



## Mémoire sur le projet de Stratégie Centre-ville

Pour présentation aux consultations de l'Office de consultation publique de Montréal

Projet soumis le 03 novembre 2016

Présenté le 09 novembre 2016

---

### Table des matières

1. Présentation de l'organisme
2. Intérêts d'Héritage Montréal pour le projet
3. Commentaires sur le projet de Stratégie Centre-ville
  - a. Commentaires généraux
  - b. Territoire
  - c. Patrimoine
  - d. Sur les chantiers et les axes
  - e. Sur la mise en oeuvre
4. Recommandations

### Annexes

---

*Note : Ce mémoire a été préparé par la permanence et le Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) d'Héritage Montréal à partir de la mission, des définitions et de l'expérience de 40 ans d'action, de réflexion et de recommandations de l'organisme. Il repose sur le principe que le patrimoine architectural, les lieux et leur aménagement portent la mémoire et l'identité et, à ce titre, forment, ici comme ailleurs dans le monde, une dimension essentielle de la culture et du développement.*

*Par ailleurs, nous fondons également notre réflexion sur ce dossier sur les principes de développement durable de la loi du même nom adoptée en 2006, en particulier le principe suivant, très méconnu mais exceptionnel à l'échelle internationale :*

**« protection du patrimoine culturel »:** le patrimoine culturel, constitué de biens, de lieux, de paysages, de traditions et de savoirs, reflète l'identité d'une société. Il transmet les valeurs de celle-ci de génération en génération et sa conservation favorise le caractère durable du développement. Il importe d'assurer son identification, sa protection et sa mise en valeur, en tenant compte des composantes de rareté et de fragilité qui le caractérisent;

*Loi sur le développement durable, Québec, 2006 - Article 6.k.*

## I. Présentation de l'organisme

*Promouvoir et encourager la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des collectivités de la province de Québec*

*(Lettres patentes, Fondation Héritage Montréal, 15 X 1975)*

Fondé en 1975 par des citoyens, Héritage Montréal est un organisme à but non lucratif et indépendant qui réalise sa mission de portée nationale, métropolitaine et locale par l'éducation, la sensibilisation, la recherche et l'intervention au service du patrimoine, de l'aménagement et, ainsi, d'un modèle de développement qui comprenne les dimensions culturelles et identitaires illustrées par le patrimoine bâti et paysager.

Héritage Montréal emploie une définition du patrimoine centrée sur le lieu réel, fondée sur sa mission et sur des références nationales et internationales – lois du Québec; chartes du Conseil international des monuments et sites (ICOMOS); conventions et recommandations de l'UNESCO. Elle regroupe cinq dimensions :

- **le construit** (immeubles, aménagements paysagers, ouvrages d'art);
- **le paysage** (organisation du territoire, caractère des quartiers et ensembles, vues);
- **le mémoriel** (commémoration, usages, toponymie, patrimoine immatériel);
- **l'archéologique** (traces des activités humaines, vestiges);
- **le naturel** (géologie, relief, plans d'eau, bois, habitats, monuments de la nature).

Par ailleurs, Héritage Montréal promeut l'excellence en matière de développement durable urbain ou territorial qui repose sur les cinq principes suivants :

- **Recevabilité et pertinence**
- **Prise en compte du contexte et du patrimoine**
- **Exemplarité et crédibilité du processus**
- **Innovation démontrée**
- **Durabilité et apport au patrimoine des générations futures (+ 25 ans)**

Héritage Montréal œuvre auprès des acteurs et décideurs de tous ordres, des petits propriétaires jusqu'aux grandes sociétés et responsables publics, pour contribuer à la meilleure reconnaissance et mise en valeur du patrimoine et du paysage comme porteurs d'identité et de mémoire, dans le cadre d'un développement urbain et territorial qui inclut la participation de la population par des processus crédibles éclairés.

## 2. Intérêts d'Héritage Montréal pour le projet

Héritage Montréal s'intéresse au patrimoine mais aussi aux questions plus larges d'aménagement du territoire et de planification urbaine, tant du point de vue du résultat et des objectifs que du processus, notamment participatif, qui permette de prendre des décisions éclairées et d'en assurer la mise en œuvre et le suivi.

Tant pour l'ensemble particulièrement riche de patrimoine architectural, urbain et paysager, y compris des biens et sites d'intérêt national voire international, qu'il constitue que par des dossiers complexes de revitalisation comme ceux de l'avenue McGill College, du Vieux-Port, du mont Royal, des ensembles du domaine institutionnel patrimonial ou, plus récemment, du Square Viger et de la Maison Alcan, le centre-ville de Montréal et son développement intéressent Héritage Montréal depuis plusieurs décennies. Nous avons également réalisé ou participé à la réalisation d'études sur des enjeux particulièrement présents au centre-ville comme les églises, les anciens cinémas ou les ensembles hospitaliers et institutionnels.

Sur le sujet de la présente consultation, Héritage Montréal a participé au cours des dernières années, à des conversations et échanges avec des responsables locaux et municipaux sur le projet de doter la métropole d'une vision cohérente et engageante pour le centre-ville.

Le 22 septembre dernier, à sa demande le Comité Patrimoine et Aménagement d'Héritage Montréal (COPA) a reçu le responsable politique du dossier, M. Richard Bergeron, pour échanger sur le contexte et le contenu du projet de Stratégie Centre-ville et sur les pistes de mise en œuvre de la version finale qui en sera adoptée suite aux présentes consultations; les commentaires exprimés alors ont été intégrés au présent document.

Enfin, le présent document complète les commentaires formulés lors de la table ronde à laquelle nous avons participé à l'invitation de l'Office de consultation publique le 25 septembre dans le cadre de la séance d'information sur le projet de Stratégie centre-ville.

### **3. Commentaires sur le projet de Stratégie Centre-ville**

#### **a. Commentaires généraux**

Héritage Montréal apprécie l'organisation générale de cette stratégie qui reconnaît l'identité propre du centre-ville et le fait que s'y conjuguent « à la montréalaise », patrimoine et dynamisme économique et culturel pour renforcer la personnalité de cet ensemble de plus en plus en concurrence avec celui d'autres métropoles.

Par ailleurs, nous apprécions le ton volontaire que transmet ce projet de stratégie. Si beaucoup des éléments du projet de stratégie tiennent d'un discours connu et familier, cette attitude apporte un changement bienvenu, rappelant l'esprit de moments marquants comme le Sommet socio-économique de Montréal en 1986 et le début de l'administration de Jean Doré. Compléter le rôle habituel de régulateur et de fournisseur de services et d'infrastructures de la Ville de Montréal par celui d'acteur et promoteur intervenant plus directement demandera certainement de la créativité, des formules de partenariats, y compris avec la communauté, des outils financiers nouveaux ou des mécanismes de suivi crédibles et transparents pour se réaliser concrètement mais elle offre une avenue plus propice pour élaborer et mettre en œuvre des solutions aux défis majeurs comme ceux de la réaffectation du bâti patrimonial et l'amélioration globale du centre-ville.

#### **b. Territoire**

Héritage Montréal constate que le territoire proposé pour la Stratégie répond davantage à des considérations administratives et politiques qu'à la réalité de ce qui constitue un centre de métropole. Par exemple, on s'explique difficilement sinon par l'utilisation des limites de l'arrondissement de Ville-Marie, que le centre-ville se limite à la voie Camilien-Houde et exclue le campus de l'Université de Montréal, l'une des fonctions de centralité les plus importantes de la métropole du savoir qu'est Montréal. De même, le parc Lafontaine, parc métropolitain et l'un des trois parcs fondateurs du réseau des grands parcs montréalais avec l'île Sainte-Hélène / parc Jean-Drapeau et le parc du Mont-Royal, est exclu alors que des parcs de proximité dans le quartier Sainte-Marie sont inclus, fruit d'une subordination de la stratégie aux limites de l'arrondissement Ville-Marie.

Tout en reconnaissant l'intérêt d'aller au-delà du périmètre désigné comme « centre des affaires » dans la Charte de la Ville pour inclure certains quartiers ou ensembles comme le Vieux Montréal ou la montagne, nous croyons qui serait plus pertinent et crédible d'employer une délimitation moins politico-administrative du centre-ville qui en présenterait le territoire de manière plus réaliste en résonance avec les fonctions de centralité de Montréal. Une lecture plus stratifiée du territoire pourrait être utile à cette fin, compte tenu de la personnalité multiple et riche du centre-ville.

### c. Patrimoine

Le projet de Stratégie comprend plusieurs mentions relatives aux enjeux de patrimoine, de la question des bâtiments vulnérables ou négligés aux grands sites emblématiques du domaine institutionnel patrimonial. Ceci est tout à fait justifié compte tenu de la forte concentration patrimoniale qu'on retrouve sur ce territoire, y compris des biens jouissant de statuts nationaux comme les grands sites patrimoniaux déclarés du Vieux Montréal et du Mont-Royal ainsi que de nombreux bâtiments et sites classés par les gouvernements ou la Ville. Cependant, nous constatons à regret que le patrimoine ne figure pas dans l'énoncé de vision 2030 du projet de Stratégie ni parmi les cinq principes sur lesquels elle repose.

Par ailleurs, le projet de Stratégie reste vague sur des questions plus larges comme la réconciliation entre le patrimoine et les objectifs de densification professés ou encore les mesures d'entretien préventif pour contrer la dégradation physique du bâti patrimonial, voire sa démolition par négligence. Si elle fait le choix plausible de procéder par projets, la future Stratégie devrait être bonifiée de certains principes et de programmes. D'une part, il faudrait des principes qui assurent le respect de l'échelle et des vues significatives pour éviter l'érosion des espaces publics, l'encombrement du paysage urbain et l'écrasement des bâtiments patrimoniaux par leur intégration forcée à des projets démesurés. D'autre part, il faudrait des programmes qui combattent la démolition par négligence, encouragent l'entretien préventif, la rénovation et l'architecture de qualité.

Le patrimoine ne saurait être réduit à quelques points sur un plan et doit être traité comme une qualité et un trait distinctif du centre-ville dans son ensemble. Sa définition devra être élargie pour comprendre des ensembles patrimoniaux du centre-ville moderne tel le réseau souterrain, les axes Nord-Sud et McGill College-Bonaventure et le boulevard René-Lévesque qui ont gagné leur reconnaissance en continuité du patrimoine plus ancien. Aussi, les ensembles institutionnels et les lieux de culte, à l'exemple des églises St. James United et St. James the Apostle, rue Sainte-Catherine, doivent être vus comme des édifices d'intérêt et des lieux planifiés avec des espaces verts et des espaces intérieurs aptes à contribuer à la vitalité, l'identité et à la convivialité du centre-ville.

Enfin, la stratégie devrait accorder une reconnaissance plus explicite au paysage urbain comme un des éléments du patrimoine du centre-ville; par exemple, la relation entre le tissu urbain, les deux monuments de la nature à l'origine de Montréal – le fleuve et la montagne – et les autres repères bâtis. Les consultations de l'OCPM sur le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (2008), sur le projet de Quadrilatère Saint-Laurent (2009), sur le cadre de révision des hauteurs et des densités de l'arrondissement Ville-Marie (2011) ou sur la vision d'avenir pour le Vieux Montréal (2013) avaient soulevé ces questions qui sont encore en quête d'un cadre stratégique et qualitatif préalable à la réglementation.

#### **d. Sur les chantiers et les axes**

Sur le *Chantier I – Un réseau complémentaire de transport en commun*, il est essentiel que le futur Réseau électrique de transport métropolitain (REM) au réseau actuel soit relié au réseau actuel du Métro par la réalisation des stations de correspondance à McGill et à Édouard-Montpetit et que les stations envisagées au Bassin Peel ou à Griffintown soient aussi réalisées dans la première phase du REM.

L'ouverture du centre-ville sur le Fleuve est une proposition valable voire inspirante. Elle devrait comprendre la mise en valeur du patrimoine d'Expo 67 et des îles du parc Jean-Drapeau, absent du projet de stratégie. Elle ne devrait pas se faire au prix d'une négligence des accès de qualité à la montagne ou au développement d'un réseau promenable au centre-ville et entre ce dernier et les autres quartiers. Par ailleurs, cet exercice doit être mené en tenant compte des principes directeurs du Vieux Port, obtenus de haute lutte par la voie de consultations publiques pionnières et en assurant un respect du génie du lieu, de la présence emblématique de repères comme le Silo 5. Il faudra aussi éviter de répéter des polémiques inutiles comme celle entourant la revitalisation du square Viger en confondant un objectif largement souhaité et des propositions d'aménagement mal éclairées. Aussi, ce pourrait être l'occasion de réaliser, par exemple, pour la traversée du canal de Lachine, des ouvrages d'art de haute qualité architecturale et paysagère, à l'instar de ce que le gouvernement fédéral a accepté de faire au nouveau pont Champlain.

#### **e. Sur la mise en œuvre**

Après plus de 40 ans de participation à des discussions sur des stratégies et des plans, Héritage Montréal croit important de souligner qu'au-delà des intentions rédigées dans les énoncés et les documents, le véritable succès se mesurera dans leur mise en œuvre. Pour cette stratégie, il nous semblerait opportun de tirer les enseignements d'expériences qui ont enrichi le patrimoine du centre-ville, dont les travaux de l'ancienne Société immobilière du patrimoine architecturale (SIMPA) ou du Quartier international.

Également, Héritage Montréal se préoccupe vivement du cadre fiscal et de l'importance d'une fiscalité incitative qui soutienne l'investissement privé dans la réalisation de projets de qualité pour la réaffectation ou la revitalisation du bâti patrimonial. Nous avons déjà eu des échanges encourageants avec les ministres des Finances et de la Culture du Québec à cet égard.

#### 4. Recommandations

Héritage Montréal suggère les recommandations suivantes à la Commission consultative de l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de Stratégie centre-ville :

- Que le territoire couvert par la Stratégie soit revu pour se concentrer sur le territoire des fonctions de centralité et, minimalement inclure l'ensemble du mont Royal et les deux côtés de la rue Sherbrooke dont le parc Lafontaine.
- Que le patrimoine soit reconnu comme élément distinctif du centre-ville et que des mesures plus complètes soient incluses dans la future Stratégie en cohérence avec les autres documents de la Ville de Montréal en traitant, notamment les futurs Plan d'action et Politique du Patrimoine.
- Qu'un 6<sup>e</sup> principe de base de la vision 2030 soit ajouté portant sur l'identité et le patrimoine.
- Que la formule d'une agence ou société mixte chargée de la mise en œuvre de la Stratégie soit étudiée afin de concrétiser la volonté d'agir de la Ville sans pour autant sacrifier les règles d'aménagement, de consultation publique et de mise en valeur du patrimoine.
- Que la Stratégie soit complétée d'une fiscalité incitative pour faciliter l'élaboration et la réalisation de projets

Héritage Montréal offre sa disponibilité à collaborer à la Ville de Montréal afin de faire de cette Stratégie Centre-ville un succès au service de la société et du développement de notre métropole culturelle, un succès qui soit digne du XXI<sup>e</sup> siècle.

## **Annexe A**

### **Résolution 2013-01 sur le développement du cœur de Montréal et du centre-ville**

---

Considérant l'importance des quartiers centraux et du centre-ville de Montréal, entre le fleuve et le mont Royal, au point de vue de l'histoire, du patrimoine architectural, des milieux de vie et de l'identité urbaine autant que de l'économie de la métropole,

Considérant les pressions immobilières sur ce territoire emblématique, dont la gouvernance est divisée entre plusieurs administrations, et les défis de cohérence et d'interrarrondissementalité qui en découlent pour l'élaboration, l'évaluation et la réalisation de projets – privés comme publics – en fonction de leurs impacts sur l'échelle humaine, sur la viabilité du centre et sur le paysage urbain,

Considérant l'expérience récente et négative des démolitions sur le boulevard Saint-Laurent, l'autorisation de nombreux projets de construction de très grandes tailles ainsi que la modification massive du règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie suivant un processus conforme aux lois mais inadéquat en termes de consultation pour lui assurer la légitimité compte tenu des enjeux,

Considérant l'intérêt de tirer des enseignements de réalisations marquantes comme la Maison Alcan inaugurée en 1983, le quartier coopératif Milton Parc, l'aménagement du Vieux Port, de l'avenue McGill Collège, du Quartier international et du pôle Place des Arts du Quartier des spectacles, de plusieurs consultations publiques et d'exercices de concertation comme ceux en place dans le Vieux Montréal et sur le mont Royal,

L'Assemblée générale d'Héritage Montréal demande que :

- Le cœur de la métropole comprenant le centre-ville, le Vieux Montréal, le parc Jean-Drapeau, la montagne et les quartiers centraux dont le Quartier Latin, Milton Parc, Square Mile et Griffintown, soit reconnu comme secteur prioritaire de planification montréalaise et métropolitaine pour en maintenir la vitalité et l'échelle humaine et en enrichir le patrimoine et l'aménagement urbain au bénéfice de la communauté;
- Le cœur de la métropole fasse l'objet d'un exercice spécifique de planification et de consultation publique mettant à contribution les administrations municipales de Montréal et de Westmount ainsi que des arrondissements de Ville-Marie, Plateau-Mont-Royal, Sud-Ouest et Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, afin d'améliorer la cohérence des règles d'encadrement du développement et amener la réalisation de projets de qualité dans l'intérêt collectif; par exemple, la mise en valeur des rives du fleuve et du canal, du boulevard Saint-Laurent, de la montagne, de l'axe Guy – Côte-des-Neiges, des rues Sherbrooke et Peel ou de l'avenue des Pins.
- La gouvernance de ce territoire soit revue pour préciser les obligations des responsables municipaux et locaux envers les valeurs collectives, la promenabilité et la qualité des milieux de vie au centre-ville.



## **Annexe B**

### **Résolution 2013-02 sur l'avenir du domaine institutionnel patrimonial de Montréal**

---

Considérant l'importance emblématique des édifices et des sites du patrimoine institutionnel religieux, hospitalier et académique dans l'identité de la métropole et de ses quartiers et l'intérêt collectif qu'ils présentent par leur histoire, leur architecture et leur présence dans la société et dans le paysage collectif,

Considérant les défis importants auxquels sont exposées ces propriétés suite aux changements majeurs de vocation qu'elles connaîtront à court ou moyen terme – par exemple, les grands ensembles de l'Hôtel-Dieu de Montréal et du Royal Victoria qui perdront leur usage hospitalier dès 2015 et sont inclus dans le site patrimonial du Mont-Royal déclaré par le gouvernement du Québec – et l'absence d'un processus public et transparent pour orienter et encadrer ces transformations au bénéfice de la collectivité comme l'a déjà souligné Héritage Montréal auprès des autorités gouvernementales et montréalaises,

Considérant l'intérêt de tirer les leçons de réalisations marquantes comme la reconversion du monastère du Bon Pasteur, de formules de partenariats comme celles illustrées à McGill Collège ou au Quartier international ainsi que de stratégies foncières utilisant certains outils comme l'emphytéose, la servitude ou la fiducie,

L'Assemblée générale d'Héritage Montréal demande que :

- Le gouvernement du Québec et les autorités montréalaises collaborent pour mettre en place une formule transparente de partenariat multipartite proactif pour planifier et gérer ces propriétés patrimoniales et leur reconversion dans l'intérêt collectif et le respect de leurs valeurs patrimoniales et emblématiques;
- Le gouvernement du Québec conserve ces propriétés patrimoniales dans le domaine public en renonçant spécifiquement à des objectifs uniquement financiers liés à d'éventuelles ventes de l'Hôtel-Dieu de Montréal et de l'hôpital Royal Victoria au profit des projets du CHUM et du CUSM, et reconnaisse leur intérêt collectif transcendant en adoptant des mesures afin d'assurer leur mise en valeur et leur réaménagement au bénéfice de l'ensemble de la collectivité montréalaise;
- Le gouvernement du Québec reconnaisse la nature particulière du patrimoine académique de la métropole et adapte ses programmes de soutien, notamment dans le cadre du règlement de l'entretien différé des campus de l'Université McGill et de l'Université de Montréal, et de la reconversion académique d'éléments du patrimoine institutionnel tel la maison mère des Sœurs Grises ou l'hôpital Royal Victoria.
- Et invite la population de Montréal à exercer son droit d'initiative établi par la Charte de la Ville pour demander la tenue d'une consultation sur l'avenir de l'ensemble du domaine institutionnel patrimonial montréalais par l'Office de consultation publique de Montréal.

## **Annexe C**

### **Résolution 2015-02 sur les mesures incitatives pour l'investissement dans le patrimoine**

---

Considérant l'importance du défi de conservation, de réaffectation et de mise en valeur du patrimoine bâti, notamment les ensembles institutionnels ou industriels de la région métropolitaine,

Considérant la nécessité d'engager davantage les propriétaires et les investisseurs en réponse à ce défi en créant un contexte favorable et incitatif à cette fin,

Considérant le cadre général offert par les lois québécoises sur le développement durable (2006) et sur le patrimoine culturel (2011) ainsi que les réflexions sur la reconnaissance d'un futur statut de métropole et sur la réforme de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme mais aussi les travaux menés par les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux dans le cadre de l'initiative sur les lieux patrimoniaux lancée par Parcs Canada en 2001,

Considérant la valeur des investissements faits pour la conservation, la revitalisation, la requalification et la mise en valeur du patrimoine et leur impact économique et social, y compris en termes touristiques, dont de nombreuses juridictions ailleurs dans le monde, en particulier aux États-Unis et en Europe, ont pris acte et, pour soutenir cet investissement, ont mis en place des mesures incitatives, en particulier de nature fiscale, et des modes de détention et de gouvernance au service de l'intérêt public et du développement durable,

L'Assemblée générale d'Héritage Montréal demande :

- Que les gouvernements du Québec et du Canada adoptent des mesures fiscales incitatives pour soutenir et accélérer l'investissement autre que du secteur public dans le patrimoine bâti, sa conservation, sa revitalisation et sa mise en valeur,
- Que l'actuelle loi québécoise sur le patrimoine culturel et que les futures lois sur le statut de métropole ainsi que sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme incorporent de telles approches stratégiques, notamment eu égard à la réaffectation du domaine institutionnel patrimonial.

Et offre la collaboration d'Héritage Montréal à cette fin.

---