

PLAN D'ACTION POUR LE VIEUX-MONTRÉAL



Ville de Montréal



PLAN D'ACTION POUR LE VIEUX-MONTRÉAL

Septembre 1998



Ville de Montréal
Service de l'urbanisme



Société de développement
de Montréal

Ville de Montréal

Service de l'urbanisme

303, rue Notre-Dame Est 5^e étage

Montréal (Québec)

H2Y 3Y8

Dépot légal : 2^e trimestre 1998

Bibliothèque nationale du Québec

ISBN : 2-89417-778-X

Imprimé au Canada



Mot du maire

Nos racines sont illustrées par notre culture, nos modes de vie et notre environnement. Cet environnement illustre le passage du temps et intègre l'histoire de notre société. Le Vieux-Montréal, par sa richesse patrimoniale, représente ce legs qui appartient à tous les Montréalais et Montréalaises. Unique en Amérique du Nord, l'arrondissement historique reflète bien l'évolution de la Cité, depuis sa fondation et sa prédominance économique, jusqu'à sa renaissance actuelle.

Au cours de la deuxième moitié du XX^e siècle, le Vieux-Montréal a connu une période de déclin qui n'a été stoppée que graduellement depuis une vingtaine d'années, soit à la suite de vigoureuses interventions de la communauté montréalaise et des protecteurs du Vieux-Montréal. Le quartier connaît aujourd'hui une grande popularité. Cette popularité assure un nouveau dynamisme qui dépasse le cadre des interventions publiques. Bien plus qu'un simple symbole touristique ou un vestige historique, le Vieux-Montréal vit par les gens qui y habitent, y travaillent ou le visitent.

Le Plan d'action pour le Vieux-Montréal est l'aboutissement de plusieurs années de concertation et de partenariat avec les acteurs principaux de sa mise en valeur. Il représente un outil privilégié de planification pour les dix prochaines années et s'appuie sur un bilan complet des actions posées tant par le secteur privé que par les organismes publics.

Le Plan d'action reflète une volonté partagée et concrète de mettre en valeur cette richesse collective de notre histoire. Je souhaite que cet ensemble de mesures permette au Vieux-Montréal de jouer un rôle prépondérant dans l'économie et la vie urbaine du XXI^e siècle.



Le maire,
Pierre Bourque

Table des matières

Avant-propos	5	DEUXIÈME PARTIE : LES GRANDES ORIENTATIONS	31
PREMIÈRE PARTIE : LE VIEUX-MONTRÉAL	9		
1.1 L'évolution du Vieux-Montréal	10	2.1 Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain	32
1.1.1 La progression du secteur résidentiel	10	2.1.1 Protéger l'intégrité architecturale des bâtiments	33
1.1.2 Un produit touristique unique	11	2.1.2 Révéler l'identité des lieux et des espaces publics	34
1.1.3 Le redéploiement des activités d'affaires	12	2.1.3 Développer et diffuser la connaissance archéologique	35
1.1.4 Un secteur commercial en transition	15	2.1.4 Développer une fierté collective et un sentiment d'appartenance	35
1.1.5 La rénovation et la restauration du cadre bâti	17		
1.2 Les interventions publiques dans l'arrondissement historique	19	2.2 Renforcer la diversité et harmoniser la cohabitation	36
1.2.1 La désignation de l'arrondissement historique	19	2.2.1 Accroître le nombre de résidants	37
1.2.2 Les organismes publics	19	2.2.2 Diversifier et bonifier l'offre de services commerciaux	38
1.2.3 L'Entente sur le développement culturel de Montréal	20	2.2.3 Positionner le Vieux-Montréal comme place d'affaires.	39
1.3 Le Vieux-Montréal au cœur de la dynamique urbaine	25	2.2.4 Mettre en valeur et renforcer la vocation culturelle	40
1.3.1 Le projet du faubourg Québec	25	2.2.5 Positionner le Vieux-Montréal à l'avant-garde du tourisme culturel	41
1.3.2 Le redéveloppement du faubourg des Récollets et le réaménagement du canal de Lachine	26		
1.3.3 Le Vieux-Port et le Centre interactif des sciences de Montréal	27		
1.3.4 La Cité internationale et le Palais des Congrès	28	TROISIÈME PARTIE : LES STRATÉGIES D'ACTION	43
1.4 Conclusion	29	3.1 Agir sur le bâti du Vieux-Montréal	47
		3.1.1 Soutenir financièrement la restauration et la rénovation des bâtiments	47
		3.1.2 Stopper la détérioration du bâti	48
		3.1.3 Encourager la conversion à des fins résidentielles du bâti ancien	48
		3.1.4 Encourager l'occupation des rez-de-chaussée aux fins commerciales	49
		3.1.5 Encourager la petite et moyenne hôtellerie dans le bâti ancien	49

Table des matières (suite)

3.2 Agir sur le domaine public	50	3.5 Promouvoir le développement économique et culturel du Vieux-Montréal	61
3.2.1 Maintenir l'accessibilité et faciliter les déplacements urbains	51	3.5.1 Sensibiliser les résidents, les propriétaires et les visiteurs à la valeur historique de l'arrondissement	61
3.2.2 Faciliter les déplacements piétonniers	51	3.5.2 Promouvoir le Vieux-Montréal auprès des visiteurs en tant que pôle culturel et touristique national	61
3.2.3 Compléter l'aménagement des voies publiques	53	3.5.3 Promouvoir le potentiel de développement résidentiel, commercial et d'affaires du quartier	62
3.2.4 Poursuivre la mise en œuvre du Plan lumière	54	3.6 Mettre en œuvre des instruments de gestion et de suivi du plan d'action	63
3.2.5 Concevoir et implanter une signalisation et un mobilier distinctif	55	3.6.1 Assurer la poursuite d'une entente Québec/Montréal en fonction des priorités du plan d'action	63
3.2.6 Planifier et gérer le stationnement	56	3.6.2 Soutenir un organisme de promotion et de développement du quartier	63
3.3 Renouveler le cadre d'intervention en archéologie	57	3.6.3 Centraliser la coordination et la planification des interventions municipales dans le Vieux-Montréal	64
3.4 Agir sur les abords de l'arrondissement	58	3.6.4 Diffuser sur une base annuelle un programme d'intervention	64
3.4.1 Poursuivre le développement résidentiel du faubourg Québec	58	3.6.5 Susciter, développer et supporter la concertation des partenaires	64
3.4.2 Promouvoir le redéveloppement du faubourg des Récollets à des fins résidentielles et d'affaires	58		
3.4.3 Encourager le développement à des fins récréotouristiques du Vieux-Port et des abords du canal de Lachine	59		
3.4.4 Redévelopper le corridor de l'autoroute Ville-Marie	60		

Liste des plans

Plan 1 : Le Vieux-Montréal et son environnement	7
Plan 2 : Repères du Vieux-Montréal	13
Plan 3 : Subventions à la restauration dans le cadre de l'entente MCCQ-Ville	23
Plan 4 : Les projets structurants	45
Plan 5 : Réaménagement du secteur place Jacques-Cartier/Gosford/St-Claude	53
Plan 6 : Réaménagement de l'accès Bonsecours	54

Avant-propos

Au mois de mai 1996, à l'initiative de la *Table de concertation du Vieux-Montréal*, se tenait un colloque sur les orientations de développement de l'arrondissement historique. À cette occasion, les divers acteurs concernés par le quartier ont pu mettre en commun leur vision du Vieux-Montréal (voir plan 1 : *Le Vieux-Montréal et son environnement*). Un consensus s'est établi autour des enjeux suivants : la position et la spécificité du quartier comme coeur historique de Montréal, la mise en valeur du patrimoine bâti, la planification à moyen et à long terme, la gestion quotidienne des services publics et l'animation de la vie de quartier dans un lieu où cohabitent plusieurs fonctions urbaines.

Le présent plan d'action constitue l'une des conclusions de cette démarche. S'inspirant d'abord et avant tout de constats et de consensus qui ont émergé du colloque et des discussions qui ont entouré sa préparation, il propose, en quelque sorte, un «projet de quartier» d'où émane une définition claire du rôle que le Vieux-Montréal doit jouer au coeur de notre ville. Ce projet justifie, à son tour, la poursuite de stratégies de mise en oeuvre de mesures qui contribueront à sa réalisation au cours des cinq à dix prochaines années.

Les propositions mises de l'avant dans le plan d'action s'adressent non seulement à la Ville de Montréal, mais aussi et d'abord à l'ensemble des acteurs publics, privés et sociocommunautaires intéressés. En particulier, elles proposent un cadre global qui servira de référence aux travaux de la *Table de concertation du Vieux-Montréal* ainsi qu'aux discussions menant à l'éventuel renouvellement de l'*Entente sur le développement culturel de Montréal*.

Le lecteur de ce plan d'action doit distinguer deux niveaux distincts, à savoir :

Le plan d'action lui-même, où sont décrits les postulats (première partie), les grandes orientations (deuxième partie) et les stratégies d'action (troisième partie);

Le cahier technique, comprenant les études sectorielles suivantes appuyant le plan d'action :

Annexe 1 : *Les projets de l'Entente sur le développement culturel de Montréal dans l'arrondissement historique (1995-1998)*.

Annexe 2 : La préservation et la mise en valeur du patrimoine de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.

Annexe 3 : La fonction résidentielle dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.

Annexe 4 : La revitalisation commerciale dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.

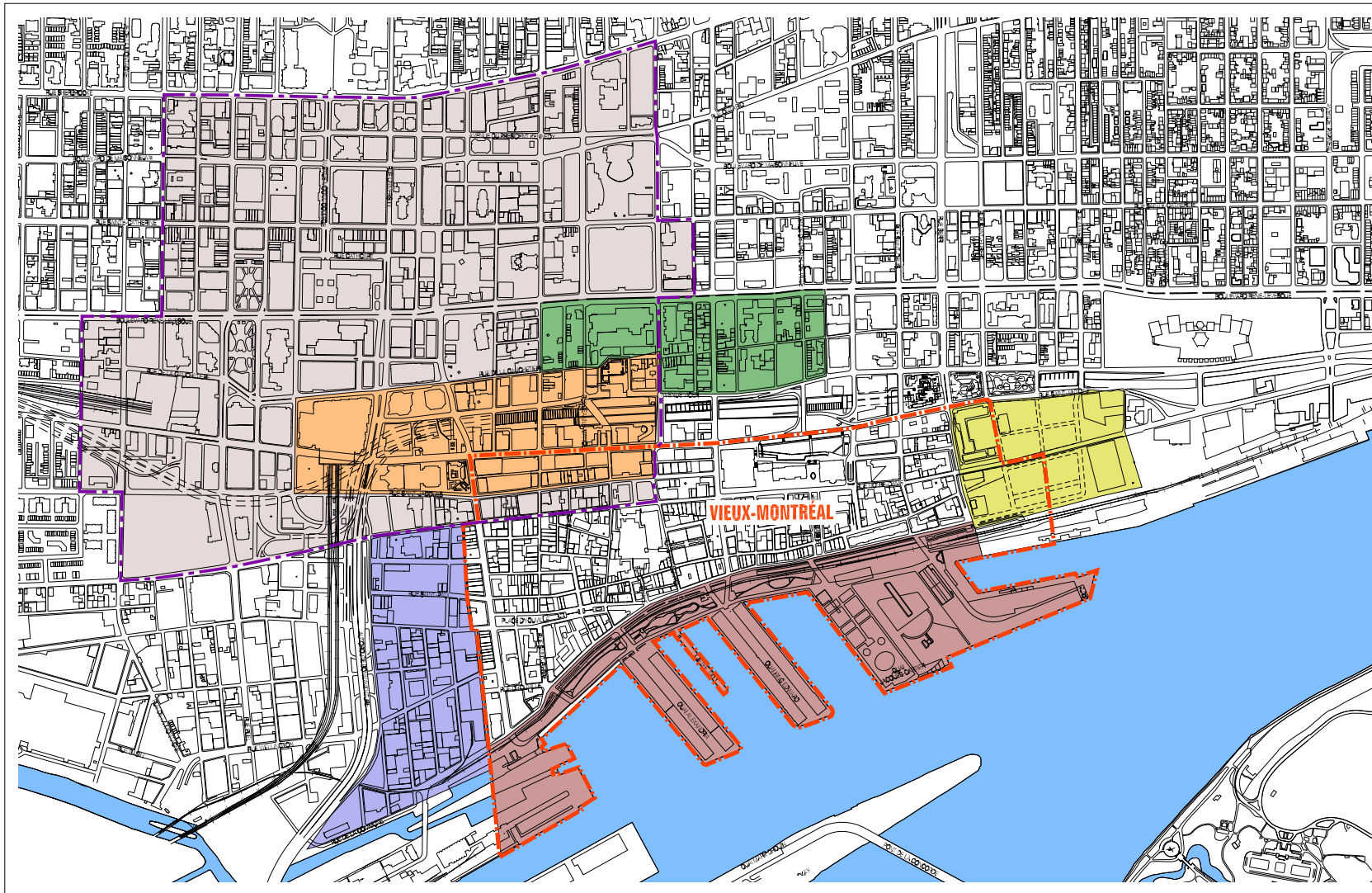
Annexe 5 : Le tourisme dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.

Annexe 6 : Les normes d'aménagement dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.

Annexe 7 : Le plan de transport de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.

PLAN D'ACTION POUR LE VIEUX-MONTRÉAL

Le Vieux-Montréal
et son environnement



- Vieux-Port
- Faubourg des Récollets
- Faubourg Québec
- Cité internationale
- Quartier chinois

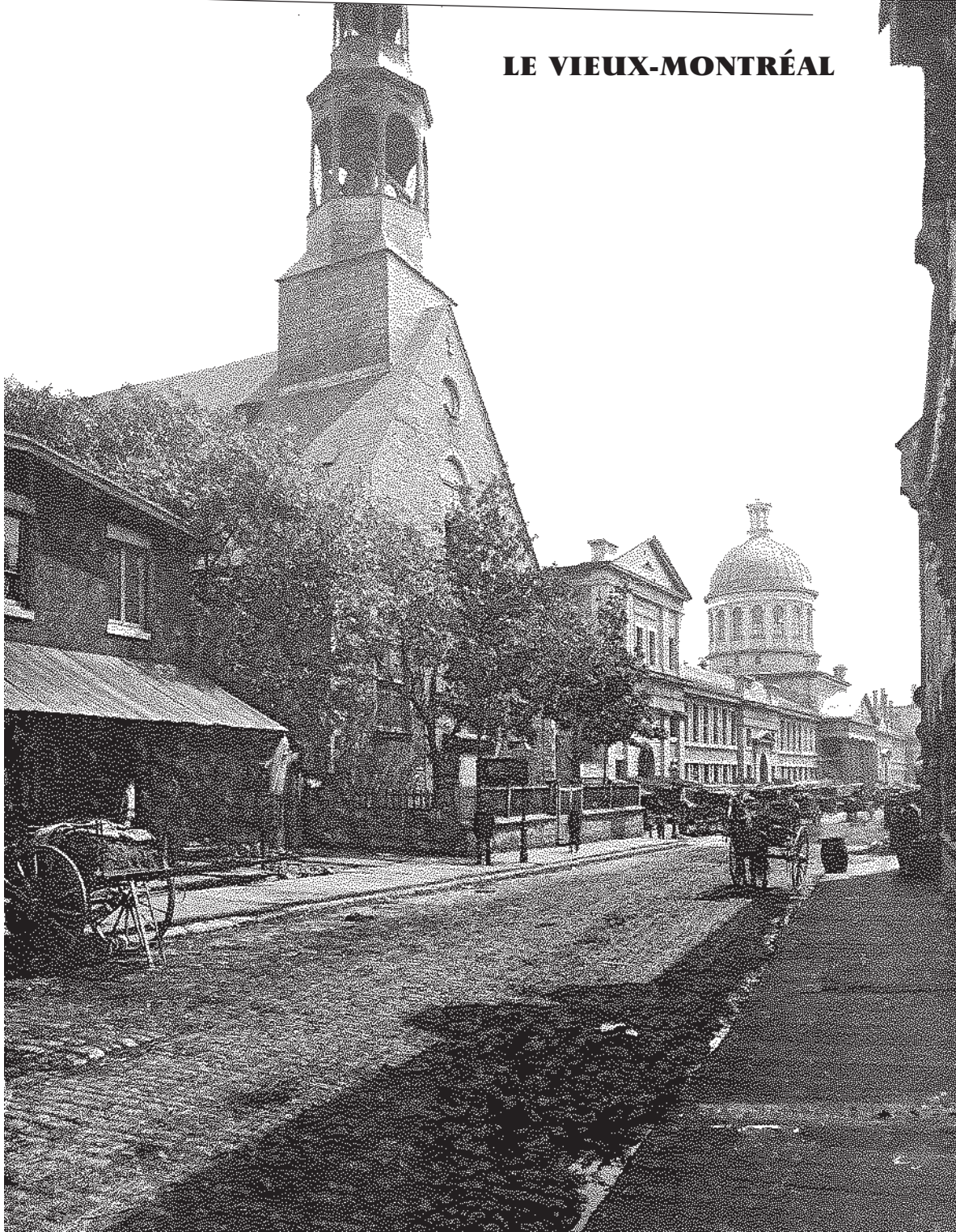
--- Limite de l'arrondissement
historique de 1995

--- Centre des affaires

 Ville de Montréal
Service de l'urbanisme
Division de la planification urbaine
et de la réglementation
Mai 1998

PREMIÈRE PARTIE

LE VIEUX-MONTRÉAL



1.1 L'évolution du Vieux-Montréal

Les deux dernières décennies auront marqué le Vieux-Montréal de nombreux paradoxes. À beaucoup d'égards, il a constitué tout au long de cette période un des quartiers les plus dynamiques de Montréal. En témoignent autant la croissance de la population résidente que les investissements publics et privés dans la rénovation du patrimoine et dans l'aménagement du domaine public. Par contre, pendant cette même période, le quartier a subi les contrecoups d'une crise immobilière majeure, qui a affecté l'ensemble de la région métropolitaine au même titre que la plupart des grandes villes de ce continent.

Par conséquent, les progrès qui ont été réalisés dans le quartier au cours des vingt dernières années pour mettre en valeur le patrimoine, pour en accroître la population ou pour en améliorer l'aménagement et les équipements, demeurent encore aujourd'hui fragiles. L'indéniable potentiel de l'arrondissement historique reste encore largement tributaire de la poursuite d'efforts importants au cours de la prochaine décennie, tant par les administrations publiques que par les acteurs privés et sociocommunautaires du quartier et de la métropole.

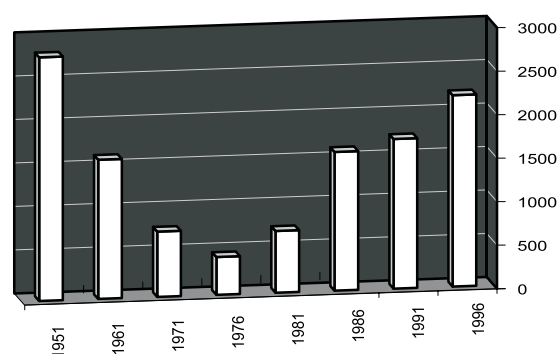
1.1.1 LA PROGRESSION DU SECTEUR RÉSIDENTIEL

Le nombre de résidents de l'arrondissement historique est passé de 435 personnes en 1976 à 2 230 en 1996. Entre 1977 et 1995, le nombre de logements s'est accru de 1 300 unités et se situait à quelque 1 600 lors du recensement de 1996. Cette performance illustre bien l'attrait qu'exerce le quartier auprès de plusieurs ménages montréalais, intéressés par les avantages de vivre au centre-ville dans un cadre patrimonial unique.

Ce repeuplement de l'arrondissement historique n'aurait pas été possible sans d'importants investissements privés (soutenus ou non par des programmes publics d'aide aux propriétaires) qui ont largement

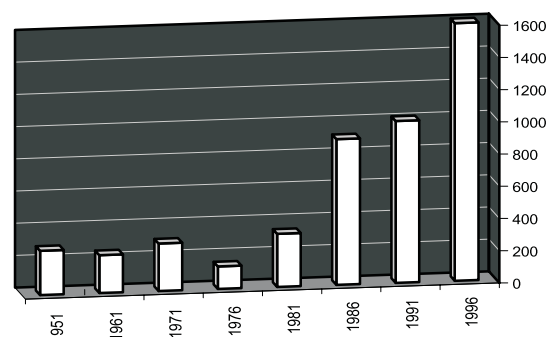
contribué à protéger le patrimoine bâti du quartier et à recycler 36 de ses édifices les plus significatifs à des fins contemporaines rentables. De plus, le redéploiement de la fonction résidentielle a permis la mise en valeur de 6 terrains demeurés vacants depuis quelques décennies.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION 1951-1996



Source : Statistique Canada

PARC RÉSIDENTIEL DU VIEUX-MONTRÉAL

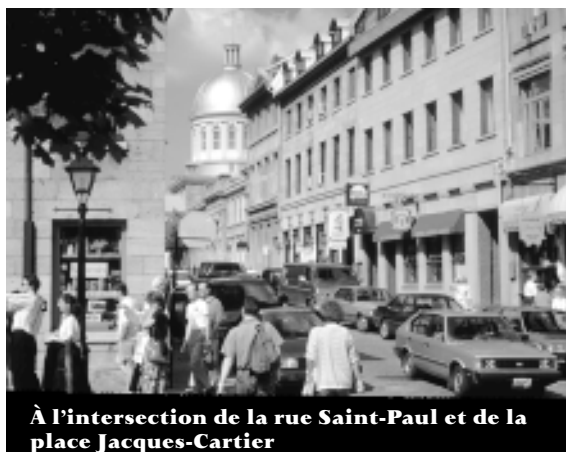


Source : Statistique Canada, sauf 1996 estimation SDM

Par ailleurs, des bâtiments non encore rénovés présentent des contraintes physiques ou architecturales majeures qui limitent les possibilités de recyclage à des fins d'habitation ou, de façon plus générale, de rentabilisation à des usages contemporains. Ces contraintes de recyclage expliquent partiellement la popularité actuelle du logement neuf.

En ce qui a trait au stationnement pour les résidents, l'exiguïté de la trame des rues du quartier fait que l'espace de stationnement sur rue et hors rue ne peut incorporer un nombre suffisant de places pour répondre à la demande résidentielle.

D'autre part, le nombre de résidents ne suffit pas encore à lui seul à maintenir un éventail complet de services commerciaux de proximité. Toutefois l'accroissement graduel de la population contribue à diversifier l'offre de produits actuels et à favoriser l'ouverture de nouveaux commerces davantage tournés vers le service local. Bref, même s'il reste beaucoup de progrès à faire, le Vieux-Montréal se transforme en un quartier complet et diversifié, intégré au centre-ville, où peu à peu naît une vie de quartier.



À l'intersection de la rue Saint-Paul et de la place Jacques-Cartier

1.1.2 UN PRODUIT TOURISTIQUE UNIQUE

Des progrès importants ont été faits au cours des dernières années afin d'améliorer l'offre touristique en tablant sur le patrimoine historique et architectural exceptionnel. Des investissements publics majeurs ont permis de structurer et de renforcer un réseau d'institutions à caractère culturel et municipal (*Musée d'archéologie et d'histoire de Montréal, Centre d'histoire de Montréal, château de Ramezay, marché Bonsecours*, etc.) dont les missions respectives portent d'abord sur divers as-

pects de l'histoire et du patrimoine de Montréal et de son arrondissement historique. D'autres interventions —dont plusieurs se poursuivent encore aujourd'hui— ont, quant à elles, permis d'améliorer de façon très significative l'aménagement du domaine public et de faciliter l'interprétation de plusieurs éléments de l'arrondissement historique (Champ de Mars, place de la Dauversière, place Jacques-Cartier, promenade de la Commune, Plan Lumière, etc.).

Or, malgré le fait que le Vieux-Montréal représente une richesse historique et patrimoniale unique, façonnée par trois siècles d'histoire, les divers intervenants n'ont pas encore réussi à proposer une «grille d'interprétation» susceptible de retenir l'intérêt et de justifier un séjour prolongé des visiteurs —même montréalais— dans l'arrondissement historique (*voir plan 2 : Repères du Vieux-Montréal*). L'offre de produits touristiques demeure déficiente, en particulier durant la saison hivernale où, en l'absence d'activités suffisantes, le quartier donne souvent l'image d'un endroit inanimé et peu attrayant, tant pour les visiteurs montréalais que pour les touristes et les congressistes étrangers. Les capacités d'hébergement sur place demeurent très faibles, malgré que le quartier se prête bien à l'installation de petites auberges. En outre, le Vieux-Montréal souffre d'un manque de promotion touristique, ce qui ne facilite pas la coordination des acteurs concernés.

D'autre part, les investissements majeurs qui ont été consentis pour réaménager le Vieux-Port misent clairement sur un créneau récréotouristique, fondé sur sa position en «front de fleuve» et sur une gamme d'équipements, d'événements et d'activités à caractère ludique et récréatif.

Le Vieux-Montréal a lui-même bénéficié de ces investissements dans le Vieux-Port. Ainsi, on a estimé à 4,3 millions le nombre de visites qui ont été effectuées en 1994 dans le Vieux-Montréal, tant par la population métropolitaine (1,8 million de visites) que par les touristes et excursionnistes (2,5 millions). Toutefois, cet achalandage masque le fait que le Vieux-Montréal demeure un produit mal défini pour plusieurs de ses visiteurs, Montréalais comme touristes. En fait,

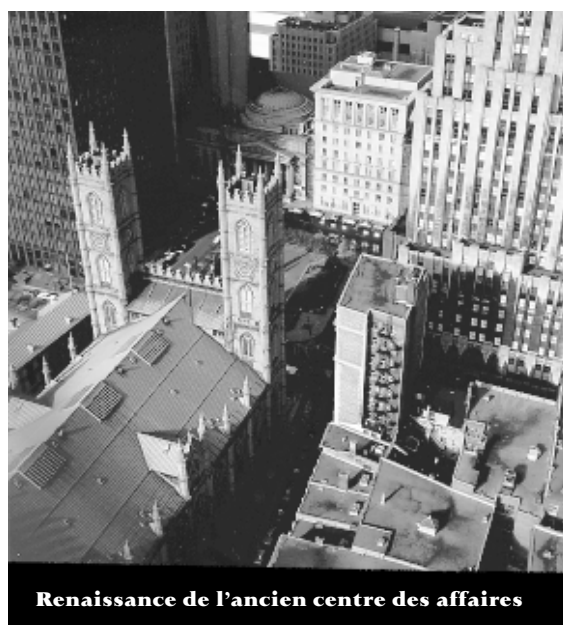
même s'il récolte plusieurs retombées très positives de la présence du Vieux-Port, le Vieux-Montréal est en quelque sorte passé d'un produit «d'appel», suscitant son propre pouvoir d'attraction, à un «produit de soutien» dont l'achalandage dépend de plus en plus de celui généré par le Vieux-Port.

1.1.3 LE REDÉPLOIEMENT DES ACTIVITÉS D'AFFAIRES

Après avoir perdu son statut de principal quartier des affaires du Canada, le Vieux-Montréal a vu sa fonction de bureaux périliter pendant plusieurs décennies. Ses vieux immeubles de bureaux et entrepôts, aménagés pour répondre aux besoins des entreprises de la fin du siècle dernier et du début du XX^e, ne pouvaient plus faire face à la concurrence des gratte-ciel du nouveau centre des affaires, en haut de la côte du Beaver Hall. Par conséquent, tant le long de la rue Saint-Jacques que dans le reste de l'arrondissement historique, un nombre croissant d'immeubles —souvent des plus remarquables sur le plan architectural— étaient désertés par leurs occupants, voire abandonnés par leurs propriétaires.

Ce déclin allait se poursuivre jusque vers le milieu des années 1980, alors que des projets immobiliers majeurs allaient être entrepris dans le quartier. Les plus connus sont le *Centre de commerce mondial* (Saint-Jacques/McGill), le *complexe Chaussegros-de-Léry* (Notre-Dame/Gosford) et la *Maison Cuvillier-Ostell* (Notre-Dame/Saint-Laurent). Pendant ce temps, d'autres immeubles existants faisaient l'objet de rénovations ou de conversions à des fins de bureaux. L'offre de locaux de bureaux allait donc alors s'accroître rapidement dans l'arrondissement historique. La superficie totale des locaux aménagés à des fins de bureaux dans l'arrondissement historique est passée de 630 000 à 863 000 mètres carrés entre 1975 et 1995, soit une croissance de 35 % en quinze ans. La part de la superficie bâtie totale consacrée aux bureaux dans l'arrondissement historique est passée de 46 % en 1979 à 58 % en 1995.

Ces nouveaux espaces allaient être mis en marché au moment même où s'amorçait la plus importante crise immobilière dans le secteur du bureau des dernières décennies. Cette crise n'était pas celle du Vieux-Montréal, ni même de Montréal. D'envergure mondiale, elle se manifestait dans la plupart des métropoles du monde.



PLAN D'ACTION POUR LE VIEUX-MONTRÉAL

Repères du Vieux-Montréal

- 1 Tour de l'horloge
- 2 Marché Bonsecours
- 3 Chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours
- 4 Château Ramexay
- 5 Complexe Chaussegros-de-Léry
- 6 Hôtel de Ville
- 7 Vieux palais de justice
- 8 Édifice Ernest-Cormier
- 9 Palais de Justice
- 10 Basilique Notre-Dame
- 11 Vieux séminaire de Saint-Sulpice
- 12 Vieille Bourse / Théâtre Centaur
- 13 Édifice Aldred
- 14 Édifice New York Life Insurance
- 15 Banque de Montréal
- 16 500, place d'Armes
- 17 Banque Royale
- 18 Centre de commerce mondial
- 19 Centre d'histoire de Montréal
- 20 Édifice des douanes
- 21 Hôpital général des Sœurs Grises
- 22 Édifice des commissaires
- 23 Écuries d'Youville
- 24 Pointe-à-Callière, musée d'archéologie et d'histoire de Montréal
- 25 Vieille Douane

Les places publiques

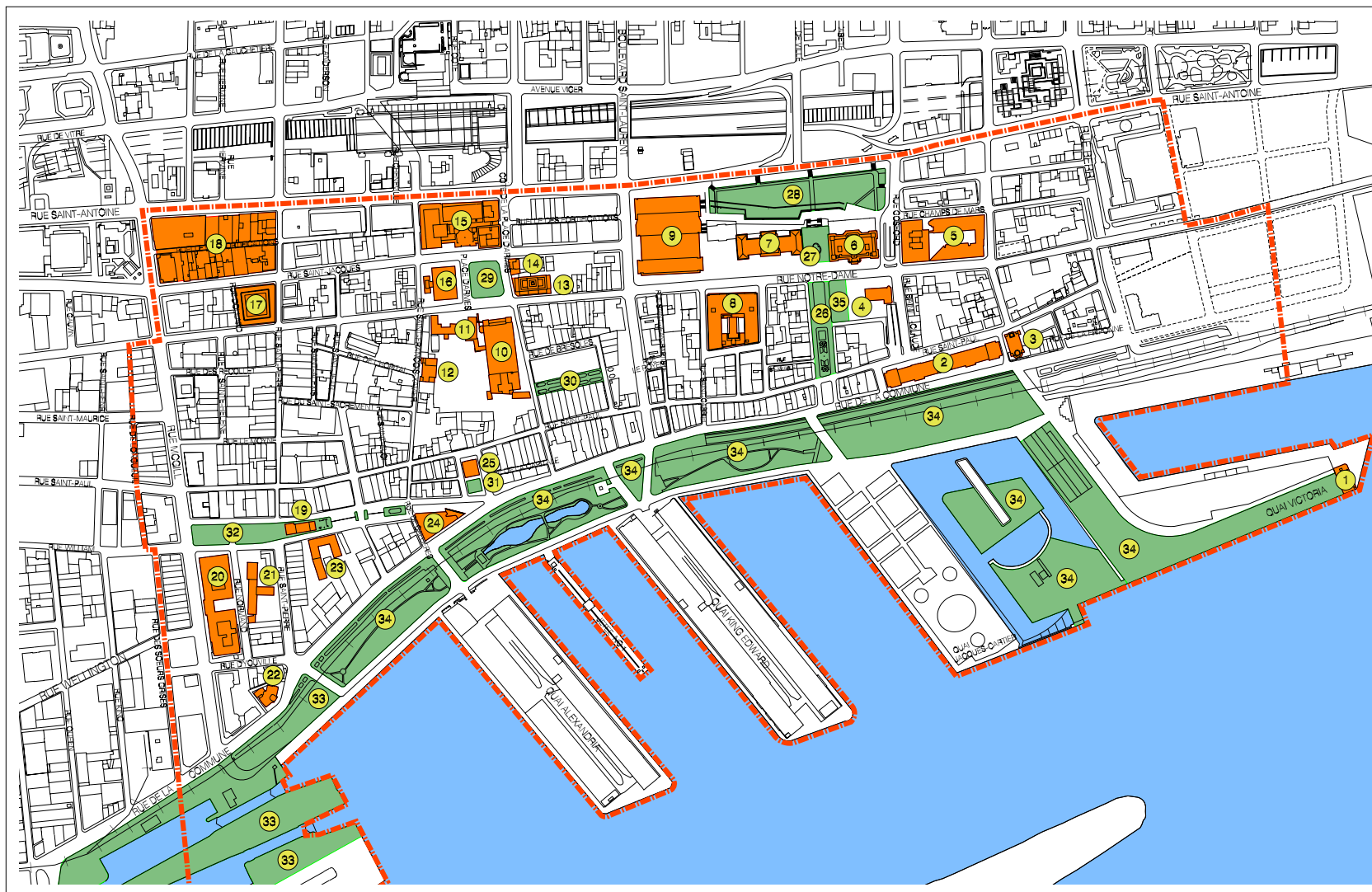
- 26 Place Jacques-Cartier
- 27 Place Vauquelin
- 28 Champ-de-Mars
- 29 Place d'Armes
- 30 Cour Le Royer
- 31 Place Royale
- 32 Place d'Youville
- 33 Parc du Canal de Lachine
- 34 Vieux-Port
- 35 Place de La Dauversière

— Limite de l'arrondissement
historique de 1985



Ville de Montréal
Service de l'urbanisme
Division de la planification urbaine
et de la réglementation

Mai 1988



d:\vieuxmontr\plan-pro-88p div.q

Ce surplus de l'offre sur la demande allait aboutir à la hausse très significative des taux d'inoccupation des espaces de bureaux locatifs, en particulier dans la première moitié des années 1990. En 1994, le taux d'inoccupation de ces bureaux locatifs atteignait 29,2 %. Toutefois, le Vieux-Montréal réussissait pendant cette période à conserver une absorption positive de ses espaces locatifs de bureaux. Malgré les taux d'inoccupation très élevés, la superficie occupée totale demeurait stable, voire en légère augmentation. Autrement dit, c'est la croissance globale de l'offre de bureaux locatifs —et non la fermeture ou le départ d'entreprises— qui explique la hausse des taux d'inoccupation.

Il s'agit là d'une performance qui est supérieure, par exemple, à celle du centre des affaires pendant cette même période. Elle démontre que, malgré les handicaps réels ou supposés qu'il présente, le Vieux-Montréal conserve un indéniable pouvoir d'attraction auprès d'entreprises recherchant des espaces de bureaux près du centre et à bon prix. Ce pouvoir d'attraction est de nouveau confirmé par les données récentes. Selon Desjarlais Prévost (*«Le marché des bureaux de Montréal»*), le taux d'inoccupation des espaces a baissé de 7,9 % pour s'établir à 21,3 % en janvier 1998.

À présent, le milieu des affaires est composé de plus de 1000 établissements dont plus de 85 % emploient moins de 20 personnes. Le profil des places d'affaires s'oriente vers les secteurs des services juridiques, du transport, de la communication, du design et de la création, ainsi que de l'informatique, et s'établit comme suit :

RÉPARTITION DES PLACES D'AFFAIRE DU VIEUX-MONTRÉAL

Principaux secteurs d'activité	N ^{bre} de places d'affaires
Services juridiques	339
Transport	112
Finances, assurances et immobilier	114
Services gouvernementaux et institutionnels	115
Publicité, communication et graphisme	91
Services professionnels (comptables, architectes, informatique ...)	94
Autres services professionnels et aux entreprises	181
Total	1046

Source : REEM 1992

Il ne faut toutefois pas minimiser les contraintes actuelles à une occupation plus intensive des espaces à bureau de l'arrondissement historique. Les besoins des occupants, que ce soit en matière de superficie des locaux, d'accès au réseau de transport public ou de disponibilité de place de stationnement, ne peuvent souvent être totalement satisfaits par les immeubles et par la trame urbaine du Vieux-Montréal. Par ailleurs, le potentiel de l'arrondissement historique varie de façon significative d'un secteur à l'autre, que se soit dans une tour de la rue Saint-Jacques ou un petit immeuble au cœur du quartier.

1.1.4 UN SECTEUR COMMERCIAL EN TRANSITION

La trame commerciale de l'arrondissement historique traverse une période de transition importante. En effet, les superficies aménagées à des fins de commerce de détail se sont accrues de façon significative au cours des dernières années : de 1979 à 1995, elles ont augmenté de 57 %, atteignant près de 200 000 mètres carrés. En 1997, on dénombrait plus de 400 locaux commerciaux dans l'arrondissement historique, alors que le taux d'inoccupation des locaux aménagés à des fins de commerce atteignait 18 %.



Terrasse sur la place Jacques-Cartier

La croissance de la dernière décennie a été largement alimentée par les visiteurs (touristes et excursionnistes) et par les travailleurs du quartier. L'offre commerciale du Vieux-Montréal est en effet très largement orientée vers ces deux types de clientèles.

- Près d'un établissement sur trois (31 %) appartient au secteur de la restauration et des bars : ensemble, ces établissements occupent à eux seuls 43 % de la superficie totale consacrée au commerce de détail.
- 21 % des établissements commerciaux offrent des produits destinés aux visiteurs (souvenirs, cadeaux, objets d'artisanat).
- Seulement 10 % des établissements commerciaux du Vieux-Montréal s'adressent prioritairement aux résidents, en se spécialisant dans les produits de consommation courante. Il s'agit pour l'essentiel de petits établissements (il n'y a par exemple aucun supermarché dans le Vieux-Montréal).

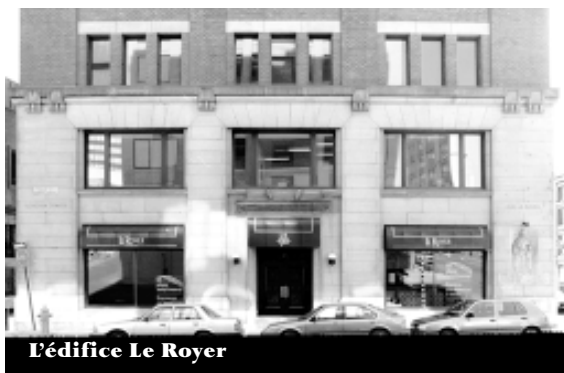
Même si l'offre de produits répond à 70 % de la demande de l'ensemble des clientèles, il n'y a pas nécessairement adéquation entre la demande et l'offre pour certains types de produits. Ainsi, pour les catégories représentant les biens de consommation courante (alimentation et détail), l'offre actuelle semble nettement insuffisante. De fait, 98 % des résidents du Vieux-Montréal vont à l'extérieur de leur quartier pour faire leurs emplettes alimentaires.

Les importantes fuites dans le secteur de la mode suggèrent que la qualité des produits offerts ne répond pas adéquatement aux clientèles du Vieux-Montréal dont les revenus sont plus élevés que la moyenne montréalaise. Les travailleurs dépensent seulement 8 % de leur budget discrétionnaire dans les commerces situés près de leur lieu de travail, alors que la moyenne est d'environ 25 %.

Une autre lacune de la fonction commerciale actuelle réside dans la gamme des produits offerts à l'ensemble des clientèles et dans l'image déficiente que présentent plusieurs établissements de l'arrondissement historique. En effet, l'analyse de l'offre commerciale démontre que, dans l'ensemble, les établissements de l'arrondissement historique offrent des produits de gammes moyenne ou inférieure. Cela est particulièrement évident dans le cas des produits destinés prioritairement aux clientèles touristiques, où plusieurs établissements se spécialisent dans les produits de bas de gamme. Comme ces commerces sont souvent fermés en dehors de la saison estivale, leur concentration dans certains secteurs du quartier renforce l'impression que le Vieux-Montréal est inanimé durant les mois d'automne et d'hiver.

Conséquemment, les fuites commerciales actuelles de 47 M\$ représentent à elles seules, pour le Vieux-Montréal, un important potentiel commercial à développer. Dans l'ensemble, tant la gamme des produits offerts dans le Vieux-Montréal que l'image des éta-

blissements du quartier ne permettent pas de tirer suffisamment profit des clientèles du quartier de même que du potentiel des attributs patrimoniaux du quartier. Ainsi, il a été jusqu'à maintenant difficile de définir une image claire de l'environnement commercial du Vieux-Montréal aux yeux des segments de consommateurs, qu'ils soient de Montréal ou d'ailleurs.

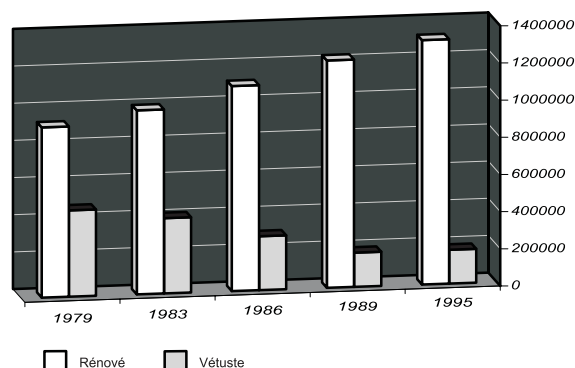


1.1.5 LA RÉNOVATION ET LA RESTAURATION DU CADRE BÂTI

Le patrimoine bâti du Vieux-Montréal a largement bénéficié, au cours des deux dernières décennies, des investissements pour la rénovation et à la conversion des bâtiments privés à des usages contemporains. Ces investissements ont permis d'intensifier l'occupation du bâti qui était souvent sous utilisé; ils ont également contribué à assurer la pérennité du patrimoine bâti de l'arrondissement historique en respectant, de façon générale, les principaux éléments significatifs ou symboliques de leur architecture et de leur insertion urbaine.

Au moment de la signature de la première *Entente sur le développement culturel*, entre la Ville et le gouvernement du Québec en 1979, un bâtiment sur trois dans le Vieux-Montréal était considéré comme étant vétuste ou vacant. En 1995, le portrait s'est nettement amélioré, le ratio s'établissant à un bâtiment sur neuf. Toujours en 1995, 88 % des espaces construits étaient jugés propices à l'occupation. La mise en valeur du cadre bâti pendant la période 1980-1995 représente des investissements, principalement du secteur privé, de l'ordre de 400 M\$.

ÉTAT DES BÂTIMENTS DANS LE VIEUX-MONTRÉAL



Source : Compilation Société de Développement de Montréal

Le Programme d'aide financière aux propriétaires du Vieux-Montréal, parrainé par la Ville et le Ministère de la culture et des communications du Québec en vertu de l'*Entente sur le développement culturel*, a accéléré la mise en valeur du parc immobilier de l'arrondissement historique. Entre 1979 et 1997, des subventions de 26,6 M\$ ont été octroyées à des propriétaires d'immeubles pour réaliser des travaux de restauration et de transformation de bâtiments à des fins résidentielles ou commerciales, représentant des investissements totaux de 190 M\$, soit près de la moitié de l'ensemble des investissements dans le secteur immobilier du Vieux-Montréal. En d'autres termes, pour chaque dollar du programme de subvention consacré aux immeubles résidentiels et commerciaux, le secteur privé investissait sept dollars.

Le programme de subvention est venu appuyer la réhabilitation de 80 immeubles vétustes, dont 36 projets de transformation d'immeubles à des fins résidentielles. Un autre groupe de 74 immeubles a fait l'objet de travaux de restauration ou de travaux ponctuels de mise aux normes. Le Programme d'aide financière aux propriétaires du Vieux-Montréal touche à la fois les travaux de rénovation et de restauration des éléments architecturaux pouvant représenter 40% du coût des travaux admissibles, le maximum octroyé est de 500 000\$ par immeuble.

Depuis 1996, la part des investissements du secteur privé est en réduction, avec un ratio de quatre dollars d'investissement privé pour chaque dollar de subvention. Cette situation s'explique en partie par la nature des projets subventionnés qui visent davantage des travaux ponctuels que la mise en valeur de bâtiments vétustes comme cela fut le cas dans les années 1980.

Malgré les efforts consentis, une cinquantaine d'immeubles vacants ou vétustes continuent de se détériorer rapidement, faute d'un entretien adéquat. Cette situation accroît les risques d'incendies, nuit à l'image du quartier et constitue un frein à l'occupation des immeubles restaurés et rénovés à des fins résidentielles ou commerciales.



Les interventions publiques dans l'arrondissement historique



Le marché Bonsecours

1.2.1 LA DÉSIGNATION DE L'ARRONDISSEMENT HISTORIQUE

Le Vieux-Montréal a été désigné «arrondissement historique» en 1964. Dès le départ, ce statut a constitué un cadre général permettant de protéger certains éléments de son patrimoine et de son caractère historique. L'arrondissement était bordé au nord par la rue Notre-Dame, à l'ouest par la rue McGill, au sud par la rue de la Commune et à l'est par la rue Berri. L'élargissement en 1995 du territoire désigné arrondissement historique, «pour mieux refléter les limites approximatives de l'ancienne ville fortifiée», a permis d'y incorporer les secteurs historiques situés entre la rue Notre-Dame et l'autoroute Ville-Marie, soit l'ancienne cité financière et le secteur administratif.

1.2.2 LES ORGANISMES PUBLICS

Les organismes publics qui interviennent dans le Vieux-Montréal représentent tous les paliers de gouvernement. L'adoption, en 1979, de la première *Entente sur le développement culturel de Montréal* constitue un cadre global de gestion réunissant à la fois la *Ville de Montréal* et le *ministère de la Culture et des Communications* du Qué-

bec. Deux instances consultatives se préoccupent notamment de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine; il s'agit de la *Commission Jacques-Viger*, qui agit à titre de conseiller auprès des services municipaux et de la *Commission de protection des biens culturels* qui agit comme aviseur auprès de la ministre de la culture et des communications. Par ailleurs, la *Société du Vieux-Port de Montréal*, mandataire du gouvernement fédéral, assure la gestion et planifie le développement sur le territoire particulier qui lui est dévolu.

Enfin, la *Société de développement de Montréal (SDM)* a intégré la mission et les activités de la *Société immobilière du patrimoine de Montréal (SIMPA)*, notamment en mettant sur pied le *Bureau de promotion et de mise en valeur du Vieux-Montréal*. Depuis la création de la SIMPA en 1981, cette dernière (et maintenant la SDM) s'est activement engagée dans plusieurs grands projets immobiliers, en association étroite avec des promoteurs privés. Plusieurs de ces projets résultent directement de l'action de la SDM (le *Centre de commerce mondial*, le *complexe Chaussegros-de-Léry*, la *Maison Cuvillier-Ostell*, le *1 McGill*). La SDM est par ailleurs propriétaire de terrains stratégiques pouvant faire l'objet de projets majeurs au cours des prochaines années (*faubourgs Québec et des Récollets*).

Réunissant les principaux groupes du quartier et représentant tant les résidents que les commerçants, les gens d'affaires et les milieux touristiques et culturels, la *Table de concertation du Vieux-Montréal* accueille également des représentants d'associations préoccupées par les questions patrimoniales et des différents niveaux de gouvernement. La *Société de développement de Montréal* assure le soutien technique aux travaux de la *Table de concertation*.

Dans un premier temps, les travaux de la *Table* se sont concentrés sur la gestion quotidienne du quartier et sur les impacts de la tenue d'événements spéciaux. Toutefois, les préoccupations se sont graduellement élargies, se tournant vers la formulation d'une vision claire des enjeux de conservation et de développement, ainsi que vers l'étude de projets majeurs d'aménagement. La tenue en mai 1996, à l'initiative de la *Table*, d'un colloque sur les orientations de développement du Vieux-Montréal, a témoigné de la nouvelle vitalité de la vie associative du Vieux-Montréal. Aujourd'hui, la *Table de concertation du Vieux-Montréal* s'est imposée comme un forum incontournable où le présent et l'avenir du quartier doivent être discutés.

1.2.3 L'ENTENTE SUR LE DÉVELOPPEMENT CULTUREL DE MONTRÉAL

Renouvelée sur une base continue depuis son adoption en 1979, l'*Entente* a permis, d'une part, de mettre sur pied un mécanisme permettant de définir les priorités d'action et de coordonner les interventions publiques sur le territoire de l'arrondissement historique. Elle a en outre fourni un mécanisme adéquat de financement conjoint applicable autant aux investissements publics qu'à l'aide financière aux propriétaires privés du Vieux-Montréal. Quelque 121 M\$ ont alors été engagés les travaux sur les biens publics (55,6 M\$), la restauration et la rénovation des immeubles privés (26,6 M\$) (voir plan 3 : *Subventions à la restauration dans le cadre de l'entente MCCQ-Ville*) et les études, les communications et l'archéologie (38,9 M\$).

RÉPARTITION DES DÉPENSES, ENTENTE MCCQ/VILLE

	79-94	95-98	TOTAL
Travaux sur biens publics	33	22,6	55,6
Subventions, restauration et rénovation	23	3,6	26,6
Études, communication et archéologie	34,3	4,6	38,9
Total	90,3	30,8	121,1

Source : Entente MCCQ/Ville, 1997



Le Centre l'histoire de Montréal



Les vingt dernières années ont vu l'émergence d'une nouvelle génération d'institutions muséologiques dans le Vieux-Montréal, la plupart dédiées à l'étude et à la diffusion des connaissances sur l'histoire de la métropole. Sont ainsi apparus le *Centre d'histoire de Montréal* et le *Musée d'archéologie et d'histoire de Montréal* (Pointe-à-Callière). Pour leur part, le *château de Ramezay* et la *chapelle Notre-Dame du Bonsecours* ont fait l'objet de rénovations importantes, et l'*École nationale du Cirque* s'est également établie dans le quartier. Par ailleurs, plusieurs édifices institutionnels importants de l'arrondissement historique ont fait l'objet de rénovations majeures au cours des vingt dernières années, incluant l'*hôtel de ville*, l'*édifice des Douanes* et l'*édifice Gérald-Godin* (anciennement *édifice du Grand-Tronc*).

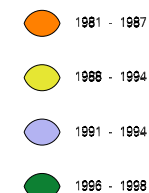
Les principaux efforts de restauration et de rénovation du bâti se sont surtout concentrés sur la conversion d'immeubles privés, grâce à l'appui du *Programme d'aide financière aux propriétaires du Vieux-Montréal* (à l'intérieur de l'*Entente sur le développement culturel*). Ce pro-

gramme a contribué à la réhabilitation de 80 bâtiments vétustes ou vacants. Les réalisations les plus significatives des deux dernières décennies comprennent, entre autres, les immeubles résidentiels du *Cours Le Royer*, le *Centre de commerce mondial* et la *Maison Cuvillier-Ostell*. Le Vieux-Montréal nécessite donc une intervention gouvernementale significative en matière de restauration et de rénovation, étant donné la concentration unique à Montréal d'immeubles de grande valeur architecturale et patrimoniale qu'on y trouve.

Par ailleurs, l'*Entente* a largement contribué à l'effort substantiel d'amélioration du domaine public dans l'arrondissement historique. Cet effort, qui se poursuit toujours, a donné lieu à plusieurs réalisations importantes dans l'arrondissement historique; on retiendra particulièrement le réaménagement majeur des lieux publics autour du Champs-de-Mars et de la place Jacques-Cartier, qui constituent le pôle le plus animé du Vieux-Montréal.

Subventions à
la restauration dans le
cadre de l'entente
MCCQ - Ville

Subventions accordées entre:



— — — Limite de l'arrondissement
historique de 1995



Ville de Montréal
 Service de l'urbanisme
 Division de la planification urbaine
 et de la réglementation
 Mai 1998

Le Vieux-Montréal au cœur de la dynamique urbaine

Les orientations de développement pour le Vieux-Montréal doivent, bien sûr, s'appuyer sur les acquis des deux dernières décennies. Elles doivent également tenir compte de l'évolution prévisible de la trame urbaine environnante et des projets qui sont susceptibles de voir le jour au cours de la prochaine décennie à la périphérie immédiate du quartier.

Cette évolution et ces projets vont créer de nouvelles possibilités de développement sur le territoire même de l'arrondissement historique. Ensemble, ils vont modifier les conditions d'insertion du quartier dans le centre-ville montréalais, atténuer l'enclavement relatif dans lequel l'avait confiné la construction des autoroutes Bonaventure et Ville-Marie, influencer l'économie foncière et le marché immobilier de l'arrondissement historique et changer la fréquentation du quartier par les touristes et les visiteurs montréalais.

1.3.1 LE PROJET DU FAUBOURG QUÉBEC

Ancienne cour de triage, d'une superficie d'environ 15 hectares, située immédiatement à l'est de l'arrondissement historique, le faubourg Québec est promis

à un développement résidentiel majeur mis de l'avant par la Société de développement de Montréal, propriétaire du site au nom de la Ville.

Il s'agit d'un ambitieux programme de développement urbain échelonné sur quelques décennies afin de créer un quartier pouvant accueillir quelque 2 000 résidents dans 1 200 logements neufs. Déjà les travaux de mise en place des infrastructures publiques sont bien avancés, incluant la reconstruction du pont de la rue Notre-Dame. Dans une première phase, réalisée entre 1994 et 1998, le groupe Gazaille a construit plus de 100 unités de logements. En 1997, la SDM a retenu la proposition du Groupe Alfid, à la suite d'un appel public d'intérêt pour la réalisation conjointe d'une première phase de 120 unités résidentielles sur les 600 logements en copropriété divisée faisant l'objet du programme de développement du promoteur privé.

Au cours des dernières années, la Ville de Montréal et la Société de développement de Montréal ont réalisé des travaux d'infrastructures de l'ordre de 18 M\$ pour le recouvrement des voies ferrées, la reconstruction du pont de la rue Notre-Dame et la mise en place de la plupart des réseaux d'eau et d'égouts.



Le site du Faubourg Québec

1.3.2 LE REDÉVELOPPEMENT DU FAUBOURG DES RÉCOLLETS ET LE RÉAMÉNAGEMENT DU CANAL DE LACHINE

Le faubourg des Récollets est un des premiers secteurs industriels de Montréal; il a pris forme à l'ouest du Vieux-Montréal tout au long du XIX^e siècle. Les industries ont graduellement quitté le faubourg à la faveur des nouvelles zones industrielles, laissant derrière elles d'imposants bâtiments abritant fonderies et entrepôts. Le faubourg couvre une superficie d'environ 20 hectares, et sa position stratégique, entre le nouveau centre des affaires au nord et l'embouchure du canal de Lachine au sud, lui procure un grand potentiel de redéveloppement résidentiel et d'affaires.

La partie du faubourg des Récollets située au sud de la rue Wellington a fait l'objet d'une importante opération foncière de la SDM avec le concours de promoteurs privés pour la mise en valeur des immeubles de cette zone. Déjà, des sociétés dans les domaines de l'infographie et du multimédia, telles Discreet Logic, Behaviour

Communication, TGR Zone, St-Rémy Multimédia et Intellia, y ont établi leurs places d'affaires. De plus, le Centre de développement des technologies de l'information (CDTI), un incubateur d'entreprises mis de l'avant par la SDM et SOLIM et parrainé par le gouvernement du Québec, s'établira dans le faubourg et côtoiera le projet résidentiel du Quai de la Commune axé sur la transformation résidentielle de grands entrepôts.

Par ailleurs, le gouvernement du Canada, qui est le propriétaire du canal de Lachine et de la plus grande partie de ses abords immédiats, a récemment annoncé son intention de procéder à un réaménagement majeur de ce site. La Ville de Montréal s'est également

engagée à participer au projet. Celui-ci a pour but d'encourager la navigation de plaisance, de restaurer le canal et certains de ses anciens bassins, de réaménager ses berges, ainsi que de mettre en valeur certains secteurs avoisinants.

La mise en valeur du faubourg des Récollets soulèvera notamment l'enjeu du réaménagement de la rue



L'embouchure du canal de Lachine et le faubourg des Récollets vers 1930



Esquisse d'aménagement de l'embouchure du canal de Lachine et du faubourg des Récollets

McGill et la revitalisation de certains de ses immeubles riverains. En effet, la rue McGill constitue le lien principal entre le centre des affaires et le projet de la *Cité internationale*, d'une part, et le secteur du Vieux-Port et les écluses du canal de Lachine, d'autre part.

Le réaménagement du canal de Lachine et du faubourg des Récollets et la revitalisation de la rue McGill sont donc intimement liés. L'effet conjugué de ces travaux et du développement des secteurs adjacents va créer les conditions favorables à la mise en valeur de plusieurs immeubles riverains actuellement vacants ou sous-utilisés.



1.3.3 LE VIEUX-PORT ET LE CENTRE INTERACTIF DES SCIENCES DE MONTRÉAL

Créée en 1981, la Société du Vieux-Port de Montréal gère et développe un site portuaire de 54 hectares qui longe le Vieux-Montréal à des fins de parc récréotouristique d'envergure métropolitaine. Depuis le début des années 1980, d'importants travaux ont été réalisés pour aménager un front de fleuve destiné à la détente et à la qualité de vie des quelque 5,5 millions de Montréalais et de visiteurs qui fréquentent annuellement le Vieux-Port.

La Société du Vieux-Port programme les activités suivantes :

- mise en valeur du patrimoine portuaire;
- promotion des sciences et des technologies;
- activités culturelles, divertissement et interprétation;
- croisières et excursions.

En 1997, la Société du Vieux-Port annonçait la réalisation prochaine de deux projets d'envergure qui, à l'horizon de leur développement, compléteront les aménagements du Vieux-Port. Il s'agit des projets suivants :

- le réaménagement du Quai King-Edward et la création du *Centre interactif des sciences de Montréal* avec la mission de réaliser un carrefour permanent de la science et de la technologie;
- la mise en valeur de l'entrepôt frigorifique dans la partie est du Vieux-Port, par le biais de la recherche de partenaires privés, en vue de sa transformation à des fins résidentielles, hôtelières et commerciales.

Le projet de réaménagement du quai King-Edward impliquera des investissements de l'ordre de 49 M\$, dont 29 M\$ du gouvernement fédéral pour la mise en place des infrastructures et 20 M\$ provenant de partenaires privés pour la réalisation du projet. Le *Centre interactif des sciences de Montréal* proposera une gamme d'activités favorisant le développement de la culture scientifique et technologique auprès d'une clientèle estimée à un million de visiteurs par an.

1.3.4 LA CITÉ INTERNATIONALE ET LE PALAIS DES CONGRÈS

Autour d'une vision concertée de l'avenir du centre des affaires de Montréal, les décideurs des secteurs publics et privés implantent conjointement une stratégie d'expansion appuyée par une spécialisation des activités économiques de la métropole du Québec. Cette vision mise largement sur un «défi de développement», celui de la coordination d'une stratégie économique axée sur les échanges internationaux, doublé d'une stratégie d'aménagement qui intègre ces activités dans un secteur distinctif, la Cité internationale. Il s'agit du point de rencontre entre l'ancienne cité financière de la rue Saint-Jacques dans le Vieux-Montréal et le nouveau centre des affaires.

Au-delà de la promotion immobilière, cette stratégie de développement permet de réunir dans ce quartier, situé entre le centre des affaires et le coeur historique de Montréal, des dizaines d'organismes à vocation internationale. Ces organismes sont encadrés par 4 grands générateurs d'activités internationales :

- l'Organisation de l'aviation internationale (700 employés)
- le Palais des Congrès de Montréal (100 000 mètres carrés prévus)
- le Centre de commerce mondial (50 000 mètres carrés d'espaces à bureaux et un hôtel de classe internationale)
- la Bourse de Montréal

La concentration, dans la périphérie immédiate de ce site, d'immeubles d'importance et la présence des stations de métro *Square-Victoria* et *Place-d'Armes* ainsi que du réseau piétonnier protégé en font l'un des pôles principaux autour duquel s'organise l'expansion du centre des affaires. Cette stratégie permet maintenant d'harmoniser les objectifs de développement du centre des affaires avec ceux du Vieux-Montréal. De plus, la *Cité internationale* fait le lien entre l'axe des affaires de la place Ville-Marie et l'axe institutionnel de la *Place des arts*.

Par ailleurs, l'expansion du *Palais des Congrès* viendra renforcer le secteur de la *Cité internationale*. De plus, le Palais agrandi fera physiquement le pont entre la Cité internationale, le centre des affaires et de l'axe institutionnel de la Place des Arts et aura comme conséquence de désenclaver, tant sur le plan urbanistique qu'économique, le Vieux-Montréal. Le *Palais des Congrès agrandi* rétablira les liens et deviendra l'une des portes d'entrée du Vieux-Montréal en favorisant le développement, sur de nombreux terrains entourant le Palais, de nouvelles fonctions, notamment hôtelières. Les travaux d'agrandissement se poursuivront pendant trois ans à compter de 1999.

Le développement de la *Cité internationale* et du *Palais des Congrès* aura pour effet de revitaliser les abords de la rue Saint-Jacques, de rétablir des liens avec le nouveau centre des affaires et d'aménager ou de développer les abords et les résidus d'expropriation de l'autoroute Ville-Marie.

1.4 Conclusion

Le Vieux-Montréal tient sa spécificité à ce qu'il est un ensemble patrimonial exceptionnel à l'échelle des Amériques et qu'il est le lieu de naissance de plusieurs institutions du pays : banques, écoles, parlement, hôpitaux. Il est pour tous les Montréalais le coeur historique de la ville de Montréal. Chaque intervenant doit reconnaître cette spécificité du quartier, afin que le développement s'y fasse de façon harmonieuse.

On trouve actuellement dans le Vieux-Montréal un large éventail d'activités : quelque 2 230 résidents y habitent, plus de 4 000 000 de visiteurs d'ici et d'ailleurs le fréquentent annuellement, plus de 400 commerces y poursuivent leurs affaires, 35 000 personnes y travaillent, les trois grandes administrations publiques, fédérale, provinciale et municipale, y ont des bureaux et des points de service, plusieurs institutions muséologiques, culturelles et religieuses y ont pignon sur rue. La diversité du Vieux-Montréal constitue aujourd'hui l'une des principales caractéristiques du quartier, à vrai dire sa principale richesse sur le plan urbain.

Malgré les tendances actuelles de développement, le Vieux-Montréal demeure un milieu fragile, affecté par le développement de nouveaux pôles d'activités, par les contraintes de conversion des immeubles et par la vétusté des infrastructures publiques. Il doit également vivre avec une image négative du quartier associé à son isolement relatif du nouveau centre-ville.

Le Vieux-Montréal est donc un lieu où cohabitent plusieurs fonctions qui, dans une analyse superficielle, apparaissent incompatibles et difficiles à soutenir. Cependant, il représente, dans les faits, un milieu de vie extrêmement stimulant qui ne tombe ni dans les excès commerciaux d'une zone touristique exclusive ni dans la ségrégation des quartiers résidentiels chics repliés sur eux-mêmes.

C'est pourquoi, en plus des efforts consentis dans la réhabilitation du quartier, il reste nécessaire d'implanter une stratégie d'action commune, qui verra à coordonner les acteurs du développement. Cette stratégie permettra également de mieux cibler les interventions, de promouvoir une image forte et de mettre en valeur le potentiel de l'arrondissement historique.

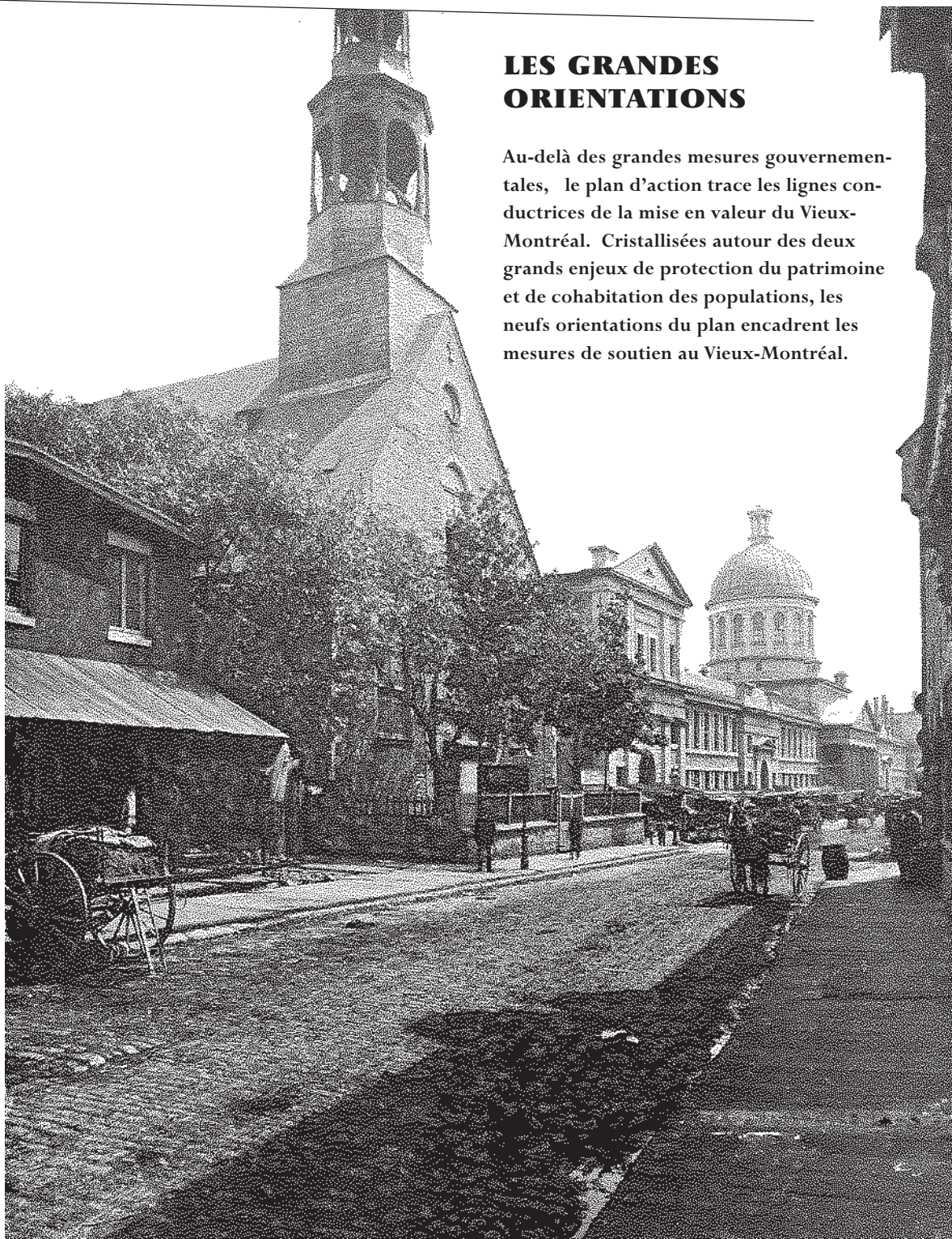
Cette cohésion des efforts ne sera possible que si l'importance collective et la spécificité du Vieux-Montréal sont définies et reconnues par la population des autres quartiers de Montréal, ainsi que par l'ensemble des citoyens qui s'engagent dans le développement de l'arrondissement.



DEUXIÈME PARTIE

LES GRANDES ORIENTATIONS

Au-delà des grandes mesures gouvernementales, le plan d'action trace les lignes conductrices de la mise en valeur du Vieux-Montréal. Cristallisées autour des deux grands enjeux de protection du patrimoine et de cohabitation des populations, les neuf orientations du plan encadrent les mesures de soutien au Vieux-Montréal.



Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain

Ensemble patrimonial exceptionnel à l'échelle des Amériques, le Vieux-Montréal est une composante centrale du paysage urbain de Montréal. Il doit donc, à ce titre, cristalliser la mémoire de notre ville et alimenter le sentiment d'appartenance de toute la communauté montréalaise. La conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de l'arrondissement historique relèvent d'une responsabilité collective qui incombe à l'ensemble de la communauté montréalaise et québécoise.

La spécificité du Vieux-Montréal réside dans la possibilité d'entrer en contact direct avec le passé d'une métropole d'Amérique. Le cœur historique, c'est tout à la fois :

- Ville-Marie, avant poste catholique et ville coloniale française en Canada amérindien ;
- la ville fortifiée, tête de pont continentale de l'empire français d'Amérique, puis du commerce des fourrures du nord-ouest, en régime britannique ;
- le quartier central bourgeois de la métropole des deux Canada ;
- le centre-ville victorien et le port principal de la première ville industrielle du Canada fédéral ;
- le cœur de la métropole du Dominion canadien, avec son port et son *Wall Street* du Nord ;
- la Cité historique et le quartier contemporain qui ne font qu'un.

C'est pourquoi le Vieux-Montréal doit être reconnu comme le cœur historique de Montréal et de sa région.



Le Vieux-Port l'hiver au XIX^e siècle

Le quartier constitue un ensemble patrimonial urbain unique, que l'on doit conserver et mettre en valeur. Il est composé :

- d'immeubles, témoins des époques de l'histoire de la ville ;
- d'espaces publics, en grande partie issus de la période coloniale française ;
- et des traces de constructions et d'occupations, effacées par l'urbanisation plus récente, qui sont mises à jour par les interventions archéologiques.

Ces composantes font partie intégrante du patrimoine à conserver et à mettre en valeur. La responsabilité en incombe à la fois aux administrations publiques et aux institutions muséologiques et culturelles concernées. Elle requiert également une collaboration de tous les acteurs privés et sociocommunautaires susceptibles d'intervenir sur le territoire de l'arrondissement historique.

2.1.1 PROTÉGER L'INTÉGRITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS

La grande majorité des immeubles du Vieux-Montréal appartiennent à des propriétaires privés et sont utilisés à des fins diverses. Les propriétaires et les occupants agissent en quelque sorte à titre de fiduciaires de ce patrimoine national. Par conséquent, la communauté montréalaise et québécoise doit appuyer directement les efforts spécifiques consentis pour conserver et mettre en valeur ces éléments patrimoniaux. Ainsi, il s'avère opportun de poursuivre les efforts de soutien à la rénovation et à la restauration par des programmes gouvernementaux appropriés.



Quatre grands principes sont retenus pour encadrer les efforts en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti dans l'arrondissement historique :

- Maintenir l'intégrité architecturale des immeubles de façon à protéger, à rénover ou, le cas échéant, à reconstruire les éléments architecturaux et décoratifs significatifs au cours de la réalisation de projets de rénovation ou de transformation des bâtiments ;
- Maintenir la trame typique du Vieux-Montréal, représentée par le cadastre, les alignements de construction et les implantations dans le cas des opérations foncières touchant plusieurs immeubles ;
- Maintenir une occupation rentable et fonctionnelle des immeubles privés, condition essentielle pour assurer l'intégrité et la pérennité. Par conséquent, les efforts de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti de l'arrondissement historique doivent permettre de rénover les immeubles existants et de les convertir à des usages contemporains répondant aux conditions prévalentes du marché immobilier ;
- S'assurer que le Vieux-Montréal demeure un quartier mixte, animé et vivant où se côtoient les fonctions résidentielle, d'affaires, d'administration publique et touristique. La vocation de l'arrondissement historique ne doit pas se limiter à celle d'un « musée en plein air », mais doit contribuer activement au développement de toute la métropole.



2.1.2 RÉVÉLER L'IDENTITÉ DES LIEUX ET DES ESPACES PUBLICS

L'espace public, c'est-à-dire les places, les rues et les trottoirs, constitue la toile de fond du paysage urbain du Vieux-Montréal. Il révèle le cadre bâti dans l'optique de l'usage et des fonctions présentes ou passées. Au-delà du bâti, les espaces publics constituent une composante fondamentale dans l'interprétation des lieux historiques et patrimoniaux. C'est en retrouvant le caractère des places et des rues que l'on comprend le sens, la fonction et le rôle historique du patrimoine bâti. Il est donc primordial d'accorder autant d'importance à la conservation des bâtiments qu'à leur intégration dans une trame urbaine qui fait le lien entre le présent et le passé.

C'est d'abord par la promenade qu'il est le plus facile de découvrir et d'apprécier un quartier historique dont la trame urbaine a, le plus souvent, été formée avant l'apparition des moyens modernes de transport. À cet égard, le Vieux-Montréal, à l'instar des quartiers similaires dans d'autres villes du monde, doit miser sur les déplacements piétons pour révéler l'identité des lieux au-delà des façades restaurées.

Cette prise en compte de l'espace urbain exige une gestion appropriée du territoire et du domaine public de l'arrondissement historique. Par l'analyse:

- du cadastre ;
- de la trame de rues ;
- de l'alignement des bâtiments ;
- des perspectives visuelles ;
- de la désignation toponymique des lieux publics ;
- et de certains types de revêtements et de mobiliers urbains ;

on identifie les éléments significatifs du patrimoine, qui doivent faire l'objet de mesures particulières de protection.

Par conséquent, les diverses interventions sur le domaine public de l'arrondissement historique doivent se conjuguer et se renforcer, les unes les autres, pour créer un aménagement distinctif, facilement reconnaissable et compatible avec la vocation du quartier, d'après les principes suivants :

- L'espace public est d'abord un lieu convivial, autant pour les résidents et les travailleurs que pour les visiteurs, et dans cet esprit, l'aménagement des espaces publics peut être contemporain.
- L'aménagement doit également permettre et faciliter la lecture des usages et des occupations historiques du quartier, et à ce titre, ces espaces deviennent des lieux privilégiés de l'interprétation historique et de la recherche archéologique.
- C'est à travers les rues et les places publiques que les visiteurs découvrent le Vieux-Montréal. En conséquence, l'aménagement des lieux publics doit proposer des espaces agréables et sécuritaires pour la promenade.



2.1.3 DÉVELOPPER ET DIFFUSER LA CONNAISSANCE ARCHÉOLOGIQUE

L'intervention archéologique, sous la forme d'inventaires ou de fouilles, permet de dévoiler et de documenter les traces enfouies de tous les stades du développement de la ville, depuis les établissements amérindiens jusqu'aux époques plus récentes de son industrialisation. Près des deux tiers des sites archéologiques répertoriés à Montréal se trouvent dans le quartier historique. Le redéveloppement urbain accentue la pression pour l'intervention archéologique, afin de documenter les occupations antérieures et d'intégrer l'information et les artefacts ainsi recueillis aux programmes d'interprétation historique à mettre de l'avant.

Vus sous cet angle, les vestiges archéologiques font partie intégrante du patrimoine urbain et doivent être documentés et interprétés. Dans certains cas exceptionnels, ils doivent être conservés et mis en valeur. D'autre part, la recherche documentaire associée aux interventions sur le terrain et les artefacts recueillis complètent le corpus d'information et forment une source de première importance pour améliorer notre compréhension de l'histoire de la ville et en faire une interprétation vivante et accessible à la communauté montréalaise et québécoise.

La responsabilité incombe d'abord aux administrations publiques et aux institutions muséologiques et culturelles concernées d'établir un cadre global d'intervention, où la priorité est donnée aux inventaires et aux fouilles des sites publics et privés, de procéder à l'analyse des données de terrain et de mettre en place un programme de conservation et de restauration des artefacts et d'interprétation de l'histoire des lieux ayant fait l'objet d'expertises archéologiques.

2.1.4 DÉVELOPPER UNE FIERTÉ COLLECTIVE ET UN SENTIMENT D'APPARTENANCE

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

Par conséquent, il y a lieu de confirmer la vocation particulière du Vieux-Montréal dans le paysage culturel montréalais. L'arrondissement historique de Montréal doit, par l'interaction entre son réseau d'institutions et son patrimoine privé et public, permettre aux montréalais, de même qu'aux visiteurs, de connaître et de comprendre les raisons qui ont présidé à la fondation de Montréal. Il doit également illustrer les facteurs qui ont déterminé les grandes étapes de son évolution jusqu'à aujourd'hui ainsi que le rôle névralgique que la ville a joué dans le développement du Québec, du Canada et du continent nord-américain.

Enfin, la mise en valeur et la conservation du patrimoine du Vieux-Montréal nécessitent un fort sentiment d'appartenance de l'ensemble de la communauté montréalaise et québécoise. Les engagements publics et les contrôles particuliers ayant pour but la protection et l'interprétation de ce patrimoine ne s'expliquent et ne se justifient qu'en vertu d'une reconnaissance collective de ce même patrimoine. En ce sens, un ensemble de programmes, d'activités d'animation et de promotions devront être mis en place afin de faire connaître aux Montréalais le caractère historique et patrimonial exceptionnel du Vieux-Montréal.

Renforcer la diversité et harmoniser la cohabitation

Le Vieux-Montréal est, et doit demeurer, un quartier diversifié, capable d'accueillir un large éventail de fonctions urbaines et d'activités à caractère local et métropolitain. Il doit devenir un quartier plus complet et accueillant à longueur d'année, capable de répondre simultanément aux besoins de ceux et celles qui y résident, qui y travaillent, qui y enrichissent leur culture, qui y magasinent ou qui s'y divertissent.

Le présent plan d'action mise sur cette diversité pour assurer un développement équilibré de l'arrondissement historique. La diversité des fonctions, qui est le propre des quartiers urbains centraux, produit une animation en tout temps qui assure une certaine sécurité. Par ailleurs, la convergence de différentes activités en un point renvoie à la notion de centralité qui a

caractérisé le Vieux-Montréal tout au long de son histoire. La réappropriation récente du quartier pour y habiter, le développement touristique et le redéploiement des fonctions d'affaires confirment la position du quartier comme lieu de convergence des diverses activités économiques.

Toutefois, la cohabitation rapprochée de plusieurs occupants et visiteurs dans une trame urbaine très serrée pose inévitablement des problèmes qu'il faut régler ou apprendre à gérer. Par exemple, les résidants qui choisissent de vivre dans le Vieux-Montréal doivent savoir qu'ils devront vivre avec une forte affluence de touristes et de travailleurs. Par contre, ils pourront bénéficier du caractère central et de l'animation du quartier. Il convient cependant de leur offrir une quiétude suffisante et un accès constant à leur quartier par une



La rue de la Commune

gestion adéquate des événements qui se produisent régulièrement dans leur voisinage. Il faut également éviter de diriger des flux trop importants de visiteurs et de piétons dans les zones du Vieux-Montréal où l'on désire renforcer la vocation résidentielle. Toutefois, ces résidents ne peuvent ignorer que le Vieux-Montréal continuera d'être le pôle d'attraction principal du tourisme culturel de la métropole.

Les commerçants, les gens d'affaires et les agents touristiques du Vieux-Montréal doivent constituer et maintenir des mécanismes permanents qui permettent de prévenir ou de pallier les nuisances que génèrent inévitablement certains usagers auprès de certains autres. Cela vaut particulièrement lors de la haute saison touristique, où la grande affluence peut provoquer des nuisances particulières pour les résidents.

La recherche de la diversité et de l'harmonisation de la cohabitation nécessite la poursuite d'objectifs précis pour chacune des grandes fonctions urbaines du quartier.

- Fonction résidentielle :
miser sur le potentiel de transformation des bâtiments existants et sur le développement des faubourgs Québec et des Récollets pour tendre vers une masse critique de résidents.
- Fonction commerciale :
renforcer la trame commerciale en tablant sur la qualité et la diversité de l'offre.
- Fonction affaires :
positionner le Vieux-Montréal dans le marché concurrentiel des espaces à bureaux.
- Fonction culturelle :
encourager le développement d'activités tablant sur la spécificité historique et patrimoniale du quartier.
- Fonction touristique :
positionner le Vieux-Montréal comme pôle touristique majeur de Montréal ; consolider, harmoniser et renforcer le produit et les activités touristiques en toute saison en s'appuyant sur le créneau du patrimoine et de la culture.

2.2.1 ACCROÎTRE LE NOMBRE DE RÉSIDANTS

Le Vieux-Montréal offre une alternative au mode habituel d'habitation du centre-ville ainsi qu'à la vie dans les quartiers résidentiels anciens. Il offre un produit résidentiel neuf dans un environnement patrimonial et culturel remarquable ouvert sur le Saint-Laurent et adossé au centre des affaires. Les stratégies de soutien et de promotion au développement résidentiel portent fruit, à la condition d'accroître le nombre de résidents pour éventuellement atteindre un seuil en mesure de soutenir une vie de quartier comprenant les services et les commerces auxquels les résidents s'attendent. Dans cette perspective, le Vieux-Montréal est au cœur des stratégies montréalaises de développement résidentiel au centre-ville. En effet, l'accroissement du nombre de résidents représente l'un des moyens les plus efficaces de garantir et d'améliorer la diversité du quartier et permet de soutenir la mise en valeur du parc immobilier patrimonial.

Trois objectifs précis traduisent cette orientation :

- l'élaboration d'une stratégie de promotion pour attirer de nouveaux résidents et faire du Vieux-Montréal un secteur recherché pour le développement résidentiel au centre-ville ;
- la poursuite du développement de projets de mise en valeur des terrains vacants et de conversion d'anciens bâtiments aujourd'hui vacants ou sous-utilisés à des fins d'habitation dans le Vieux-Montréal, là où le bâti le permet. La mise sur pied de projets de recyclage ou de construction neuve dans les faubourgs Québec et des Récollets suivant les cibles, en terme de population et de nombre de logements, indiqués au tableau ci-dessous ;

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS LE VIEUX-MONTRÉAL

Intra-muros	Logements	population
Existants	1 600	2 200
Nouvelle construction et transformation	830	1 200
Sous-Total	2 430	3 400
Faubourgs (projeté)		
Québec	1 200	1 700
Récollets	1 000	1 400
Sous-Total	2 200	3 100
Total	4 630	6 500

source : Société de Développement de Montréal, 1997

- la mise en œuvre de solutions pour pallier certaines difficultés résultant de l'exiguïté de la trame urbaine de l'arrondissement historique. En particulier, on verra à suggérer des secteurs prioritaires d'intervention, des mesures visant à palier la rareté des places de stationnement adaptées aux besoins des résidents et d'autres mesures visant à bonifier l'offre commerciale dite «de proximité».

2.2.2 DIVERSIFIER ET BONIFIER L'OFFRE DE SERVICES COMMERCIAUX

Il convient d'améliorer l'offre commerciale des biens et services dans le quartier afin de répondre plus adéquatement aux besoins des visiteurs, des résidents et des travailleurs. Une augmentation de la diversité et de la qualité des produits contribuera à limiter la fuite commerciale aujourd'hui flagrante. Le Vieux-Montréal devrait, par ailleurs, s'imposer comme une «vitrine» privilégiée pour les produits de création montréalaise ou québécoise.

De plus, au cours des dernières années, on a observé une tendance à l'établissement, dans le quartier et à sa périphérie immédiate, notamment dans le faubourg des Récollets, de créateurs dans des domaines variés (artistes, artisans, professionnels du design et petites entreprises spécialisées dans des domaines de pointe comme le multimédia ou la production audiovisuelle). La trame commerciale de l'arrondissement histo-



rique devrait refléter davantage cette réalité et accroître l'importance des produits conçus ou fabriqués par des créateurs montréalais.

Dans la perspective d'améliorer la prestation commerciale du Vieux-Montréal, il convient essentiellement d'appuyer les efforts des commerçants regroupés en association pour mieux adapter leur image à l'arrondissement historique de Montréal et pour relever le prestige commercial du Vieux-Montréal. Ces objectifs, qui sont décrits dans le *Plan de revitalisation commerciale*, demandent des efforts concertés entre les commerçants et l'administration municipale.



- Diversifier l'offre commerciale afin de capter une partie des importantes fuites commerciales ;
 - Augmenter le nombre de commerces offrant des produits de qualité moyenne et supérieure de façon à modifier le ratio actuel où le tiers des établissements répertoriés proposent des produits jugés de bas de gamme ;
 - Rehausser la qualité de la trame commerciale de cet environnement patrimonial par de meilleurs aménagements des vitrines et des façades et un affichage plus approprié ;
 - Favoriser l'établissement de commerces dans les domaines de l'art et de l'artisanat des créateurs locaux ;
 - Enfin, le marché Bonsecours, propriété de la Ville de Montréal, cherchera dans sa composante commerciale à répondre à la demande non comblée en mettant au point des approches et des concepts novateurs pour les clientèles tant locales que métropolitaines.
- la cicatrisation de la coupure de l'autoroute Ville-Marie par l'aménagement du secteur de la Cité internationale et de l'agrandissement du Palais des Congrès ;
 - une meilleure accessibilité au Vieux-Montréal, notamment à partir de la ligne 2 du métro, grâce à une emphase particulière sur la qualité des liens piétonniers entre le Vieux-Montréal et la Cité internationale, située au nord de l'arrondissement historique.

Cette stratégie doit aussi tenir compte des conditions locales du marché des espaces à bureaux pour déterminer les entreprises susceptibles d'être attirées par une localisation dans le Vieux-Montréal. Elle doit définir les mesures à mettre en œuvre pour multiplier les avantages et pour pallier les inconvénients d'une localisation dans l'arrondissement historique. Cette stratégie, essentiellement axée sur la promotion du quartier visera à consolider son image dans le but de réduire le taux d'inoccupation des espaces à bureaux qui est supérieur à ceux des autres secteurs de la région. Elle sera élaborée au cours de la prochaine année en concertation avec les acteurs concernés.

2.2.3 POSITIONNER LE VIEUX-MONTRÉAL COMME PLACE D'AFFAIRES.

Dans le choix d'un emplacement, les entreprises sont grandement influencées par la possibilité de trouver un milieu de vie stimulant. Situés à proximité du nouveau centre des affaires, les immeubles du Vieux-Montréal offrent de nouveaux locaux à prix abordable et une flexibilité d'usages. De plus, la conversion d'anciens espaces industriels offre des atouts architecturaux particuliers (hauteurs des plafonds, éléments décoratifs, revêtements). Par ailleurs, les effets combinés des interventions d'aménagement et d'investissements privés permettent au Vieux-Montréal de devenir un secteur privilégié d'expansion du centre des affaires. Les nouvelles entreprises s'établissant dans le quartier profiteront prochainement des interventions d'aménagement suivantes :

La stratégie de promotion à développer devra s'appuyer sur les quatre créneaux qui constituent déjà la base du profil des affaires du quartier :

- Les administrations publiques (municipale, provinciale et fédérale) ;
- Le secteur de la justice (palais de justice, école du barreau, cabinets d'avocats et de notaires ...) ;
- Les entreprises dans les domaines de la création (architecture, design, communication, graphisme, publicité, cinéma ...) ;
- Les incubateurs d'entreprises notamment dans le domaine de la création, de l'informatique et du multimédia.

De plus, cette stratégie tiendra compte des avantages et des attributs de localisation dans les différents secteurs du quartier :

- Le secteur nord-ouest, situé de part et d'autre de la rue Saint-Jacques, fait intégralement partie du centre des affaires de Montréal. Contigu au *Palais des Congrès* ainsi qu'au secteur de la *Cité internationale*, il en partage la dynamique de développement. La mise en valeur de ce secteur doit donc obéir à la logique d'expansion du centre des affaires et l'axe de la rue Saint-Jacques doit s'intégrer davantage au nouveau centre des affaires de Montréal.
- Deux pôles distincts regroupent l'essentiel des administrations publiques dans le Vieux-Montréal. D'une part, le pôle nord-est, (gravitant autour de l'*Hôtel de Ville* et bordé par le *Palais de Justice* à l'ouest et l'*édifice Viger* à l'est) dominé par des activités municipales et juridiques. D'autre part, le pôle sud-ouest, (qui comprend l'*édifice des Douanes*, la *Cour fédérale* et l'*édifice Gérald-Godin*) caractérisé par des activités gouvernementales.
- Dans le secteur au sud de la rue Notre-Dame, la fonction de bureaux s'adresse surtout à des petites entreprises de service ou à des bureaux de professionnels qui bénéficient de la proximité des institutions comme par exemple le *Palais de Justice*. Elle y occupe des immeubles de façon plus ou moins continue, alternant souvent avec des activités commerciales ou de l'habitation.
- Le faubourg des Récollets est en train de devenir un lieu de convergence des créateurs et des nouveaux secteurs d'activités de l'infographie et du multimédia. L'établissement prochain du Centre de développement des technologies de l'information (CDTI) de Montréal dans des immeubles du faubourg des Récollets confirme l'attrait et l'avantage qu'offre la localisation nouvelles technologies dans ce secteur.



2.2.4 METTRE EN VALEUR ET RENFORCER LA VOCATION CULTURELLE

Quartier historique au cœur de la création contemporaine, lieu de diffusion de la connaissance de notre passé et du développement des nouvelles technologies, lieu d'expertise en matière de conservation du bâti ancien et lieu de création d'œuvres architecturales contemporaines, le paradoxe du vieux et du contemporain constitue le fondement et la spécificité de la vocation culturelle de l'arrondissement. Cette spécificité constitue un attrait particulier et un potentiel exceptionnel de développement.

Le Vieux-Montréal compte déjà sur la présence de plusieurs institutions culturelles d'envergure. Celles-ci œuvrent principalement dans les domaines suivants :

- Diffusion de l'histoire (les musées et le Centre d'Histoire de Montréal ...) ;
- Diffusion des sciences et des nouvelles technologies (le *Centre interactif des sciences de Montréal*, les entreprises en infographie et multimédias) ;
- Diffusion et enseignement des arts (les conservatoires d'art dramatique et de musique, théâtre Centaur ...).

La présence de ces institutions, au cœur de l'arrondissement historique qui est lui-même un produit culturel, constitue un élément majeur de l'attrait du quartier autant pour les visiteurs que pour les résidents. Cette vocation culturelle doit cependant être renforcée et son image rehaussée de façon plus significative, non pas par l'ajout de nouveaux équipements mais par une approche de concertation serrée. Cette approche devrait viser les objectifs suivants :

- accroître la présence des entreprises culturelles, notamment dans les domaines de la production audiovisuelle et des nouvelles technologies ;
- participer à l'animation culturelle permanente du quartier ;
- développer une stratégie de promotion conjointe entre tous les acteurs ;
- contribuer à la promotion du caractère historique et patrimonial du Vieux-Montréal ;
- accroître la présence de commerces dans le domaine des arts (galeries d'art, etc.).

2.2.5 POSITIONNER LE VIEUX-MONTRÉAL À L'AVANT-GARDE DU TOURISME CULTUREL

Le tourisme est une industrie en croissance toujours plus spécialisée. Parmi les créneaux de cette industrie, le tourisme culturel est parfaitement adapté au contexte du Vieux-Montréal. Avec une approche promotionnelle qui définit le Vieux-Montréal comme un produit culturel raffiné, il est possible d'améliorer considérablement l'expérience du visiteur et d'augmenter la durée de visite et d'étaler ainsi la fréquentation des visiteurs tout au long de l'année.

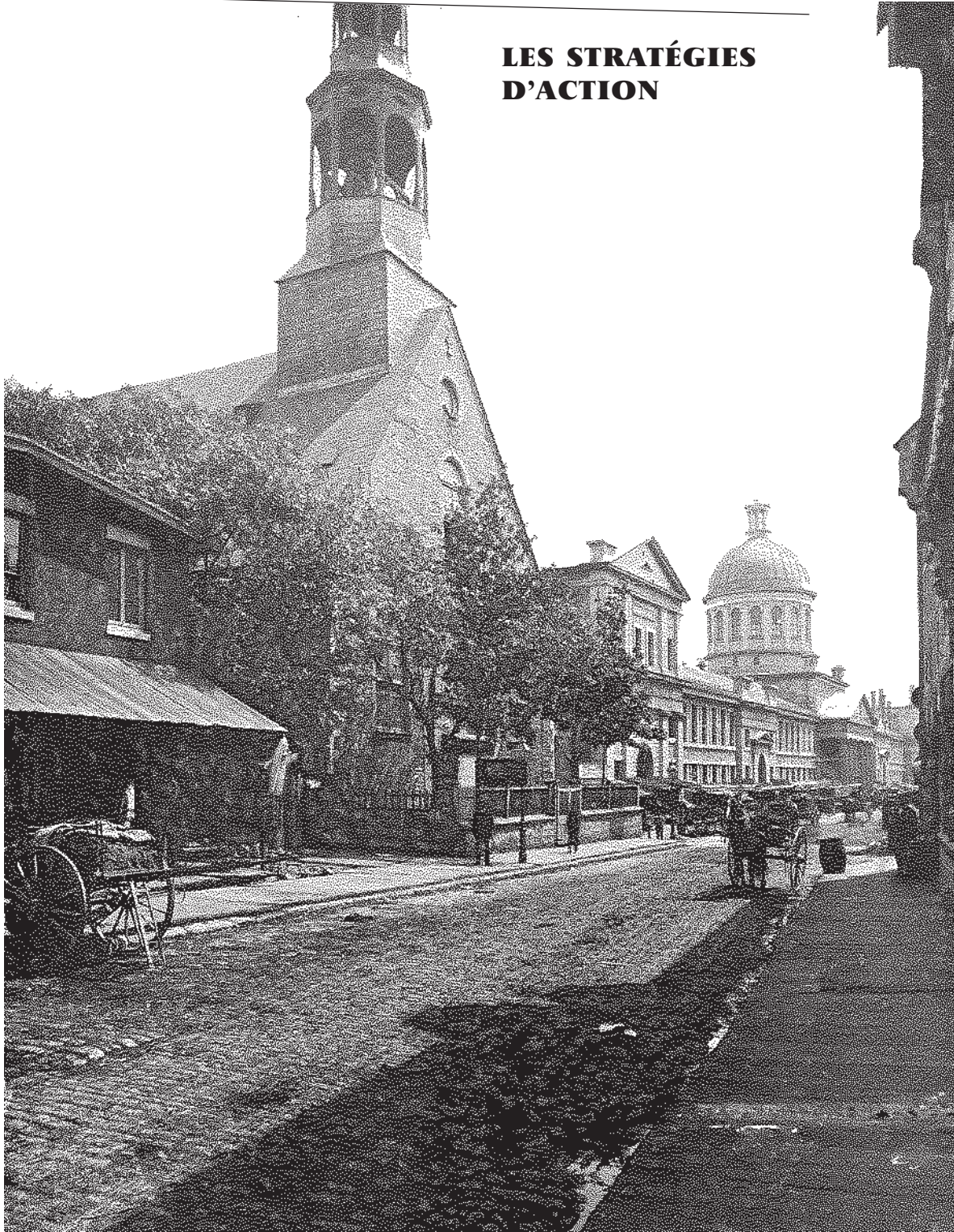
Le développement et la promotion des activités associées au tourisme culturel, permettra de distinguer le positionnement spécifique du produit touristique du Vieux-Montréal par rapport à celui déjà bien identifié du créneau récréotouristique du Vieux-Port. De cette façon, le Vieux-Montréal ne serait pas perçu en tant que «produit de soutien» au Vieux-Port et s'imposerait comme une destination en soi, un véritable «produit d'appel» pour les touristes. Pour ce faire, le Vieux-Montréal doit miser d'abord et avant tout sur le fait qu'il constitue un ensemble patrimonial exceptionnel à l'échelle des Amériques.

Les priorités de développement du tourisme culturel s'appuient sur les objectifs suivants :

- consolider et développer l'offre touristique du Vieux-Montréal en tablant sur la qualité exceptionnelle de ses attributs historiques et patrimoniaux ;
- améliorer les infrastructures d'accueil et l'information de façon à renforcer le positionnement et l'attrait du pôle touristique Vieux-Montréal ;
- développer et promouvoir un programme d'animation tout au long de l'année ;
- promouvoir le pôle touristique Vieux-Montréal auprès des visiteurs grand public et auprès des clientèles ciblées ou spécialisées.

TROISIÈME PARTIE

LES STRATÉGIES D'ACTION



Dans cette troisième partie, on définira les grandes lignes de cinq grandes stratégies qui doivent faciliter la mise en oeuvre de ces orientations (*voir plan 4 : Les projets structurants*). Ces stratégies correspondent à cinq sphères d'action :

- **la mise en valeur du patrimoine bâti du Vieux-Montréal ;**
- **la mise en valeur du domaine public du Vieux-Montréal ;**
- **l'aménagement des abords du Vieux-Montréal, (faubourgs *Québec* et des *Récollets*, *canal de Lachine*, *Vieux-Port*, *Palais des Congrès* et *Cité internationale*) et son impact sur la dynamique du quartier ;**
- **la diffusion des atouts du Vieux-Montréal, caractère patrimonial et potentiel de développement urbain ;**
- **la création d'instruments de gestion permettant la mise en oeuvre du Plan d'action du Vieux-Montréal.**

 Réalisé
 En cours
 Prévu



Agir sur le bâti du Vieux-Montréal

Les actions sur le bâti du Vieux-Montréal reposent sur le postulat que *l'occupation plus intense des bâtiments, notamment par leur conversion à des usages contemporains rentables, constitue le meilleur moyen d'assurer leur pérennité et leur intégrité architecturale*. Cette stratégie devra également tenir compte de deux facteurs importants qui affectent le marché immobilier de l'arrondissement historique.

- Les immeubles du Vieux-Montréal non rénovés ou restaurés présentent des contraintes architecturales et physiques qui limitent leurs possibilités de conversion à des usages contemporains rentables (habitation, commerce, bureau, etc.) à des coûts aussi avantageux que ceux qui ont prévalu au cours des dernières années.
- Un nombre persistant de bâtiments vacants souffrent d'un entretien déficient et se détériorent rapidement. Dans certains cas, les immeubles sont susceptibles de subir des dommages irréparables si des interventions urgentes ne sont pas réalisées.



3.1.1 SOUTENIR FINANCIÈREMENT LA RESTAURATION ET LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

Compte tenu des conditions spécifiques du marché immobilier et des coûts inhérents à la mise en valeur des immeubles du Vieux-Montréal, la Ville entend appuyer les efforts des propriétaires immobiliers qui entreprennent des travaux de restauration et de rénovation des bâtiments de l'arrondissement historique. La participation financière de la Ville visera d'abord à assurer la restauration des éléments significatifs des immeubles et ensuite à ramener les coûts de l'opération immobilière à l'intérieur des paramètres d'un marché concurrentiel à l'échelle métropolitaine.

Les programmes que la Ville entend employer s'établissent comme suit :

- Le maintien d'un programme d'aide financière aux propriétaires du Vieux-Montréal avec la participation du gouvernement du Québec (ministère de la Culture et des communications) dans le cadre de l'Entente sur le développement culturel de Montréal. La Ville préconise que l'aide financière accordée demeure directement liée à l'exécution de travaux spécifiques de restauration et de rénovation dans la perspective d'assurer la préservation et la mise en valeur adéquate des caractères architecturaux ou symboliques significatifs des bâtiments.
- Afin d'assurer un positionnement adéquat des projets immobiliers sur le marché, la Ville propose de continuer à appliquer le principe du cumul d'aide financière de différents programmes visant la rénovation et la restauration d'immeubles, autant dans le cadre du programme de l'Entente sur le développement culturel de Montréal que dans le cadre d'autres programmes de compétences municipales tels Opération commerce, PRO-CIM et Revitalisation des quartiers anciens et, d'autre part, les programmes d'allègements fiscaux visant les occupants des lieux rénovés (Crédit-proprio).

- Toutefois, le programme conjoint d'aide financière Ville-MCCQ demeurera la pierre angulaire de la participation du secteur public à la réalisation de projets de restauration et de rénovation dans le Vieux-Montréal. La Ville considère néanmoins que des ajustements s'imposent pour que le programme atteigne pleinement ses objectifs d'encouragement à la mise en valeur des immeubles de l'arrondissement historique. La Ville évaluera au cours des prochains mois certaines modifications dont notamment la modulation du taux de subvention en fonction des priorités de réalisation.

3.1.2 STOPPER LA DÉTÉRIORATION DU BÂTI

Au cours des prochaines années, la Ville mettra de l'avant des stratégies portant sur le patrimoine bâti du Vieux-Montréal incorporant des mesures spécifiques pour enrayer la détérioration des immeubles les plus menacés de l'arrondissement historique. Par conséquent, la Ville réalisera les actions suivantes:

- mettre à jour l'inventaire des bâtiments vacants ou vétustes du Vieux-Montréal, en précisant, le cas échéant, la nature, la portée et le degré d'urgence des travaux à réaliser pour en protéger l'intégrité ;
- faire l'inspection, sur une base continue, de ces bâtiments, et sensibiliser les propriétaires concernés à l'importance de réaliser les travaux requis le plus rapidement possible ;
- appliquer avec fermeté la réglementation afin d'obliger les propriétaires à réaliser les travaux urgents à brève échéance ;
- étudier la faisabilité d'appliquer des mesures d'aide financière destinées aux propriétaires du Vieux-Montréal pour soutenir la réalisation de travaux urgents tels que le curitage, l'imperméabilisation de l'enveloppe, la consolidation de la structure ou des façades.

Ces mesures visant à stopper la détérioration du patrimoine bâti complèteraient celles appuyant la restauration et la rénovation des immeubles. Or, pour tenir compte des contraintes architecturales et physiques que

présentent ces bâtiments, il convient de développer de nouvelles approches d'utilisation du bâti ancien et de favoriser l'innovation en matière de technique de restauration et de rénovation.

3.1.3 ENCOURAGER LA CONVERSION À DES FINS RÉSIDENTIELLES DU BÂTI ANCIEN

Les bâtiments disponibles pour la conversion à des fins résidentielles possèdent plusieurs contraintes d'ordre technique et architectural et donc des conditions de rentabilité plus difficiles. Par conséquent, il est judicieux de réviser certaines des règles d'intervention et d'application des programmes d'aide financière afin de répondre au défi de la mise aux normes de ces immeubles tout en assurant leur intégrité architecturale. Par ailleurs, les projets de conversion susceptibles d'être mis de l'avant pourraient viser de nouvelles clientèles composées autant de copropriétaires que de locataires. On assistera donc à une diversification graduelle du profil socio-économique et démographique de la population du Vieux-Montréal, ainsi qu'à un élargissement de l'éventail des modes de tenure.

Dans cette optique, la Ville soutiendra les actions suivantes :

- la réalisation de projets visant la diversification de la clientèle, comme les projets de type «travail à domicile» pour des travailleurs autonomes ou «d'ateliers-logements» pour artistes et artisans dans le Vieux-Montréal et le faubourg des Récollets en tirant profit des nouvelles mesures réglementaires en vigueur (règlement U-1, article 166) ;
- la désignation de secteurs prioritaires pour la réalisation de projets résidentiels (notamment dans le secteur sud-ouest de l'arrondissement et le faubourg Saint-Louis) et l'élaboration de mesures financières spécifiques pour encourager la transformation de bâtiments à des fins résidentielles ;
- dans le cas de la réhabilitation de bâtiments vacants à des fins résidentielles, la coordination des subventions octroyées dans le cadre du programme d'aide financière aux propriétaires du Vieux-

Montréal avec les subventions destinées à la revitalisation des quartiers anciens ;

- le maintien des avantages fiscaux du programme Crédit-proprié ou de tout autre programme semblable octroyé aux acquéreurs de nouveaux logements de construction neuve ou de transformation de bâtiments existants situés dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs ;
- l'admissibilité du stationnement accessoire dans le cadre des programmes d'aide financière aux propriétaires résidentiels.

3.1.4 ENCOURAGER L'OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE AUX FINS COMMERCIALES

Afin d'augmenter le taux d'occupation des espaces commerciaux, il est essentiel d'accroître la notoriété et d'améliorer l'offre commerciale dans le secteur du Vieux-Montréal. Il est cependant nécessaire de faire preuve de réalisme; ainsi, l'occupation commerciale des rez-de-chaussée ne devrait d'abord être encouragée que sur les principales artères commerciales achalandées. Même si la plupart des interventions sont le propre des acteurs privés dans le domaine commercial, la Ville entend soutenir leurs actions de promotion:

- Concevoir et diffuser un guide d'informations générales sur les organismes et programmes régissant l'implantation de commerces et l'occupation commerciale de bâtiments dans le Vieux-Montréal ;
- Poursuivre l'implantation du programme *Opération Commerce* et y intégrer les normes d'aménagement proposées dans le guide décrit ci-dessus ;
- Appuyer le Regroupement des commerçants dans ses efforts de promotion de l'offre commerciale et de démarchage visant à attirer de nouveaux commerces ;
- Poursuivre le programme de développement du marché Bonsecours afin de rehausser le potentiel commercial du quartier et de générer des effets d'entraînement en vue de l'occupation des locaux dans des immeubles de propriété privée ;

- Évaluer la faisabilité d'implanter, à certaines périodes, un espace piétonnier exclusif sur un tronçon de la rue Saint-Paul de façon à consolider et renforcer sa trame commerciale, tout en tenant compte d'une présence résidentielle sur cette même rue.

3.1.5 ENCOURAGER LA PETITE ET MOYENNE HÔTELLERIE DANS LE BÂTI ANCIEN

Le Vieux-Montréal est devenu au cours des dernières années le principal lieu de fréquentation touristique de Montréal mais son infrastructure hôtelière demeure extrêmement réduite. Malgré le potentiel qu'offrent les bâtiments du quartier pour proposer un hébergement distinctif, le développement de ce créneau n'est pas chose facile. Les coûts de restauration et de transformation des bâtiments sont prohibitifs et les investissements comportent une grande part de risque.

Toutefois, la petite et moyenne hôtellerie dans le Vieux-Montréal s'inscrit au cœur de la stratégie de mise en valeur du quartier. Le développement de ce créneau particulier permettra d'allonger la durée de séjour des visiteurs et ainsi contribuera à la revitalisation commerciale et à la consolidation de la vocation culturelle de l'arrondissement au-delà de la saison estivale.

L'objectif est d'appuyer le secteur privé dans la réalisation de projets de transformation de bâtiments du quartier à des fins d'hébergement et ainsi atteindre une masse critique de chambres suffisante pour positionner le Vieux-Montréal sur l'échiquier de l'hôtellerie au centre-ville.

La Ville a engagé des démarches, notamment auprès du *ministère du Tourisme* afin que ce type de projet soit éligible aux différents programmes d'aide de la *Société de développement industriel du Québec* et que soit implanté un programme de soutien financier à l'implantation de la petite et moyenne hôtellerie dans le secteur de l'arrondissement historique en concertation avec les ministères de la Métropole et de la Culture et des Communications.

3.2

Agir sur le domaine public

Au cours des années, plusieurs interventions morcelées ont été effectuées au sein de l'arrondissement historique. Le Plan d'action vise à consolider ces actions, à assurer la cohérence entre elles et à encadrer les futures interventions.

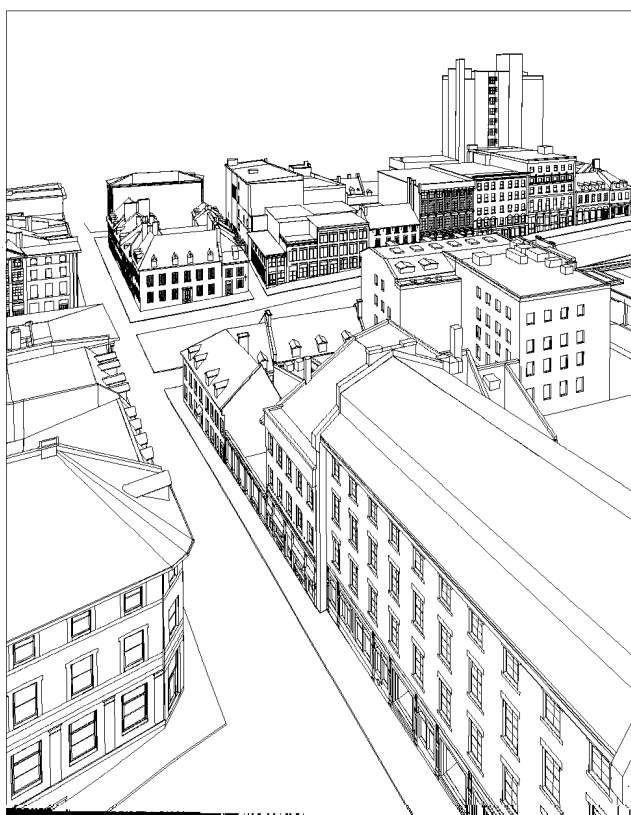
La Ville se doit d'intervenir sur l'ensemble des éléments du domaine public. Ainsi, les mesures du Plan d'action s'appliquent respectivement aux champs d'intervention suivants : la circulation, l'aménagement, les critères de design, le patrimoine végétal, la gestion du stationnement ou l'entretien spécifique au Vieux-Montréal.

Le domaine public dans le Vieux-Montréal (la chaussée, les places publiques, les infrastructures, etc.) fait partie intégrante du patrimoine collectif de l'arrondissement historique, comme l'ont confirmé les précédentes ententes sur le développement culturel. Dans ce contexte, plusieurs des interventions traditionnelles de la Ville sur le domaine public doivent être réévaluées en fonction des orientations relatives au patrimoine urbain (section 2.1) et au développement des diverses fonctions urbaines (section 2.2).

Le Plan d'action propose des projets spécifiques à l'arrondissement tels que : le Plan lumière, l'amélioration du mobilier urbain et la signalisation piétonne qui confirment le caractère particulier de ce quartier et de ce lieu de destination unique en Amérique du Nord.

L'administration municipale propose d'encadrer ses interventions sur le domaine public par l'ensemble des principes et mesures suivantes :

- confirmer la hiérarchie des voies du réseau et définir un programme de déplacements urbains qui tiennent compte des besoins des intervenants locaux du milieu, du transport en commun et des modes plus saisonniers comme les autobus touristiques, les vélos et les calèches ;
- concevoir des aménagements du domaine public visant d'une part à révéler l'esprit du lieu en accentuant son caractère historique et patrimonial et, d'autre part, à créer de véritables espaces conviviaux et sécuritaires pour la promenade ;
- consigner l'ensemble des critères de design pour l'aménagement et l'occupation du domaine public, de même que pour la conception, la fabrication et l'entretien du mobilier urbain ainsi que pour la signalisation propre au Vieux-Montréal ;



Modélisation de la trame bâtie : intersection Saint-Paul et place Jacques-Cartier

- élaborer les critères de design applicables au domaine privé pour un meilleur encadrement des voies publiques ;
- à partir d'un inventaire des espaces verts et plantations, définir les principes d'aménagement paysager spécifique à l'arrondissement historique ;
- élaborer d'un plan de gestion du stationnement sur et hors rue de façon à répondre prioritairement aux besoins des occupants du quartier, à faciliter les déplacements à pieds et à mieux révéler le cadre bâti et les espaces publics ;
- mettre sur pied un programme d'entretien spécifique aux infrastructures du Vieux-Montréal afin de normaliser la condition des trottoirs et chaussées au niveau recherché de qualité dans l'arrondissement historique.
- établir une politique de stationnement cohérente avec les objectifs de vie urbaine, de développement et de promotion récréotouristique ;
- assurer un service de transport collectif adapté et identifié au secteur ;
- développer une stratégie de circulation et de stationnement propre aux autobus touristiques et aux calèches conjointement avec ces industries ;
- adapter le réseau routier aux besoins particuliers de la clientèle cycliste.

3.2.1 MAINTENIR L'ACCESSIBILITÉ ET FACILITER LES DÉPLACEMENTS URBAINS

L'augmentation des visiteurs en saison estivale ne doit pas se faire au détriment des activités régulières des résidents et des gens d'affaires sans qui le quartier serait mort.

Dans ce contexte, la Ville doit prendre en compte les contradictions du lieu : rues étroites, augmentation de l'utilisation des voitures, perte de stationnement sur rue dû à l'augmentation de l'espace dédié aux piétons, faible utilisation du transport en commun mais présence accrue d'autobus touristiques sur les sites majeurs et augmentation des demandes de «piétonnisation» et d'occupation du domaine public par des terrasses.

Une vision réaliste serait de tendre à un équilibre où chacun trouve une place qui lui est propre.

Pour ce faire, la Ville entend mettre en oeuvre graduellement les mesures suivantes :

- améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétonniers à destination et à l'intérieur du Vieux-Montréal ;

3.2.2 FACILITER LES DÉPLACEMENTS PIÉTONNIERS

L'amélioration du confort et de la sécurité des piétons est un enjeu qui s'amplifie avec le développement des potentiels de l'arrondissement. Compte tenu de l'importance du tourisme et du grand nombre de visiteurs qui déambulent dans le Vieux-Montréal, les déplacements piétonniers jouent un rôle plus important dans le quartier que dans tout autre quartier de la ville.

L'étroitesse des trottoirs et leur encombrement nuisent au confort des piétons. C'est pourquoi depuis quelques années, la Ville a développé grâce aux travaux de l'entente MCCQ/Ville deux grandes orientations :

- réaménager les places publiques pour en faire des lieux de destination et d'animation ;
- réaménager les rues pour améliorer le confort de marche, en minimisant les entraves.

Dans le premier cas, il s'agit de la place Jacques-Cartier, de la rue de la Commune, comme voie de promenade, de la rue Saint-Vincent et prochainement de la place D'Youville.

Dans le deuxième cas, les lampadaires sont systématiquement déplacés en fond de trottoirs ou apposés en applique murale sur les bâtiments privés. Il s'agit de la rue Saint-Paul et de la rue Saint-Pierre.

Pour les années à venir, la Ville entend adopter les orientations suivantes :

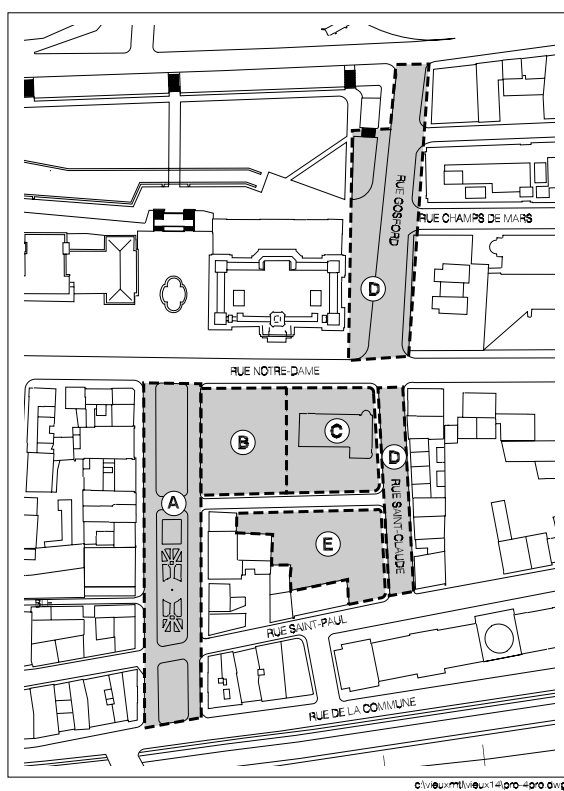
- l'amélioration des accès piétonniers aux stations de métro ;
- l'élargissement ou la modification de la géométrie de certains trottoirs ;
- l'application d'un concept «d'encombrement zéro» le long des axes piétonniers (trottoirs et autres) et entre autres dans les rues Saint-Sulpice, Notre-Dame, Saint-Gabriel et Saint-Jean-Baptiste ;
- évaluer la possibilité et l'impact de modifier la circulation sur le boulevard Saint-Laurent pour le rendre à double sens ;
- continuer à travailler avec le milieu pour examiner la possibilité de consacrer certains segments de la rue Saint-Paul aux piétons à certaines périodes, notamment le tronçon situé entre le marché Bonsecours et le boulevard Saint-Laurent ;
- développer un cadre de gestion et d'entretien spécifique du domaine public du Vieux-Montréal comprenant entre autre l'amélioration des techniques de déneigement des trottoirs et de déglacage des corniches ;
- confirmer les règles particulières d'occupation du domaine public pour le Vieux-Montréal, en tant que zone désignée, et qui restreindront l'établissement des cafés terrasses aux endroits où il est possible de maintenir un équilibre avec le déplacement des piétons.



Le long de la rue de la Commune on distingue le marché Bonsecours au premier plan et le Musée d'archéologie et d'histoire de Montréal (Pointe-à-Callière) tout au fond.

3.2.3 COMPLÉTER L'AMÉNAGEMENT DES VOIES PUBLIQUES

Depuis l'entrée en vigueur de la première entente entre la Ville et le gouvernement du Québec en 1979, plusieurs projets d'aménagement de places publiques et de réfection des trottoirs et des rues ont été réalisés. La Ville entend poursuivre les travaux afin de compléter le réseau d'espaces publics du Vieux-Montréal en appliquant les normes d'aménagement spécifiques à l'arrondissement.



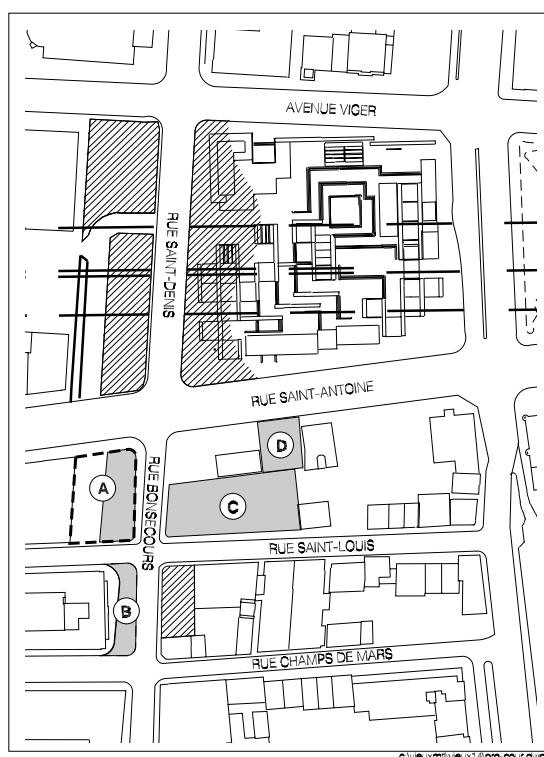
PLAN 5
Réaménagement du secteur place Jacques-Cartier/Gosford/Saint-Claude

- (A) Place Jacques-Cartier
- (B) Place de la Dauversière
- (C) Château Ramezay
- (D) Axe des rues Gosford et Saint-Claude
- (E) Projet immobilier

La principale priorité en demeurera l'amélioration du confort et de la sécurité des piétons. La programmation des travaux s'articule comme suit :

- la reconfiguration de l'axe des rues Gosford et Saint-Claude avec la fermeture du tunnel Gosford (le résidu de l'emprise du tunnel au sud de la rue Le Royer sera versé au domaine privé de la Ville pour fins de développement immobilier) ;
- la réalisation en 1998-99 de la première phase des travaux d'aménagement de la place d'Youville, entre les rues de la Commune et Saint-Pierre, selon la proposition établie en 1997 pour l'ensemble de la place (la deuxième phase située à l'ouest de la rue Saint-Pierre, sera réalisée ultérieurement) ;
- la poursuite des travaux d'aménagement et de réfection du côté sud de la rue de la Commune à l'ouest de la rue Saint-Gabriel ;
- la réalisation d'un projet commémoratif d'éclairage au gaz de la rue Sainte-Hélène ;
- la réfection complète avec nouvelle géométrie de la rue McGill en tenant compte de la consolidation souhaitée de la trame commerciale de cette rue et des enjeux de circulation de cette voie périphérique majeure au Vieux-Montréal, notamment dans le contexte de l'implantation du futur *Centre interactif des sciences de Montréal* dans le Vieux-Port ;
- l'élaboration des priorités d'intervention et l'inscription des travaux au programme triennal d'immobilisation prévoyant entre autre la réfection de trottoirs et de rues et le remplacement de l'éclairage urbain désuet ;
- développer un cadre de gestion et d'entretien spécifique du domaine public du Vieux-Montréal comprenant entre autres l'amélioration des techniques de déneigement des trottoirs et de déglçage des corniches.

Dans les mois qui viennent, la Ville étudiera la possibilité d'améliorer l'accès au Vieux-Montréal par la rue Bonsecours (prolongement de la rue Saint-Denis) en réaménageant les abords de cette rue. On envisage la création d'un mini-parc à l'intersection Bonsecours/Saint-Louis, la création d'un parvis devant le quartier général de la police, la réduction de la largeur de la place Victor-Morin. Ainsi, l'encadrement visuel de cet accès important serait amélioré. De plus, les résidents du secteur et les enfants qui fréquentent la garderie adjacente bénéficieraient d'un espace vert bien situé.



PLAN 6
Réaménagement de l'accès Bonsecours

- (A) Reconfiguration de la place Victor-Morin
- (B) Aménagement du parvis devant le Quartier général de la police
- (C) Aménagement d'un mini-parc
- (D) Aménagement à déterminer
- ⊘ Espace vert existant

3.2.4 POURSUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LUMIÈRE



Le Plan lumière constitue un projet tout à fait novateur au Québec. Il allie l'éclairage fonctionnel sécuritaire des rues à la mise en lumière architecturale pour faire ressortir les richesses patrimoniales des lieux.

L'illumination des principales voies de liaison, des sites et des bâtiments repères créera à terme une nouvelle silhouette nocturne et confirmera l'arrondissement historique comme attraction majeure de la métropole.

L'opération de mise en lumière du Vieux-Montréal s'étalera sur une période de 5 à 8 ans et prévoit des déboursés de l'ordre de 5 M\$ dont la moitié est déjà engagée dans l'actuel programme d'immobilisation de la Ville. Les projets désignés sont :

- les bâtiments institutionnels et les institutions religieuses ;
- la frange du Vieux-Montréal et les principales voies d'accès ;
- les places publiques ;
- les portes d'entrée du Vieux-Montréal ;
- les monuments ;

- les bâtiments privés lorsqu'ils présentent un intérêt par leur architecture ou leur emplacement, notamment sur la rue Saint-Jacques et autour de la place d'Armes.

Les projets d'illumination sont jumelés aux interventions de la Ville sur le domaine public ou à celles du secteur privé. Le projet pilote de la rue Saint-Paul rehaussant la qualité architecturale de plus de 20 bâtiments a remporté un vif succès, consacrant ainsi cette rue commerciale la plus pittoresque du quartier.

La mise en lumière de la rue de la Commune et du monument Young vient de confirmer la vocation du front de fleuve. Suivra prochainement l'illumination architecturale de la place Jacques-Cartier et de la colonne Nelson comme pôle central de destination.

Les prochains projets d'illumination prévus au calendrier sont la place d'Youville, la rue Sainte-Hélène et certains bâtiments publics. La place d'Armes, la rue Saint-Jacques et la rue McGill en partenariat avec l'entrepreneuriat privée feraient partie de la phase suivante.

3.2.5 CONCEVOIR ET IMPLANter UNE SIGNALISATION ET UN MOBILIER DISTINCTIF

La signalisation inclut l'ensemble des supports fournissant l'information nécessaire aux déplacements urbains. Elle se divise en signalisation :

- toponymique ;
- réglementaire ;
- d'acheminement ;
- d'interprétation historique ;
- d'accueil aux lieux touristiques et historiques.

L'implantation d'une signalisation propre au Vieux-Montréal vise, d'une part, à faciliter les déplacements à l'intérieur de l'arrondissement et, d'autre part, à distinguer le Vieux-Montréal par rapport aux autres quartiers montréalais. Les critères de design qui seront établis donneront au Vieux-Montréal une signature distincte dont le but est de :

- valoriser l'histoire du Vieux-Montréal ;
- implanter une représentation urbaine propre à l'arrondissement historique ;
- augmenter la fréquentation des équipements touristiques et des musées ainsi que l'attrait commercial du quartier.

La Ville s'engage à réaliser les étapes suivantes :

- une étude conceptuelle et technique d'une signalisation propre au quartier incluant une signature distinctive des panneaux, la conception du mobilier spécifique et la distribution sur le territoire ;
- la réalisation d'un premier projet de signalisation d'accueil, d'acheminement et d'interprétation historique spécifique. Il s'agit d'un projet de conception de fabrication et d'installation de mobilier signalétique.

Le mobilier urbain comprend l'ensemble des objets légers qui sont incorporés aux espaces publics et qui en complètent l'aménagement pour la commodité et le confort des usagers. Il comprend les bancs, les corbeilles, les kiosques, les abris, les éléments de sertissage et les supports à la signalisation. Aucune norme spécifique ne régit actuellement le design, la distribution et les modes d'installation du mobilier urbain dans le Vieux-Montréal (à l'exception des lampadaires qui font l'objet de critères spécifiques).

À cet effet, la Ville proposera des principes et normes visant la fabrication, l'installation et l'entretien du mobilier urbain et des éléments modulaires. Cet exercice sera intégré à la démarche d'élaboration du guide des critères de design pour l'aménagement du domaine public.



La rue Saint-Paul

3.2.6 PLANIFIER ET GÉRER LE STATIONNEMENT

En raison de son caractère historique, le territoire de l'arrondissement a des caractéristiques particulières sur le plan de l'accessibilité et de la circulation. Les voies routières internes, dont les emprises sont très étroites, ne peuvent accepter que des débits de circulation réduits, ne facilitant pas le stationnement des véhicules et générant des conflits piétons/automobiles. Les édifices anciens ne disposent pas, pour la plupart, de stationnements intégrés, ce qui a pour effet de solliciter la rue comme espace de stationnement et de maintenir l'usage des terrains vacants à titre de stationnement à ciel ouvert. Le respect du caractère historique du territoire signifie que les interventions, de quelque nature qu'elle soit, doivent tenir compte des contraintes physiques et des limites de gestion qui s'imposent.

Dans l'avenir, l'offre de stationnement dans le Vieux-Montréal ne pourra varier que légèrement sur rue et des efforts seront tentés pour l'augmenter hors rue. Les études récentes font état d'un équilibre précaire entre l'offre et la demande de places de stationnement ainsi que des difficultés à introduire de nouvelles places dans une trame urbaine serrée. Ainsi, seule une gestion cohérente peut permettre d'attribuer les espaces disponibles en fonction des besoins spécifiques des différentes clientèles.

Les facteurs ayant le plus contribué à modifier l'équation entre l'offre et la demande sont les suivants :

- le développement immobilier visant la transformation de bâtiments vacants ou vétustes et la construction sur des terrains vacants ;
- le développement des vocations touristiques du Vieux-Montréal et du Vieux-Port ;
- l'aménagement, à titre d'espace public, de la propriété municipale exploitée à des fins de stationnement commercial.

La Ville entend donc implanter un cadre de gestion du stationnement qui s'appuie sur les objectifs de développement résidentiel et de cohabitation des activités dans le Vieux-Montréal :

- maintenir, voire accroître, le nombre de places «SRRR» sur les tronçons n'ayant pas une vocation commerciale ;
- faciliter la réalisation de petites infrastructures de stationnement à proximité des immeubles résidentiels ;
- faciliter la réalisation de petites infrastructures de stationnement desservant les immeubles locatifs, les places d'affaires et la petite hôtellerie ;
- revoir et améliorer au besoin la signalisation directionnelle spécifique aux stationnements périphériques au Vieux-Montréal afin d'orienter la clientèle des visiteurs. ;
- faire la promotion, conjointement avec le secteur privé, des aires de stationnements du Vieux-Montréal.
- faciliter l'aménagement d'espaces de stationnement au sous-sol des anciens immeubles industriels et de bureaux ;

En ce qui a trait à la réalisation d'infrastructures de stationnement de petite et moyenne capacité, la Ville étudiera, en 1998, les mesures de compétence municipale pour améliorer les perspectives de réalisation de ces projets par le secteur privé. On proposera donc des critères architecturaux et d'insertion conjointement avec le MCCQ

Renouveler le cadre d'intervention en archéologie

L'Entente sur le développement culturel de Montréal a fourni l'occasion de définir un premier cadre global d'intervention en matière archéologique. C'est ainsi que plusieurs chantiers ont été réalisés au cours des vingt dernières années sur le territoire de l'arrondissement historique et à sa périphérie immédiate. Ces fouilles ont permis de mettre au jour plusieurs vestiges et de recueillir une quantité impressionnante d'artefacts et d'informations portant sur les étapes significatives de l'histoire et de la préhistoire de Montréal. Au cours des prochaines années, la Ville de concert avec le ministère de la Culture et des Communications précisera le cadre des interventions archéologiques:

- procéder à une analyse détaillée du matériel et des informations déjà recueillies, de façon à parfaire la connaissance et la compréhension des grandes étapes qui ont marqué l'occupation du site et le développement de Montréal ;
- redéfinir le cadre global d'interventions en archéologie et réévaluer les priorités en matière de fouilles sur le territoire de l'arrondissement historique et dans sa périphérie immédiate. À cet effet, la Ville de Montréal et le Musée d'archéologie et d'histoire de Pointe-à-Callière formuleront une proposition détaillée ;
- assurer une diffusion élargie, au sein de la communauté montréalaise, des résultats de la recherche archéologique réalisée dans le Vieux-Montréal ;
- établir un cadre administratif précisant le partage des responsabilités entre la Ville et les propriétaires pour la réalisation de programmes d'inventaires et de fouilles sur les sites privés.

Dans l'ensemble de ce dossier, la contribution du Musée d'archéologie et d'histoire de Montréal s'avérera essentielle tant pour la définition des priorités que pour l'amélioration et la diffusion des connaissances au sein de la communauté montréalaise.

Agir sur les abords de l'arrondissement

La qualité des liens futurs de l'arrondissement historique avec le centre-ville de Montréal sera largement tributaire du réaménagement et du développement immobilier de ses abords. Ainsi, les interventions dans les faubourgs *Québec* et des *Récollets* ainsi que dans la *Cité internationale* devront s'intégrer harmonieusement au quartier et non s'en distinguer par des objectifs contradictoires. La réalisation des grands projets aux abords de l'arrondissement historique exigera donc une grande synergie de la part des acteurs privés et publics.

3.4.1 POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DU FAUBOURG QUÉBEC

Dans l'avenir, les actions concernant le développement du faubourg Québec se concentreront sur la consolidation de la fonction résidentielle, selon le programme établi par la SDM. Ce programme prévoit la réalisation en partenariat avec le secteur privé d'environ 1200 logements. Une première entente a été conclue en 1997 entre la Société Alfid et la Société de Développement de Montréal pour livrer les premières unités de condominium en 1999.

La Société de développement de Montréal poursuivra son rôle de partenaire avec le secteur privé afin d'orienter la mise en oeuvre des projets immobiliers sur ce site et de voir à leur intégration au tissu urbain du Vieux-Montréal.

La Ville de Montréal doit, quant à elle, assurer la mise en place des d'infrastructures et procéder à la réalisation des travaux d'aménagement des rues et espaces publics, afin de donner aux futurs résidents une qualité de vie exceptionnelle et d'intégrer le projet à la trame urbaine existante. Les travaux publics suivront le rythme de développement immobilier du faubourg Québec.

3.4.2 PROMOUVOIR LE REDÉVELOPPEMENT DU FAUBOURG DES RÉCOLLETS À DES FINS RÉSIDENTIELLES ET D'AFFAIRES

La Ville appuiera le redéveloppement du faubourg des Récollets à des fins résidentielles et d'affaires suivant les tendances déjà observées. À cet effet, elle soutient les démarches suivantes de la de Société de développement de Montréal :

- la réalisation du Centre de développement des Technologies de l'Information (CDTI-Montréal), dont un premier investissement de 10 M\$ prévoit la réhabilitation d'un immeuble industriel vétuste de 30 000 pieds. Une phase subséquente visera à construire, dès l'automne 1998, un immeuble de six étages totalisant 60,000 pieds carrés ;
- la réalisation des phases subséquentes du projet «Quai de la Commune» par la transformation d'anciens entrepôts et la construction d'environ 400 logements en copropriété divisée ;
- les efforts de promotion engagés par la Société de développement de Montréal pour renforcer l'attraction de ce secteur pour les nouvelles technologies et la consolidation de la fonction résidentielle. Ce soutien verra à rallier toutes les interventions des acteurs publics.

Afin d'appuyer ces projets, la Ville envisage les démarches suivantes :

- la réalisation d'un programme de réhabilitation des infrastructures publiques ;
- la réfection des emprises ;
- l'application de mesures incitatives et d'aide financière pour le soutien de la fonction résidentielle. Ces mesures s'adresseront particulièrement aux projets novateurs de type «travail à domicile», pour les travailleurs autonomes et «ateliers-logements», pour les artistes et les artisans.



Pause au coeur du Vieux-Port

3.4.3 ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT À DES FINS RÉCRÉOTOURISTIQUES DU VIEUX-PORT ET DES ABORDS DU CANAL DE LACHINE

La Ville appuie les initiatives de la Société du Vieux-Port quant à la consolidation de sa vocation récréotouristique. Elle soutient les projets d'aménagements du quai King-Edward, du *Centre interactif des sciences de Montréal* et de mise en valeur de l'ancien entrepôt frigorifique, de concert avec des partenaires privés.

Ces projets sont susceptibles d'avoir un impact important sur la fréquentation du secteur durant la saison d'hiver. On doit par contre mettre en oeuvre des mesures susceptibles d'amener les visiteurs à compléter leur visite par des activités dans le quartier historique. Dans la mesure où de telles stratégies sont définies et mises en oeuvre, l'ouverture d'un équipement comme le *Centre interactif des sciences de Montréal* aura des répercussions positives sur le niveau général de fréquentation et la répartition annuelle des activités. Les prévisions de la Société du Vieux-Port chiffrent à un million, le nombre de visiteurs qui fouleront le Quai King-Edward.

L'achalandage amené par ces projets de redéveloppement va effectuer une pression sur le Vieux-Montréal. Il est donc important de miser sur des stratégies de développement qui tiendront compte de cette réalité. L'accessibilité au Vieux-Montréal devra être modulée afin de canaliser les visiteurs et de minimiser les impacts d'une circulation interne accrue. On devra prévoir des espaces de stationnement pour les automobiles et les autobus et faciliter les déplacements piétonniers.

Suite naturelle de l'aménagement du Vieux-Port, le projet de mise en valeur du canal de Lachine et de ses abords a pour objet de redonner au canal son rôle de moteur du développement des anciens quartiers industriels. De part et d'autre de la voie d'eau, se profilent des quartiers dont le développement et subséquemment le déclin furent intimement liés au destin du canal de Lachine comme voie de communication et foyer de développement industriel au Canada.

Prenant appui sur les atouts culturels les plus significatifs du secteur, le projet devra intégrer les actions de la Ville, du gouvernement fédéral et des autres municipalités riveraines du Canal. Le concept a déjà recueilli un large consensus auprès de l'ensemble des intervenants. Les grands objectifs du projet sont les suivants :

- développer le potentiel récréatif et touristique du Canal ;
- mettre en valeur le canal et le berceau de l'industrie manufacturière au Canada ;
- réaliser des projets urbains qui stimulent le développement privé.

3.4.4 REDÉVELOPPER LE CORRIDOR DE L'AUTOROUTE VILLE-MARIE

La stratégie d'expansion du centre des affaires, aux abords du Vieux-Montréal, s'articule autour de trois grands complexes immobiliers, soit le Centre de commerce mondial, le siège social de l'OACI et le Palais des Congrès. Ces complexes font le pont entre le nouveau centre des affaires et l'arrondissement historique. Le potentiel d'investissements immobiliers de ce secteur s'établit à plus 300 millions de dollars.

La mise en valeur de ce secteur exigera des d'investissements de 40 à 60 millions de dollars sur le domaine public, afin de réaménager cette zone affectée par la construction de l'autoroute Ville-Marie. Parmi les grandes étapes de ce programme, soulignons l'agrandissement du *Palais des congrès* (travaux de 185 millions de dollars), le programme d'aménagement du domaine public de la Cité internationale (rues, places publiques et infrastructures) et le raccordement des grands réseaux piétonniers intérieurs du centre-ville.

La Ville devra s'assurer que le développement du corridor de l'autoroute Ville-Marie contribue à l'amélioration des liens fonctionnels et piétonniers entre le Vieux-Montréal, le nouveau centre des affaires et les stations de métro, notamment celle de la place d'Armes. De plus, la Ville s'assurera que les actions engagées par l'ensemble des partenaires publics et privés, produiront des effets bénéfiques sur l'occupation des immeubles le long de la rue Saint-Jacques dans le Vieux-Montréal.

Promouvoir le développement économique et culturel du Vieux-Montréal

3.5.1 SENSIBILISER LES RÉSIDANTS, LES PROPRIÉTAIRES ET LES VISITEURS À LE VALEUR HISTORIQUE DE L'ARRONDISSEMENT

Le premier élément d'une stratégie de promotion du Vieux-Montréal en est un de sensibilisation et non de promotion. En effet, le succès du «produit» Vieux-Montréal est lié à la promotion du sentiment d'appartenance et à la reconnaissance du caractère fragile et précieux de son patrimoine bâti. En amont de toute campagne de promotion, la Ville, de concert avec le Ministère de la culture et des communications, mettra en œuvre une campagne de sensibilisation sur le rôle du Vieux-Montréal dans l'histoire collective et sur la valeur de son patrimoine bâti. Parmi les outils privilégiés de sensibilisation, on retiendra les programmes d'interprétation et les événements culturels qui relatent l'histoire de Montréal.

3.5.2 PROMOUVOIR LE VIEUX-MONTRÉAL AUPRÈS DES VISITEURS EN TANT QUE PÔLE CULTUREL ET TOURISTIQUE NATIONAL

À partir d'un objectif, soit celui d'augmenter la durée de séjour dans le Vieux-Montréal, la Ville et ses partenaires gouvernementaux concevront une stratégie de promotion axée sur l'expérience culturelle unique du quartier.

Cette stratégie de développement et de promotion viendrait notamment à :

- promouvoir le Vieux-Montréal en confirmant son positionnement en tant que la Cité : centre historique d'une métropole d'Amérique, et en accentuant son image de marque par une signature visuelle distinctive ;



- concevoir et mettre en œuvre un plan général d'interprétation propre au Vieux-Montréal, notamment par le développement d'outils permettant aux visiteurs de mieux comprendre et apprécier le caractère historique et patrimonial du quartier ;
- concevoir et mettre en œuvre un plan de signalisation des attraits et des équipements du quartier ;
- prendre en charge le visiteur du Vieux-Montréal par la mise en place d'un lieu d'accueil et d'information ;
- promouvoir, soutenir et produire des événements et des activités de type grand public en fonction de leur potentiel d'attraction, de récurrence et d'accroissement de la notoriété du Vieux-Montréal ;
- concevoir des outils promotionnels propre au Vieux-Montréal et assurer la visibilité du pôle touristique dans les campagnes promotionnelles des partenaires touristiques et culturelles.

3.5.3 PROMOUVOIR LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL, COMMERCIAL ET D’AFFAIRES DU QUARTIER

En ce qui concerne la promotion du quartier, la Ville s’assurera que les messages des différents acteurs soient intégrés autour de campagnes communes. Ainsi, par exemple, les stratégies de promotion des projets résidentiels du Vieux-Montréal devront faire l’objet d’une étroite concertation entre les promoteurs, la Ville et la Société de développement de Montréal. Il est donc nécessaire d’intégrer aux messages qui visent le développement des faubourgs Québec et des Récollets le contexte de promotion du Vieux-Montréal

La Ville proposera prochainement de positionner le Vieux-Montréal au cœur des stratégies de développement de la métropole en soulignant le leadership du quartier dans certains secteurs d’activités. Elle présentera le Vieux-Montréal comme un quartier central rapproché des services, un arrondissement historique et un environnement riverain, avec ses fenêtres sur le fleuve et les îles. Les thèmes promotionnels se déploieront comme suit :

- Le Vieux-Montréal : un modèle de mise en valeur du patrimoine urbain
- Le Vieux-Montréal : une nouvelle manière d’habiter le centre-ville
- Le Vieux-Montréal: lieu d’excellence du tourisme culturel
- Le Vieux-Montréal : lieu de convergence des créateurs et des nouveaux secteurs d’activité
- Le Vieux-Montréal : composante dynamique du centre-ville

Pour sa part, la Société de développement de Montréal pourra assumer le rôle de coordination des activités de promotion du Vieux-Montréal.

Mettre en œuvre des instruments de gestion et de suivi du plan d'action

Le présent plan d'action dresse la table pour les dix prochaines années. Il constitue en quelque sorte un cadre de référence devant guider l'action des partenaires et orienter les choix des investissements publics. Comme on peut le constater, il reste beaucoup à faire. Il est donc essentiel de mettre en place les instruments qui devraient permettre l'actualisation régulière et le suivi permanent de ce plan d'action.

3.6.1 ASSURER LA POURSUITE D'UNE ENTENTE QUÉBEC/MONTRÉAL EN FONCTION DES PRIORITÉS DU PLAN D'ACTION

L'Entente sur le développement culturel de Montréal, la cinquième depuis 1979, se terminera le 31 mars 1999. Cette entente, comme il est rappelé en première partie du plan d'action, a joué un rôle déterminant dans l'amélioration générale du cadre bâti et de l'espace public dans le quartier.

Le Vieux-Montréal est un arrondissement historique au sens de la loi québécoise sur les biens culturels. En lui conférant ce statut, et ce depuis 1964, le gouvernement du Québec reconnaît que le Vieux-Montréal est d'intérêt national et qu'il appartient à tous les Québécois, par son intermédiaire, d'en assurer la responsabilité, de le conserver et de le mettre en valeur. Par ailleurs, l'Entente permet à la Ville de consolider ses investissements dans le quartier sur une base triennale. En conséquence, le renouvellement d'une telle entente pour les années 1999 à 2002 apparaît comme une condition incontournable pour la mise en œuvre du plan d'action.

3.6.2 SOUTENIR UN ORGANISME DE PROMOTION ET DE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER

La Société de développement de Montréal et son Bureau de promotion et de mise en valeur du Vieux-Montréal ont démontré, au cours des trois dernières années, l'utilité d'une telle organisation, assurant à fois la coordination des projets, la planification stratégique du développement, la promotion du quartier sur tous les fronts, la concertation, la mobilisation de tous les partenaires et enfin, l'information régulière à l'ensemble de la communauté.

Le maintien d'une «petite» équipe, entièrement dédiée au Vieux-Montréal, apparaît comme une condition essentielle au développement d'une cohésion d'ensemble entre les divers éléments du plan d'action et d'une synergie entre l'ensemble des partenaires. Toutefois, le mode d'organisation et le cadre juridique d'une telle structure de coordination peuvent prendre diverses formes. Des scénarios précis seront proposés au cours de 1998 afin d'assurer pour 1999 la reconnaissance formelle et le financement stable d'un tel cadre de gestion.

3.6.3 CENTRALISER LA COORDINATION ET LA PLANIFICATION DES INTERVENTIONS MUNICIPALES DANS LE VIEUX-MONTRÉAL

La Ville est un acteur de premier plan dans la gestion de la vie urbaine du quartier et dans la planification de son développement. Or, les interventions et les responsabilités sont partagées entre une dizaine de services municipaux. Le mode d'organisation municipale actuel se prête difficilement à une gestion intégrée d'un territoire particulier. Développer une approche stratégique intégrée du Vieux-Montréal nécessite une forte cohésion que seul un mécanisme de coordination permanent au niveau de la direction des services peut assurer. Ce mécanisme existe depuis trois ans et devrait être maintenu dans le futur, tout en y apportant les bonifications nécessaires.

3.6.4 DIFFUSER SUR UNE BASE ANNUELLE UN PROGRAMME D'INTERVENTION

Ce plan d'action trace le portrait pour les dix prochaines années. Sa mise en oeuvre dépend des cycles de planification budgétaire qui sont plus courts. Déjà, l'*Entente MCCQ/Ville* constitue un premier instrument de planification qui s'articule sur un horizon d'au moins trois ans. Les projets et les actions retenus dans le cadre de cette entente constituent la base principale de planification opérationnelle. Néanmoins, les actions à mener ne relèvent pas exclusivement de l'*Entente*.

En conséquence, il importe qu'annuellement (préférentiellement en septembre à cause du cycle de planification budgétaire de la Ville), un programme d'interventions soit diffusé et exploité. Celui-ci devra tenir compte:

- des engagements de l'Entente MCCQ/Ville ;
- du programme triennal d'immobilisation ;
- des budgets annuels de la Ville et de la SDM.

Ce programme permettra à tous les intervenants de partager l'information sur les projets à implanter au cours de l'année suivante.

3.6.5 SUSCITER, DÉVELOPPER ET SUPPORTER LA CONCERTATION DES PARTENAIRES

La mise en œuvre du plan d'action repose en grande partie sur l'adhésion enthousiaste de l'ensemble des partenaires de la communauté du Vieux-Montréal et de leur implication active dans sa mise en œuvre. Cependant, la complexité des enjeux et la diversité des intérêts nécessitent la consolidation régulière et constante du consensus sur la nature et la portée des actions à entreprendre. C'est le rôle stratégique que joue la Table de concertation de Vieux-Montréal depuis sa création au printemps 1994. La Ville de Montréal reconnaît l'intérêt et la nécessité d'un mécanisme permanent de concertation des partenaires comme condition fondamentale à la réussite du plan d'action et entend donc faire le nécessaire pour en assurer son animation et son fonctionnement. Cependant, afin d'inscrire encore plus clairement et plus efficacement la Table de concertation du Vieux-Montréal au cœur de la mise en œuvre du plan d'action, la Ville entend proposer aux différents partenaires de mener, en 1998, une réflexion collective sur sa mission, son rôle, sa composition et son fonctionnement.

Plan d'action pour le Vieux-Montréal

Service de l'urbanisme

DIRECTION
Pierre Ouellet

SUPERVISION ADMINISTRATIVE
Christian Lalonde
Jin-Bak Pyun

COORDINATION DU PROJET ET RÉDACTION
Louis-François Monet
Pierre Godin
Richard Arteau

SOUTIEN TECHNIQUE ET RÉDACTION
Martin Maillet

CARTOGRAPHIE
Lucie Desjardins
Jacques Montpetit

CONCEPTION GRAPHIQUE
Sylvie Lebeuf

PHOTOS
Réjean Martel
Collection SDM

Société de développement de Montréal

DIRECTION
Renaud Paradis

SUPERVISION ADMINISTRATIVE ET RÉDACTION
Roch Poirier
Gilles Morel

COORDINATION DU PROJET ET RÉDACTION
Lorne Jackson

Ville de Montréal et SDM

PLAN D'ACTION ET CAHIER TECHNIQUE

Michel Devoy
Ronald Dubeau
Sylvain Ducas
Perla Serfaty-Garzon
Jean-François Gravel
François Major
Diane Morin
Claire Mousseau
Raquel Peñalosa
Claude Picotte
Louise Richard
Sylvie Tremblay
Martin Wexler

Table de concertation du Vieux-Montréal

ORGANISMES PARTICIPANTS

Association des résidants du Vieux-Montréal
Regroupement des commerçants du Vieux-Montréal
Regroupement de l'industrie touristique du Vieux-Montréal
Regroupement des organismes culturels du Vieux-Montréal
Regroupement des gens d'affaires du Vieux-Montréal
Regroupement des organismes du patrimoine
Société du Vieux-Port
Ministère de la Culture et des Communications
Ville de Montréal : Service de l'urbanisme et Bureau de promotion et de mise en valeur du Vieux-Montréal



Ville de Montréal