
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine*.

Programme particulier d'urbanisme – Quartier Sainte-Marie

A11-VM-03

Localisation :	Territoire de l'arrondissement de Ville-Marie délimité au nord par la rue Sherbrooke, à l'ouest par la rue De Champlain, à l'est par le chemin de fer du Canadien Pacifique (CP) (limite est de l'arrondissement) et au sud par le fleuve.
Reconnaissance municipale :	Plusieurs immeubles et plusieurs secteurs sont identifiés au plan d'urbanisme comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle.
Reconnaissance provinciale :	Site historique classé de la Prison des Patriotes-au-Pied-du-Courant.
Reconnaissance fédérale :	Aucune.

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie parce que l'adoption du PPU entraîne une modification au plan d'urbanisme alors que le territoire visé comporte d'importantes composantes patrimoniales.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à doter l'arrondissement de Ville-Marie d'un outil d'encadrement du développement urbain spécifique au Quartier Sainte-Marie, situé dans la portion est de l'arrondissement. Réalisé en collaboration avec les organismes de concertation, les milieux institutionnels et les organismes de développement économique et communautaire, ce programme particulier d'urbanisme (PPU), vise à « insuffler au quartier Sainte-Marie un nouveau dynamisme économique, social et urbain » (PPU¹, p. 5). Il propose un cadre d'aménagement et des stratégies à mettre en place pour assurer sa mise en œuvre.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de même que le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) de la Ville doivent émettre leurs recommandations. Le PPU doit aussi faire l'objet d'une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

¹ Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie. *Programme particulier d'urbanisme, Quartier Sainte-Marie, version préliminaire* - 23 février 2011.

*Règlements de la Ville de Montréal 02-136 et 02-136-1

MISE EN CONTEXTE DU PROJET

Le territoire du Programme particulier d'urbanisme (PPU) proposé s'étend sur 2,6 km², ce qui représente environ 16 % de la superficie de l'arrondissement de Ville-Marie. Cette portion de l'arrondissement correspond au Quartier Sainte-Marie, dont le nom est dû au courant Sainte-Marie, provoqué à cette hauteur par le rétrécissement du fleuve entre la rive et les îles Sainte-Hélène et Ronde. Ce faubourg de Montréal se développe autour de l'activité portuaire, les voiliers ne parvenant pas à franchir le courant Sainte-Marie avant 1824. L'industrie de la bière et l'industrie navale façonnent sa vocation industrielle, que consolident de grandes installations telles que la Macdonald Tobacco et le Canadien Pacifique (CP). Les ruraux à la recherche d'un emploi affluent dans le « Faubourg à m'lasse », nommé en raison de l'odeur de la mélasse déchargée sur les quais. La vocation industrielle persiste jusqu'aux années 1970, au cours desquelles elle disparaît progressivement, entraînant le ralentissement des activités économiques et commerciales dans le quartier. Les grands bâtiments industriels désaffectés sont graduellement récupérés par des activités culturelles, comme des lofts d'artistes dans l'ancienne usine de textiles Grover. Le quartier ayant connu un fort déclin économique et démographique, la densité moyenne d'occupation y est largement inférieure à celle des quartiers adjacents, le cadre bâti vieillissant et le tissu urbain déstructuré. En contrepartie, il possède un potentiel de développement important, notamment à des fins résidentielles, compte tenu de la proximité du centre-ville et de la grande quantité de terrains disponibles pour le redéveloppement. L'arrondissement souhaite aujourd'hui se donner une vision et des orientations pour l'avenir, dans la foulée du Plan de revitalisation urbaine intégrée (PRUI)² réalisé par le comité de revitalisation locale (CRL), formé d'entreprises privées et publiques, d'organismes communautaires, de résidents et de représentants de l'arrondissement, et déposé en 2004.

Sources : 1. Ville de Montréal. CIDEM-Communications. *Au-pied-du-courant. Le patrimoine de Montréal. Quartiers Sainte-Marie, Saint-Eusèbe, Papineau & Bourget*. Collection Pignon sur rue, no. 4), 2. Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie. *Programme particulier d'urbanisme, Quartier Sainte-Marie, version préliminaire* - 23 février 2011.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a reçu les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie lors de sa réunion du 28 février 2011. Ceux-ci lui ont présenté les grandes lignes du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le Quartier Sainte-Marie, dans sa version préliminaire. Le CPM a également pu consulter par la suite le document produit par l'arrondissement³. Le PPU comprend trois parties : premièrement, le contexte dans lequel s'inscrit l'exercice de planification, un diagnostic de la situation et l'identification des principaux enjeux; deuxièmement, un cadre d'aménagement articulé autour de trois grandes orientations ainsi que des objectifs et des moyens de mise en œuvre; et troisièmement, l'identification de quatre secteurs de planification détaillée, pour lesquels des orientations générales et des balises d'aménagement sont définies. Les enjeux retenus pour l'ensemble du quartier sont : (1)

² Le but du programme de revitalisation urbaine intégrée est la mise en place d'une approche qui permettra de créer des milieux de vie dynamiques et agréables à vivre par le biais d'intervention intégrées et concertées entre tous les intervenants des secteurs publics, privés et communautaires. Source : ville.montreal.qc.ca/portal/page?_dad=portal&_pageid=87,1425423&_schema=PORTAL

³ *Programme particulier d'urbanisme, Quartier Sainte-Marie, version préliminaire*, 23 février 2011.

développer des milieux de vie conviviaux et sécuritaires dans un quartier caractérisé par une importante circulation de transit et d'importantes voies de circulation, (2) tabler sur un cadre urbain porteur d'opportunités comme le nombre élevé de terrains disponibles (terrains vagues et friches industrielles) et (3) réaliser un repositionnement économique en misant sur la culture et l'économie sociale. Ces enjeux se traduisent par les trois orientations suivantes : l'amélioration de la qualité des milieux de vie, la mise en valeur du potentiel de développement du territoire et le développement d'une économie diversifiée.

Le CPM accueille très favorablement la réalisation d'un exercice concerté de planification pour le Quartier Sainte-Marie. Un PPU permet en effet de considérer un secteur dans son ensemble et de proposer des pistes d'intervention en fonction d'une vision globale partagée par les acteurs du milieu. À cet égard, le CPM apprécie que le PPU s'inscrive dans la continuité du Plan de revitalisation urbaine intégrée (PRUI, 2004) réalisé par le comité de revitalisation locale. Il apprécie également que le cadre d'aménagement du PPU s'ancre dans les caractéristiques du quartier. Toutefois, il estime que le PPU peut être bonifié pour mieux mettre en valeur son histoire et son patrimoine. Son analyse porte sur les aspects suivants ; (1) le patrimoine culturel, (2) les paysages, (3) l'accès au fleuve, (4) la relation du quartier avec le centre-ville et (5) la mise en œuvre.

1. Le patrimoine culturel

Le quartier Sainte-Marie est caractérisé par une histoire particulièrement riche dont témoignent sa localisation sur le chemin du roi, sa relation privilégiée au fleuve, sa vocation industrielle de même que les traces et les témoins de l'histoire et du patrimoine du quartier, tant immatériels que matériels. Le PPU présente certes un historique du quartier mais qui ne fait qu'effleurer l'existence d'un patrimoine matériel (quelques lignes seulement) et reste silencieux quant au patrimoine immatériel. De plus, seuls les mécanismes réglementaires traditionnels sont invoqués pour la protection et la mise en valeur du patrimoine.

Le CPM estime que tous ces éléments devraient être explicitement mis à profit dans le PPU. D'une part, les grandes étapes de l'évolution du quartier devraient être exploitées pour soutenir et enrichir les initiatives de valorisation du quartier, voire en trouver de nouvelles. D'autre part, une analyse typo-morphologique plus fine devrait être réalisée pour orienter le réaménagement des îlots ciblés pour le redéveloppement, en particulier le pôle Frontenac, le secteur de la JTI-Macdonald et le secteur Parthenais. Le CPM apprécie certes que des scénarios de réaménagement aient été produits pour des fins d'illustration des potentialités de ces secteurs. Il estime toutefois que ces scénarios doivent mieux montrer comment ils mettent en valeur les caractéristiques morphologiques héritées du passé. Il cite, à titre d'exemples, le réaménagement proposé des îlots en périphérie de la JTI-Macdonald, conservés vacants depuis la construction de l'usine pour des raisons de sécurité, et l'impact sur le tissu urbain encore présent des hauteurs et des marges de recul proposées, notamment dans le pôle Frontenac.

Cette préoccupation pour l'évolution du quartier amène le CPM à croire que l'imaginaire collectif joue un rôle clé à cet égard. Utiliser l'histoire comme source d'inspiration lui apparaît une avenue incontournable pour réaliser les objectifs du PPU, notamment compte tenu de la perception négative traditionnellement associée à ce quartier ouvrier. Selon les représentants de l'arrondissement, l'administration municipale souhaite encourager les initiatives qui sauront contribuer à améliorer la perception du quartier dans le respect de son histoire et de son patrimoine. À cet effet, le CPM est d'avis qu'il serait utile d'examiner les initiatives réalisées ailleurs dans les dernières années, par exemple dans les quartiers Hochelaga et Maisonneuve, afin d'en tirer des enseignements. Il s'agit d'un enjeu d'importance pour un quartier qu'on souhaite convivial et attractif sur le plan résidentiel.

Le CPM se demande si la valeur patrimoniale de certains secteurs est adéquatement reconnue et opérationnalisée dans le PPU. Par exemple, un énoncé de valeur patrimoniale a déjà été réalisé pour l'ensemble conventuel Saint-Vincent-de-Paul, formé par l'église Saint-Vincent-de-Paul et le couvent des sœurs de la Providence (reconnus individuellement), mais il n'a pas mené à une reconnaissance formelle à titre d'ensemble ni à une valorisation concrète. Le CPM estime que ces actions sont souhaitables, d'autant plus que le couvent changera prochainement de vocation. Une telle perspective globale devrait aussi présider à la prise en compte de la valeur patrimoniale du secteur de l'ancienne prison des Patriotes-au-Pied-du-Courant et de celle du pôle Frontenac qui gravite autour de la station de métro du même nom.

Enfin, la dimension patrimoniale inclut aussi le potentiel archéologique et le CPM estime que le PPU devrait être plus explicite à cet égard.

2. Les paysages

Le PPU aborde la question des paysages significatifs du quartier, avec notamment la relation de ce dernier au fleuve et le concept de porte d'entrée de Montréal, avec la présence du pont Jacques-Cartier. Toutefois, il est peu explicite quant aux éléments contributifs de la valeur paysagère induite par ces caractéristiques, tout aussi contributive à la valeur patrimoniale du quartier que les éléments du cadre bâti. Par exemple, certains terrains vagues et certaines friches industrielles représentent des potentiels pour des vues vers le fleuve et vers le pont qui pourraient être exploités. Lors de la réunion, les représentants de l'arrondissement ont évoqué la réalisation, à venir, d'exercices plus détaillés, complémentaires au PPU, par exemple l'ouverture d'une fenêtre sur le fleuve depuis l'avenue De Lorimier. Le CPM estime qu'une meilleure connaissance des composantes paysagères significatives du quartier devrait générer des balises d'aménagement à intégrer au PPU.

À une échelle plus locale, le paysage de la rue Ontario, principal axe commercial du quartier, devrait bénéficier du réaménagement proposé, celui-ci visant « à bonifier l'ambiance de son parcours » (p. 33). Le CPM est d'accord avec les balises d'aménagement générales qui sont indiquées mais manque d'informations sur la situation actuelle et, notamment, sur le patrimoine à valoriser. Cette connaissance fine apparaît essentielle au succès du réaménagement de l'espace public, tant du pôle Frontenac que des autres tronçons de la rue Ontario. Elle est également nécessaire pour valider les changements de hauteurs proposées dans le PPU. Enfin, avant de déterminer les zones où l'occupation commerciale au rez-de-chaussée deviendrait obligatoire, il importe de conduire une étude de la capacité commerciale de cette rue pour améliorer sa viabilité économique mais aussi le caractère de la rue.

3. L'accès au fleuve

Curieusement, alors que l'histoire du quartier et sa valeur patrimoniale sont marquées par son emplacement au bord du fleuve, le PPU traite peu de cet enjeu. Certes, il retient les abords de la rue Notre-Dame comme secteur d'intervention, mais secondaire. Une position prudente est adoptée, dans l'attente de données plus précises quant au projet de réaménagement de la rue Notre-Dame, un enjeu pan-métropolitain. De plus, la Société du Port de Montréal ne comptant pas apporter de changements au secteur portuaire, le PPU opte pour le statu quo. Le CPM estime que l'arrondissement devrait être plus proactif. D'une part, les interventions proposées dans le cadre du PPU pourraient exercer une influence sur certains aspects du futur réaménagement de la rue Notre-Dame. D'autre part, la situation qui prévaut actuellement ne sera peut-être pas la même dans une décennie, notamment quant au mode d'occupation des rives dans ce secteur par les activités portuaires, et une réflexion en amont est souhaitable. Le CPM croit que

l'arrondissement devrait manifester plus clairement dès l'étape du PPU les orientations qu'il préconise par rapport à ces projets métropolitains. L'accès au fleuve doit être amélioré, ne serait-ce qu'au plan visuel. Il constitue un élément intrinsèque de la dimension historique, patrimoniale, paysagère et symbolique du quartier.

Le CPM comprend que l'arrondissement souhaite boucler les rues dans le secteur de la rue Notre-Dame afin d'assurer un meilleur encadrement de cette dernière (une fois devenue boulevard) par « la création d'un front bâti riverain régulier » (p. 47). Il estime que, quelle que soit la solution retenue pour le réaménagement de la rue Notre-Dame, la bande verte qui longe cette dernière du côté nord doit être conservée afin de maintenir une zone tampon contrant les impacts négatifs du trafic de transit. La piste cyclable apparaît également comme un atout qui pourrait s'avérer d'importance pour la réhabilitation de ce secteur.

4. La relation du quartier avec le centre-ville

Le secteur apparaît isolé du centre-ville, notamment à cause de la présence, immédiatement à l'ouest, du pont Jacques-Cartier, qui agit ici comme une barrière visuelle et psychologique. L'impact est particulièrement majeur eu égard au redéveloppement du secteur Parthenais, dont la taille exceptionnelle des îlots constitue une contrainte supplémentaire. Aussi, le CPM estime que le PPU devrait englober l'interface avec le secteur situé à l'ouest, jusqu'à la rue De Champlain, afin d'inclure l'axe fondamental qu'est le pont et de mieux prendre en compte les potentiels et les contraintes que ce dernier génère. Cela permettrait aussi d'identifier plus précisément les axes et secteurs propices à retisser, au moins visuellement, les liens vers le centre-ville, liens qui seront sans aucun doute parmi les principaux atouts du quartier.

5. La mise en œuvre du PPU

Le CPM est d'accord avec les divers moyens retenus dans le cadre de la mise en œuvre du PPU, soit les changements aux grands paramètres du Plan d'urbanisme, l'attribution de fonds pour la réhabilitation de la rue Ontario et la consolidation du pôle Frontenac, l'imposition d'une réserve à des fins de parc devant l'école Gédéon-Ouimet et la réflexion intégrée sur certains axes routiers. Il manifeste néanmoins certaines réserves par rapport à la catégorie de hauteur de 44 mètres proposées dans le pôle Frontenac et dans le secteur Parthenais, dans l'attente des études typomorphologiques et des ajustements conséquents des paramètres d'aménagement. Il rappelle la hauteur de 35 mètres évoquée lors de la rencontre avec les représentants de l'arrondissement, qui permettrait une meilleure cohabitation avec le voisinage immédiat.

De plus, le CPM croit qu'il est important d'inclure au PPU des moyens d'associer explicitement les grands propriétaires à la revitalisation du quartier. Présentement, l'arrondissement mise tout particulièrement sur la sensibilisation, par exemple, de la Société Immobilière du Québec (SIQ) quant à la requalification des abords de l'immeuble de la Sûreté du Québec, actuellement entouré de vastes stationnements. Le CPM estime qu'il est nécessaire d'aller au-delà de la sensibilisation pour miser sur la concertation, voire développer de réels partenariats, en fonction des contraintes et potentiels identifiées dans certains secteurs et, tout particulièrement, de la taille exceptionnelle de plusieurs propriétés (tours à bureaux, industries).

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable au Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier Sainte-Marie. Il fait en outre les recommandations suivantes pour la bonification du projet et sa mise en œuvre :

1. Le patrimoine culturel

- Approfondir la connaissance de l'histoire du quartier, en prenant en compte autant son caractère matériel qu'immatériel, inclure ces informations dans le PPU et les intégrer aux stratégies et interventions de requalification du quartier.
- Réaliser une analyse typo-morphologique pour orienter le réaménagement des îlots ciblés pour le redéveloppement, soit le pôle Frontenac, le secteur de la JTI-Macdonald et le secteur Parthenais. Revoir les paramètres de hauteur et de densité en conséquence ainsi que les orientations plus fines d'aménagement dans ces secteurs.
- Utiliser l'histoire et le patrimoine comme sources d'inspiration pour contrer la perception négative traditionnellement associée à ce quartier ouvrier et rendre ce dernier attractif sur le plan résidentiel.
- Affirmer formellement la valeur patrimoniale de pôles ou secteurs patrimoniaux en tant qu'ensembles, par rapport à celle de bâtiments individuels, en particulier l'ensemble conventuel Saint-Vincent-de-Paul et également l'ancienne prison des Patriotes-au-Pied-du-Courant et le pôle Frontenac, et considérer ces secteurs, dans le PPU, comme des facteurs de mise en valeur du quartier.
- Indiquer dans le PPU les lieux ayant un potentiel archéologique.

2. Le patrimoine paysager

- Réaliser une évaluation des composantes paysagères significatives du quartier, notamment celles qui ménagent des liens avec le fleuve et celles qui caractérisent l'entrée de ville de même que le parcours de la rue Ontario, et les inclure dans les stratégies et interventions de requalification du quartier.

3. L'accès au fleuve

- Développer une position et des orientations claires pour améliorer l'accès au fleuve, au moins sur le plan visuel.
- Poursuivre la réflexion quant au secteur De Lorimier en tant qu'axe majeur d'accès visuel au fleuve et inclure des orientations à cet égard dans le PPU.
- Quelle que soit la solution retenue pour le réaménagement de la rue Notre-Dame, conserver la bande verte qui longe celle-ci du côté nord afin de maintenir une zone tampon contrant les impacts négatifs du trafic de transit.

4. La relation du quartier avec le centre-ville

- Élargir le territoire du PPU pour inclure l'interface avec le secteur situé à l'ouest, jusqu'à la rue De Champlain, afin que le quartier tire mieux parti de sa proximité au centre-ville, en dépit des contraintes reliées à la présence du pont Jacques-Cartier.
- Identifier les liens vers le centre-ville à créer ou à renforcer.

5. La mise en œuvre du PPU

- Revoir les paramètres de hauteur à la suite des études typo-morphologiques et de la révision des orientations d'aménagement dans le pôle Frontenac et le secteur Parthenais. Proposer éventuellement une nouvelle catégorie de hauteur de 35 mètres afin d'améliorer la cohabitation avec le voisinage immédiat.
- Développer des concertations et des partenariats avec les grands propriétaires afin de les associer à la revitalisation du quartier.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard
Le 10 mars 2011