercial et touristique.

Depuis sa fondation l'ARVM a contribué aux travaux de la Table de concertation du Vieux-Montréal et à toutes les démarches de concertation et de consultation qu'a connues le quartier.

L'ARVM demeure en effet convaincue que seule une approche d'ouverture et de discussions entre les divers partenaires du Vieux-Montréal est susceptible de permettre un développement harmonieux du quartier; elle est également convaincue que le succès du Vieux-Montréal comme destination, son caractère vivant et dynamique dépendent en grande partie du fait qu'il s'agit d'un quartier habité.

## **2. Présentation du mémoire**

Alors que nous voici à l'aube du 375<sup>ième</sup> anniversaire de Montréal, beaucoup de choses ont changé depuis 20 ans, les pouvoirs publics et les partenaires du milieu étant plus sensibles à la qualité de vie des résidants. La cohabitation harmonieuse tient cependant à un équilibre très fragile qui nécessite une vigilance et une attention soutenues.

C'est dans cette perspective mais avec un esprit constructif que l'ARVM formule ses commentaires sur le Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal.

## **3. Commentaires généraux**

Le plan comprend de nombreuses mesures, toutes essentielles, susceptibles d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble des usagers du Vieux-Montréal, d'assurer la conservation et la mise en valeur du site et d'en faire une destination de prestige. La plupart de ces thématiques ont été abordées à la Table de concertation du Vieux-Montréal et il est réjouissant de constater que le plan reflète les discussions des partenaires et plus spécifiquement les préoccupations de l'ARVM même si les solutions préconisées ne vont pas toujours aussi loin que souhaité.

## **4. Un milieu de vie complet de qualité**

### **4.1 La cohabitation des usages**

Au niveau de la fonction résidentielle, le Plan marque l'intention d'accroître le nombre de résidents dans l'arrondissement historique. Cet objectif est souhaitable tant pour la cohésion de la vie de quartier que comme incitatif à l'implantation de commerces de proximité.

Une analyse plus poussée de la population résidente (âge, propriétaire ou locataire, taux de roulement, etc.) permettrait d'orienter plus précisément la stratégie de promotion et de soutien à la construction retenue.

L'ARVM observe en effet une tendance à l'accroissement d'une population de passage qui développera moins facilement le sentiment d'appartenance au quartier nécessaire à sa vitalité et à celle de ses commerces et entreprises.

Le plan reconnaît que des nuisances rendent parfois la vie difficile aux résidents. À cet égard, le développement d'indicateurs de qualité de vie propres au quartier apparaît davantage comme un mécanisme de suivi qu'une mesure concrète destinée à améliorer la situation.

Du point de vue des résidents la situation nécessite qu'on intervienne activement notamment au niveau des nuisances liées à la clientèle des restaurants et bars du quartier. Cette clientèle génère des inconvénients au niveau de la circulation, du stationnement mais surtout du bruit nocturne à proximité des établissements (files d'attente, fumeurs et sorties de bars).

Si dans tout l'arrondissement les bars et restaurants comptent pour 40% des commerces (données de 2006) la situation est encore plus critique au cœur du quartier i.e. dans le périmètre compris entre Saint-Sulpice, Notre-Dame, Saint-Claude et de la Commune où le nombre d'établissements est important (150 permis) et où le zonage actuel ne comprend aucune mesure de contingentement. Le phénomène se retrouve aussi sur la rue Saint-Paul entre Saint-Sulpice et Saint-François Xavier, en dépit d'un contingentement.

L'analyse préalable à la diversification commerciale prévue au plan (p.31) devrait tenir compte de la capacité d'absorption du milieu de certains types de commerces et des nuisances générées sur les autres fonctions. Faut-il préciser que les établissements détenteurs de permis d'alcool au cœur du Vieux-Montréal offrent 11 565 places dont 5 500 places en bars et qu'il y a là une formidable masse critique qui s'oppose à une population d'à peine 3 200 pour tout l'arrondissement historique. Il n'est pas surprenant

dans ces circonstances que dans l'est de l'arrondissement historique, les activités de restauration subventionnées aient suscité moins d'intérêt (p.12). L'ARVM appuie par ailleurs la mise en place d'un projet de revitalisation urbaine pour le secteur oriental du quartier (p.34) qui tient compte de l'ensemble des préoccupations notamment de l'incompatibilité de certains usages commerciaux au rez-de-chaussée de bâtiments qui ont aussi une fonction résidentielle aux étages supérieurs.

**L'Association des résidents du Vieux-Montréal recommande que pour l'ensemble de l'arrondissement historique, des règles de contingentement des restaurants et des bars soient prévues au règlement de zonage. Cette révision doit s'appliquer dans les meilleurs délais sans attendre une hypothétique révision du plan d'urbanisme afin de mettre un frein au plus tôt à la création de droits acquis.**

**L'ARVM recommande également que les études de marché et le projet de revitalisation urbaine tiennent compte des nuisances et contraintes générées par une partie de l'offre commerciale sur la fonction résidentielle.**

#### **4.2 Gestion des déplacements et stationnement**

Le Plan sectoriel de gestion des déplacements dans le Vieux-Montréal a connu une mise en œuvre inégale et plusieurs de ses propositions demeurent à être réalisées.

Par ailleurs certaines de ses mesures n'ont pas eu le succès escomptés; ainsi, le bus 715 ne connaît pas une fréquentation significative et sa fréquence a été diminuée le rendant encore moins populaire au niveau des résidents. Son tracé actuel ne dessert pas non plus une majorité de résidents.

**L'ARVM recommande que l'adaptation du service du bus 715 se fasse également au niveau de l'itinéraire et que compte tenu du faible achalandage, des minibus, de préférence électriques, soient utilisés. Enfin, l'expérience de l'été 2012 a prouvé qu'une voie réservée sur la rue de la Commune n'est pas nécessaire à ce service et est carrément injustifiable à la lumière des faibles achalandages.**

Le jalonnement dynamique n'a pas apporté de solution satisfaisante aux problématiques de circulation et de stationnement notamment parce que la révision des règles de stationnement sur rues n'a pas été complétée. En effet, des places de stationnement qui ne sont ni tarifées ni réservées aux résidents continuent d'attirer les automobilistes à la recherche d'un stationnement gratuit. La première étape d'une politique de stationnement serait de compléter cette révision en privilégiant les places réservées aux résidents qui selon les données de l'arrondissement lui-même ne sont pas suffisamment nombreuses pour répondre adéquatement à la demande.

**L'ARVM souscrit aux propositions d'élaboration d'un plan de gestion des déplacements pour les grands événements et d'une politique de stationnement impliquant l'ensemble des gestionnaires de stationnement, y compris le secteur privé, mesure qu'elle a déjà fait valoir lors des discussions sur le plan sectoriel de gestion des déplacements.**

### **4.3 Le verdissement**

Lors de sondages ou de rencontres publiques les résidants ont toujours soulevé l'importance d'augmenter le verdissement du quartier pour le bénéfice de l'ensemble de ses usagers. Le milieu s'y prêtant déjà difficilement il apparaît encore plus stratégique de conserver les espaces verts existants. Rappelons qu'outre le Vieux-Port, la majorité des espaces verts sont des places publiques et non des parcs.

**L'ARVM s'oppose donc au développement de la Place Victor Morin situé à l'intersection des rues Bonsecours et Saint-Antoine (p. 59) et recommande qu'il demeure un espace vert public.**

### **4.4 Un quartier branché sur le fleuve**

Le Vieux-Port est un acteur structurant pour le Vieux-Montréal qu'il s'agisse de sa programmation, des activités commerciales qui s'y développent ou de son aménagement. Afin de maximiser les retombées tant pour le Vieux-Port que pour les intervenants du Vieux-Montréal, la concertation et la conciliation des objectifs et même des projets apparaissent une nécessité.

Il est à souhaiter que les changements administratifs qui s'appliqueront dans les mois à venir au Vieux-Port n'aient pas pour effet d'éloigner ses gestionnaires des processus de concertation existants dans le Vieux-Montréal, la Table de concertation notamment, et de les couper de leurs partenaires.

## **5. Un patrimoine urbain à enrichir**

### **5.1 Aménagement des rues, des places et des squares**

Bien qu'une mesure soit prévue pour déterminer les aménagements appropriés à réaliser au square Viger et aux abords, la réalisation de ces aménagements n'est pas inscrite à la planche des projets de mise en valeur du domaine public 2012-2017 (p. 58).

Les discussions sur l'aménagement et l'utilisation du square Viger ont cours depuis plusieurs années sans qu'aucune action ne soit prise. Le square Viger devrait être un point d'entrée et un intérêt majeur du Vieux-Montréal mais constitue davantage un « man's land » où les résidants, visiteurs et travailleurs du secteur n'osent pas s'aventurer.

L'ouverture prochaine du CRCHUM et ultérieurement du CHUM qui amèneront plusieurs milliers de travailleurs dans le secteur ajoute à l'urgence d'agir.

**L'ARVM recommande que le réaménagement du square Viger soit retenu dans les priorités d'intervention pour l'horizon 2017 et que les aménagements soient pensés en fonction de la mise en place d'activités privées ou publiques susceptibles de générer une fréquentation continue des espaces.**

### **5.1 Occupation du domaine public**

L'ARVM appuie la recommandation de révision des critères d'aménagement des terrasses à la Place Jacques-Cartier afin de permettre une plus grande mise en valeur des bâtiments qui la bordent. **Outre les critères esthétiques, la révision devrait également considérer l'impact du choix et de la disposition des matériaux comme mesures d'atténuation du bruit. Ces critères devraient également s'appliquer aux terrasses sur la propriété privée.**

Bien que la gestion de l'animation pose moins de problèmes à la place Jacques-Cartier depuis la mise en place d'une programmation gérée par l'arrondissement, il s'agit d'un enjeu d'occupation de l'espace public que le rapport aurait dû aborder. Pour les résidants un problème de cohabitation existe à l'ouest de Saint-Laurent où le milieu est tout aussi sensible qu'à l'est.

**L'ARVM recommande que s'applique à l'ouest de Saint-Laurent une interdiction d'animation à l'exception de certains sites appropriés où une programmation serait gérée par l'arrondissement.**

### **5.2 Un patrimoine à conserver, un patrimoine à créer**

Afin notamment de faciliter les projets de réaménagement et les projets d'insertion, le plan préconise une analyse des hauteurs prescrites avec l'objectif de préserver les caractéristiques des îlots et au besoin, d'ajuster les instruments d'urbanisme ou les stratégies de développement (p.60).

Afin de préserver le paysage du Vieux-Montréal et les vues existantes, toute velléité d'augmenter les hauteurs doit être considérée avec beaucoup de circonspection. Cette réserve s'impose à la lumière de l'expérience des dernières années alors que les caractéristiques de l'îlot ont souvent été identifiées par les services d'urbanisme plutôt en fonction de l'exception que de la tendance générale de l'îlot (règlement sur les hauteurs et densité, dossiers du 717 de la Commune Ouest et du 391 Saint-Paul Ouest).

## **6. Mise en œuvre**

## 6.1 Gouvernance

Le plan propose plusieurs groupes de travail ou tables de concertation bilatéraux au multilatéraux, même une structure de coordination en tourisme. Avant de mettre sur pied de nouvelles structures, il faudrait peut-être explorer davantage le potentiel des mécanismes existants notamment la Table de concertation. La Table où siègent l'ensemble des intervenants du quartier devrait être maintenue comme principal lieu de concertation du Vieux-Montréal où les autres instances devraient se rapporter.

**Au-delà des responsabilités administratives, afin de veiller à ce que les partenaires partagent une vision globale et assurent la cohérence des interventions, on pourrait même considérer confier à la Table un mandat de suivi de la mise en œuvre du Plan de protection et de mise en valeur.**

## 6.2 Priorités d'intervention

La portée temporelle du plan n'apparaît pas évidente. Il comprend plusieurs mesures impliquant des études et analyses préalables qui reporteraient des interventions au-delà de 2017. Un échéancier plus précis aurait été souhaité.

Si les trois priorités identifiées sont justifiées, la perspective de célébrations et de grande fréquentation du quartier en 2017 en impose d'autres : le réaménagement de la signalisation touristique, le plan de gestion des déplacements pour les grands événements et la politique de stationnement; au plan réglementaire, la révision du zonage et de la réglementation sur l'affichage, et enfin le réaménagement du square Viger pour n'en nommer que les plus importants.