

**Commentaires sur le projet de réaménagement de
l'ancienne gare-hôtel Viger**

Consultations publiques menées par l'Office de consultation publique de Montréal
22 novembre 2007

I. Présentation d'Héritage Montréal

- a. Héritage Montréal est un organisme indépendant, privé et à but non-lucratif fondée en 1975. Sa mission fondamentale est d'encourager la protection et la mise en valeur du patrimoine des communautés de Montréal et sa région.
- b. Héritage Montréal agit sur trois objets principaux :
 - i. **Le patrimoine** (bâti, paysager, archéologique, mémoriel et naturel), sa connaissance, reconnaissance, conservation et enrichissement
 - ii. **L'aménagement** (outils d'urbanisme, réglementation, modèles de développement urbain et architectural, espace urbain)
 - iii. **La consultation publique** (intelligence et qualité des processus, cohérence dans les évaluations et les suivis, fiabilité)
- c. Héritage Montréal s'est doté d'un énoncé de **valeurs et principes d'intervention** (voir www.heritagemontreal.org) élaboré par son Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) puis adopté par le Conseil d'administration et l'Assemblée générale (6 juin 2006). Cet énoncé réfère notamment à une définition englobante du patrimoine, à la prise en compte de ces aspects en amont de l'élaboration de projet et aux notions de pertinence, de cohérence et d'exemplarité dans la conception, l'évaluation et la réalisation des propositions.
- d. Héritage Montréal réalise sa mission en réunissant connaissances, expériences et créativité présentes dans la communauté montréalaise et en collaborant avec les secteurs publics, privés et académiques. Nous œuvrons par des programmes éducatifs comme « Montréal en Quartiers » (www.memorablemontreal.com) et en contribuant aux réflexions, processus et débats qui permettent la réalisation de projets qui assurent véritablement la protection, la viabilité, la mise en valeur et l'enrichissement du patrimoine montréalais.
- e. L'élaboration d'une position comme celle sur le projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger découle des valeurs et principes de l'organisation et de discussions menées au COPA.

2. Intérêts d'Héritage Montréal dans ce projet

- a. Le projet touche plusieurs éléments majeurs du patrimoine montréalais :
 - i. L'arrondissement historique du Vieux Montréal dont le périmètre a été étendu par le Conseil des ministres en 1993 jusqu'à l'intersection Saint-Antoine et Saint-Hubert;
 - ii. La gare-hôtel Viger, édifice emblématique à la silhouette marquante qui participe avec l'historique gare Dalhousie et la modeste gare Berri, à un complexe ferroviaire majeur dans l'histoire nationale et montréalaise;
 - iii. La rue Notre-Dame, tracé fondateur de Montréal et ancien Chemin du Roy, dont la topographie originale est évoquée symboliquement par l'arche magnifique où passe la rue Berri, par le mur de soutènement cyclopéen de l'ancienne gare Dalhousie et par le viaduc reconstruit dans les années 1990 (malheureusement sans garder de traces des structures anciennes comme convenu);
 - iv. Le square Viger, ensemble urbain et architectural à valoriser qui comprend plusieurs édifices remarquables (ancienne école des Hautes Études Commerciales, ancienne église Holy Trinity/Saint-Sauveur, ancien hôpital de la Miséricorde) et un patrimoine artistique moderne dont Héritage Montréal demanda qu'il soit reconnu dans le réaménagement du square (*Commentaires sur le projet de chapitre d'arrondissement au Plan d'urbanisme pour Ville-Marie*, 1^{er} août 2005, www.heritagemontreal.org);
 - v. La gare Dalhousie, lieu historique national dont la restauration à des fins culturelles n'a porté que sur les façades en maçonnerie, entraînant la perte de sa remarquable charpente en bois massif;
 - vi. Le square Dalhousie récemment aménagé par la Ville de Montréal sur un site surbaissé par rapport au square original sur la colline, dont Héritage Montréal a produit avec la Ville de Montréal, les panneaux du projet d'interprétation dont on attend l'installation.
- b. Les abords Est du Vieux Montréal ont été affectés par la percée autoroutière des années 1970 et la reconversion des sites ferroviaires dans les années 1990. Les termes du plan d'aménagement actuel pour Faubourg Québec avec plusieurs tours d'habitation élevées pose un problème important de paysage urbain.
- c. La conjoncture de plusieurs projets se concentrant sur ce secteur du centre-ville est (CHUM, UQÀM, Radio-Canada, Vieux Port, CHSLD Jacques-Viger, etc.) souligne l'importance d'une vision d'ensemble dont on peut se demander s'il revient à un promoteur privé d'en assumer la responsabilité alors que l'arrondissement n'a toujours pas finalisé son chapitre du Plan d'urbanisme.

3. Commentaires sur l'objet de la consultation publique

Nous avons pris connaissance des maquettes et des documents élaborés par le promoteur et exposées lors des séances d'information organisées par l'Office de consultation publique. Nous avons aussi pris connaissance des documents rendus accessibles par l'Office de consultation publique, notamment les avis du Conseil du patrimoine de Montréal, instance statutaire dans ce cas-ci compte tenu des dimensions patrimoniales importantes, et du Comité d'architecture et d'urbanisme.

Cependant, nous reconnaissons aussi que l'objet de la présente consultation publique est constitué de deux projets de règlements préparés par l'arrondissement de Ville-Marie soit :

- *Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)*
- *Projet de règlement sur la démolition, la transformation, la construction et l'occupation de bâtiments sur le site de l'ancienne gare-hôtel Viger délimité par les rues Saint-Antoine Est, Saint-Christophe Notre-Dame Est et Berri*

Avant d'exprimer des commentaires particuliers sur ces projets de règlement et les autres considérations relatives à ce projet immobilier et à la dynamique urbaine élargie qui le touche, Héritage Montréal considère que le principe d'un réaménagement du site de l'ancienne gare-hôtel Viger dans le cadre d'un projet privé mixte est recevable sous réserve du projet lui-même. Nous saluons l'engagement des promoteurs à réaliser un projet de qualité en relation avec le Vieux Montréal, pour le bénéfice de leurs investisseurs et de la collectivité montréalaise. Nous apprécions leur ouverture à tenir compte des opinions exprimées lors de la consultation de l'Office et des différentes rencontres et Portes ouvertes organisées avec les voisins du site.

Héritage Montréal est conscient du fait que la protection, la conservation et la mise en valeur de la gare-hôtel Viger, bâtiment patrimonial majeur maintenant exclu du domaine public par la Ville de Montréal qui l'a vendu, requiert la réalisation d'un projet privé viable. Nous sommes aussi conscients que le site participe à un paysage urbain complexe et intéressant dans cette partie du Vieux Montréal et ses abords.

Enfin, Héritage Montréal a examiné ce projet sur la base de ses réflexions passées, notamment sur les dossiers du plan d'urbanisme et de son chapitre d'arrondissement Ville-Marie toujours absent, sur la politique du patrimoine et sur la proposition de Plan de transport. Sur cette base, nous exprimons les commentaires suivants à la Commission de l'Office de consultation publique :

- a. Les textes des projets de règlements devraient rappeler les objectifs généraux et particuliers du Plan d'urbanisme plutôt que de se contenter de traiter des paramètres particuliers touchant le site.
- b. La proposition de modifier le Plan d'urbanisme pour que l'affectation du sol pour le site du projet passe de « Secteur résidentiel » à « Secteur mixte » est acceptable.

- c. La proposition de modifier le Plan d'urbanisme pour que les limites de hauteur sur l'emplacement 1 (îlot Ouest) passent de 44 à 60 mètres pour une superficie maximale de 8% de ce site ne serait acceptable qu'avec l'ajout de critères d'évaluation d'impacts visuels spécifiques et contraignant au-delà des exigences actuelles du Plan d'urbanisme pour des simulations depuis l'île Sainte-Hélène et le chalet du Mont-Royal. Ces critères devraient notamment préserver la prédominance de la silhouette emblématique de la gare-hôtel depuis le square Viger et les rues Saint-Hubert, Berri et de La Gauchetière, ainsi que les accès visuels significatifs depuis la rue Notre-Dame.
- d. La proposition de modifier le Plan d'urbanisme pour que les limites de hauteur sur l'emplacement 2 (îlot Est) passent de 25 à 44 mètres est davantage acceptable mais demande également l'ajout de critères d'évaluation des impacts visuels, notamment le long de la rue Saint-Antoine vers l'Ouest pour préserver la prédominance de la silhouette de la gare-hôtel.
- e. La proposition relative à l'alignement des nouvelles constructions doit tenir compte notamment de la gare-hôtel et en assurer un dégagement visuel qui soit réel et appréciable du point de vue des piétons.
- f. La proposition d'aménager jusqu'à 1600 places de stationnement intérieur ne nous semble pas cohérente avec les politiques générales de la Ville de Montréal visant la réduction du stationnement au centre-ville. Elle ne peut être justifiée sans une perspective d'ensemble et cumulée des besoins et offres de stationnement dans le secteur; par exemple, par le stationnement actuel de Chaussegros-de-Léry ou le futur CHUM qui bénéficie d'un accès direct au métro contrairement au site Viger.
- g. La prise en compte des aménagements paysagers devrait mentionner la nécessité d'un avis du Conseil du patrimoine de Montréal.
- h. La section de règlement traitant des enjeux de patrimoine devrait être intitulée « Conservation » plutôt que « Démolition et conservation ».
- i. La proposition de conservation partielle de l'ancienne gare Berri est insuffisante eu égard à l'intérêt patrimonial et architectural de cette structure qui participe, même avec le exhaussement réalisé en 1961 dans une architecture compatible avec celle de la gare-hôtel, à l'ensemble. Elle devrait être bonifiée.
- j. La proposition de huit (8) critères d'aménagement, d'architecture et de design reste trop souvent vague quant au vocabulaire utilisé, aux objectifs visés et aux outils et méthodes employés pour les appliquer effectivement.
 - Proposition de critère 1 : L'objectif d'évaluer la volumétrie et les retraits d'alignement en fonction de la mise en valeur de la gare-hôtel et de la façade de la gare Berri (avec son exhaussement) doit être considéré comme une condition d'autorisation. Nous apprécions la référence au concept de paysage urbain mais considérons que la phrase « s'inscrire harmonieusement dans la composition du paysage urbain environnant » mérite d'être précisée.

Le critère devrait aussi faire référence aux points de vue depuis la rue de La Gauchetière.

- Proposition de critère 2 : On pourrait stipuler que les éléments mécaniques et autres équipements techniques doivent être considérés comme faisant partie de l'architecture du projet et traités de la sorte.
- Proposition de critère 3: La distinction entre un « *cadre bâti ancien du site et du Vieux Montréal* » et le « *cadre bâti contemporain environnant* » est problématique notamment du fait que le front Ouest de la rue Berri compte plusieurs constructions des années 1980 qui ne figureraient sous aucun de ces titres. Il est inexact de statuer que le bâti du Vieux Montréal n'appartient pas au Montréal contemporain dont il est de toute évidence une composante bien réelle.
- Proposition de critère 4: L'ancienne entrée de la gare Berri devrait aussi être mise en valeur alors que la jonction aménagée en 1951-53 avec la gare-hôtel (cage d'escalier exhaussée) offre l'occasion d'une intervention architecturale nouvelle.
- Proposition de critère 5: Ce critère est valide et devrait être étendu à l'ensemble des surfaces et éléments architecturaux visibles depuis la voie publique, à proximité comme à distance; par exemple, dans l'axe des rues Notre-Dame, Saint-Antoine, Berri, Saint-Hubert ou de la Gauchetière.
- Proposition de critère 6: Le critère d'aménagement des accès véhiculaires devrait donner une priorité à la sécurité des piétons, y compris face aux cyclistes qui bénéficieront d'infrastructures de stationnement dans le projet.
- Proposition de critère 7: Le critère d'aménagement paysager est valable et pourrait être complété d'une référence aux plantations ainsi qu'à une certaine harmonisation du mobilier et des éclairages avec le Vieux Montréal et son Plan lumière.
- Proposition de critère 8: La considération des espaces extérieurs est utile et peut être complétée d'une référence au caractère permanent plutôt que saisonnier des qualités qu'on cherche à leur égard et, compte tenu de la topographie particulière de ce secteur, du caractère tridimensionnel de la trame urbaine dont on souhaite la poursuite.

4. Recommandations supplémentaires

- a. Préciser dans le règlement les critères d'évaluation pour les étapes suivantes d'élaboration du projet en termes de volumétrie, d'évaluation de l'impact visuel du projet, en particulier à partir du Vieux Montréal, du Vieux Port et des rues Saint-Denis, Saint-Hubert et de La Gauchetière et dans la perspective de la rue Saint-Antoine vers l'Est.
- b. Établir un mécanisme de suivi concerté qui permette un apport des organismes dont Héritage Montréal et du voisinage dans les étapes d'élaboration détaillée du projet et de révision architecturale par les instances de la Ville, de l'arrondissement et, si possible, du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine.
- c. Mettre en place un cadre de référence global et un mécanisme de concertation et de suivi pour l'aménagement du secteur entre le Quartier international/Palais des Congrès et le secteur Radio-Canada/Molson/Pied du Courant afin de coordonner l'intégration harmonieuse des projets privés et, surtout, publics ou parapublics dans ce secteur pour assurer une plus grande cohérence et qualité durables des résultats et ce, notamment pour le projet du CHUM, la réparation de la blessure urbaine de l'autoroute Ville-Marie et le réaménagement du secteur du Pied du Courant ainsi que la conservation et la réhabilitation de l'ancien hôpital de la Miséricorde.
- d. Compléter le cadre de référence en patrimoine et aménagement pour ce secteur de Montréal et de son centre-ville en accélérant la préparation – y compris avec la tenue de consultations publiques nécessaires et menée selon les règles de l'art, l'adoption et la mise en œuvre du chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme pour Ville-Marie et, compte tenu de la forte présence de patrimoine dans cet arrondissement qui fut à l'origine de la métropole, d'un chapitre spécial pour Ville-Marie de la Politique du patrimoine de Montréal.

Sujet à ajustement suite aux questions éventuelles de la commission de
l'Office de consultation publique de Montréal
Le 22 novembre 2007