

**Quadrilatère Saint-Laurent (Saint-Laurent – Ste-Catherine – Clark) – projet de redéveloppement d'un emplacement situé au nord du Monument National et intégrant partie des immeubles qui s'y trouvent – Concept préliminaire**  
**Article 89 de la charte de la Ville de Montréal**  
**Modification du Plan d'urbanisme**  
**Arrondissement Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 AVRIL 2009**

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les commentaires et les recommandations qui suivent.

**La «Main », une grande voie dans l'histoire et l'imaginaire montréalais**

Le boulevard St-Laurent, la « Main », axe fondateur de l'urbanisation à Montréal, a fait l'objet d'une reconnaissance nationale. Le tronçon du boulevard St-Laurent compris entre le boulevard René-Lévesque et la rue Sherbrooke dépérit depuis la réalisation du grand axe construit à l'ouest et qui relie le complexe Guy Favreau, le complexe Desjardins et la Place des Arts. Ces grands ensembles joints par des passages souterrains ont déplacé le centre de gravité de la vie urbaine et accéléré le déclin du boulevard St-Laurent. Depuis quelques années, des interventions à vocation culturelle notamment la restauration du Monument National et l'implantation de la SAT (Société des Arts Technologiques) et du Club Soda ont néanmoins confirmé l'intérêt du secteur.

Malgré son délabrement actuel, le secteur est très riche de bâtiments qui témoignent encore de la grande qualité et du dynamisme que présentait ce milieu urbain. Le renversement de la situation actuelle demandera une action importante. Le projet peut s'avérer l'impulsion qui donnera une nouvelle vie à ce tronçon du boulevard St-Laurent et le fera participer à la transformation urbaine que connaît le quartier des spectacles. Cependant, l'établissement d'un dialogue plus riche et diversifié entre le projet et son milieu d'insertion s'impose. Le Comité formule un ensemble de commentaires et de recommandations qui visent à favoriser l'élaboration d'un projet plus sensible à ce milieu que l'on souhaite revitaliser.

**Le projet**

La Société de développement Angus (SDA) a élaboré un projet répondant aux exigences de son client, Hydro-Québec. Celui-ci requiert quelque 300 000 pieds carrés d'espace de bureau pour y relocaliser des employés actuellement logés ailleurs dans le centre-ville. Le client exigerait que tous ses employés soient regroupés en un seul site et que les locaux soient disponibles le 31 décembre 2012. Ces contraintes imposées par le client sont importantes et pèsent lourdement sur le projet.

En plus des espaces de bureau, le projet comprendrait quelque 90 000 pieds carrés d'espaces commerciaux répartis sur deux niveaux. Ces espaces seraient notamment offerts à des commerces et entreprises de type alternatif (économie sociale, insertion sociale).

Les espaces sont répartis dans une partie basse correspondant aux édifices du boulevard St-Laurent et de la rue Clark, une partie haute implantée en retrait de St-Laurent et un volume implanté sur Ste-Catherine. Le projet occupe la partie nord de l'îlot compris entre le boulevard St-Laurent et la rue Clark, depuis le Monument National jusqu'à la rue Ste-

**Quadrilatère Saint-Laurent (Saint-Laurent – Ste-Catherine – Clark) – projet de redéveloppement d'un emplacement situé au nord du Monument National et intégrant partie des immeubles qui s'y trouvent – Concept préliminaire**  
**Article 89 de la charte de la Ville de Montréal**  
**Modification du Plan d'urbanisme**  
**Arrondissement Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 AVRIL 2009**

Catherine. Aux trois niveaux existants sur St-Laurent, le projet ajoute un volume de 13 étages, le dernier étage étant réservé aux éléments mécaniques. La partie du complexe située sur la rue Ste-Catherine a quant à elle une hauteur de 5 étages.

Le projet déroge aux prescriptions de hauteur et de densité du Plan et de la réglementation d'urbanisme. La hauteur maximale prescrite par le Plan d'urbanisme sur St-Laurent serait portée à 80 mètres dans une aire où elle est actuellement de 25 mètres. La hauteur du projet est de 67 mètres.

À l'ouest, les hauteurs construites sont importantes puisque ce secteur qui correspond à la limite est du centre-ville, comprend les bâtiments d'Hydro-Québec et du Complexe Desjardins.

Le boulevard St-Laurent représente un milieu urbain relativement homogène où se succèdent des bâtiments de petits gabarits dont la hauteur est généralement de 3 étages. Le Monument National se distingue par sa hauteur légèrement plus élevée équivalant à 6 étages et sa façade plus large que celles de ses voisins.

**La densité**

Le Comité est d'avis que la densité du projet est trop importante pour le site. D'autres terrains auraient pu être employés dans une stratégie de développement plus étalée et plus respectueuse des caractéristiques urbaines du secteur. On aurait ainsi pu favoriser le développement d'un campus d'Hydro-Québec qui aurait participé à la revitalisation d'un territoire plus vaste. Ce n'est pas l'option qui a été retenue.

Le Comité craint que par son effet massif le projet ne s'apparente au Palais de Justice qui a radicalement transformé le paysage de la rue Notre-Dame dans le Vieux-Montréal. Le Comité rappelle également qu'il a récemment désapprouvé un projet de facture plus intéressante dont on proposait la réalisation ailleurs sur le boulevard Saint-Laurent parce qu'il le considérait hors d'échelle. On ne doit pas considérer ces projets isolément, on doit être conscient qu'ils représentent des précédents qui influencent les formes du développement à venir et déstabilisent le marché immobilier.

Une fois posé le problème de la sur-densité du projet - qui tient à la volonté d'Hydro-Québec de concentrer en un seul site quelque 300 000 pieds carrés de bureau - le Comité, conscient de l'effet positif que pourrait avoir le projet sur le redéveloppement du secteur, formule ici un avis qui recommande un changement significatif du projet pour assurer la réussite de son insertion et de sa contribution à la revitalisation et à la mise en valeur des caractéristiques de ce milieu exceptionnellement riche de sens et de formes qu'est le boulevard Saint-Laurent.

**Quadrilatère Saint-Laurent (Saint-Laurent – Ste-Catherine – Clark) – projet de redéveloppement d'un emplacement situé au nord du Monument National et intégrant partie des immeubles qui s'y trouvent – Concept préliminaire**  
**Article 89 de la charte de la Ville de Montréal**  
**Modification du Plan d'urbanisme**  
**Arrondissement Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 AVRIL 2009**

**La volumétrie**

La solution volumétrique mise de l'avant est brutale. L'imposition d'un bloc monolithique de 13 étages sur les petits immeubles de 3 étages du boulevard St-Laurent manque de sensibilité. Ce parti d'un « basilaire » sur lequel on dépose une « sur-hauteur » est une forme urbaine étrangère à la morphologie qui caractérise ce secteur de la ville composé d'îlots nord-sud relativement étroits où l'échelle et l'organisation du bâti, au rythme serré, ne sont pas celles du centre-ville. Le Comité met en question la pertinence de cette forme à cet endroit.

Une alternative volumétrique plus articulée à la forme urbaine du secteur serait plus appropriée. On doit notamment songer aux conditions climatiques qui résulteront du projet. Le boulevard St-Laurent sera maintenu dans l'ombre la majeure partie de la journée. Or, il s'agit d'une rue qui était très fréquentée par les piétons et à laquelle on souhaite redonner ce caractère.

Comment l'îlot St-Laurent peut-il recevoir cette densité? Comment les espaces requis peuvent-ils être répartis pour produire une forme mieux articulée au milieu d'insertion? Le projet ne participe pas tant du centre-ville, situé à l'ouest, que du faubourg qui s'est étendu depuis le Vieux-Montréal. Comment concilier alors la ville historique et la ville moderne, comment imbriquer les formes pour qu'elles contribuent à produire un milieu riche et complexe où les couches qui font la ville continuent de s'ajouter en s'imbriquant aux précédentes. Le projet ne peut faire l'économie de cette réflexion. La solution proposée n'est pas satisfaisante.

Le Comité ne comprend pas les raisons qui motivent l'implantation sur Ste-Catherine d'un volume si restreint. Pourquoi ne profite-t-on pas de cet emplacement pour mieux distribuer la densité? Une présence plus importante du projet sur la tête d'îlot est de mise. Ce parti serait d'ailleurs plus conforme aux caractéristiques morphologiques du tissu montréalais qui tend à marquer plus fortement les têtes que les corps d'îlot par des hauteurs et des volumes plus imposants. La rue Ste-Catherine peut recevoir une hauteur plus importante. Le projet compte actuellement l'équivalent de 5 étages sur Ste-Catherine, une hauteur plus élevée serait justifiée dans l'équilibre global de la proposition.

Le Comité n'est pas favorable à la fragmentation des volumes de la tour et de la composante implantée sur Ste-Catherine. La portion du projet implantée sur la tête d'îlot participe plus du projet que de la morphologie de la rue Ste-Catherine. Le Comité comprend d'ailleurs mal comment, à l'est, on affirme le coin alors qu'à l'ouest on adopte une position aussi modérée. Il en résulte une dissonance qu'on devra corriger. Une approche cohérente de composition volumétrique du carrefour doit être mise de l'avant.

**La conservation et la mise en valeur du patrimoine**

Le projet représente l'occasion de réinscrire le boulevard St-Laurent dans la vie urbaine. Il permettra de restaurer et de donner une nouvelle vocation aux immeubles qui s'y trouvent, témoins d'une histoire et d'une vie autrefois riche et animée. Cependant, la

**Quadrilatère Saint-Laurent (Saint-Laurent – Ste-Catherine – Clark) – projet de redéveloppement d’un emplacement situé au nord du Monument National et intégrant partie des immeubles qui s’y trouvent – Concept préliminaire**  
**Article 89 de la charte de la Ville de Montréal**  
**Modification du Plan d’urbanisme**  
**Arrondissement Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 AVRIL 2009**

conservation et la mise en valeur de ces immeubles doit se faire de manière rigoureuse. Ils ne sont pas qu’un matériau anecdotique que l’on réemploie sans égard à leurs caractéristiques. De même, leur présence devrait infuser le projet de manière à ce que le mariage de l’ancien et du nouveau soit rendu plus heureux.

Une approche de conservation rigoureuse signifie notamment dans les circonstances :

Le maintien d’une continuité du cadre bâti sur rue

Le boulevard St-Laurent est une voie nord-sud. Dans la trame montréalaise, cette orientation se traduit par des îlots qui s’allongent contrairement aux voies est-ouest qui reçoivent les têtes d’îlot, plus courtes. La vie urbaine s’organise selon ce réseau; les vocations commerciale, civique, de bureau et résidentielle se distribuant en fonction des caractéristiques différenciées qu’offre cette configuration.

L’intégration d’un passage à travers l’îlot introduit une fracture dans le cadre bâti là où il y a lieu d’encourager sa continuité pour en soutenir la revitalisation. Il n’est pas opportun de multiplier inutilement les cheminements à travers la ville, surtout dans le cas présent où la requalification du boulevard est un objectif annoncé du projet.

Un passage pourrait être aménagé à l’intérieur du projet. Ce passage au caractère discret serait alors subordonné au rétablissement de la continuité du mur encadrant et définissant la rue.

Le design de la partie haute du projet

Le Comité désapprouve la confrontation qu’il juge brutale entre les volumes des immeubles de petit gabarit qui seront restaurés et la tour à bureaux. Une intervention plus sensible aux caractéristiques du milieu doit être élaborée. La compréhension du milieu et de ses lignes de force doit influencer le design du projet. Les petits bâtiments implantés selon un rythme serré définissent une première strate du projet. Le volume plus haut et plus imposant du Monument National constitue un autre élément important qui participe à la composition du paysage de cet îlot. Le design de la tour doit faire écho à ce volume intermédiaire que représente le Monument National. Ainsi, suivant cette logique, le projet comporterait trois strates : la partie basse correspondant aux immeubles existants, une partie intermédiaire qui dialoguera avec le Monument National en se faisant discret pour mettre en évidence le rôle prépondérant que joue ce bâtiment dans la composition du paysage, et enfin une partie haute qui s’élève à partir de ce niveau médian pour constituer un écran sobre qui se mêle au ciel. Il ne s’agit pas de concurrencer ou d’ignorer les volumes des éléments existants mais de leur répondre. Il est primordial dans un milieu si chargé de viser l’instauration d’une conversation intéressante entre les composantes anciennes et nouvelles qui font la ville actuelle.

Cette composition en trois temps influencera fortement l’expression architecturale qui, tout en demeurant franchement contemporaine, devra également se montrer plus

**Quadrilatère Saint-Laurent (Saint-Laurent – Ste-Catherine – Clark) – projet de redéveloppement d’un emplacement situé au nord du Monument National et intégrant partie des immeubles qui s’y trouvent – Concept préliminaire**  
**Article 89 de la charte de la Ville de Montréal**  
**Modification du Plan d’urbanisme**  
**Arrondissement Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 AVRIL 2009**

sensible aux lignes qui sont présentes dans le milieu d’insertion. L’expression graphique proposée n’est pas appropriée au contexte.

La conservation des bâtiments existants

Le Comité reconnaît à l’instar des concepteurs que les bâtiments implantés sur la rue Clark sont de moindre intérêt et qu’il n’est pas requis de les conserver.

En ce qui concerne les bâtiments du boulevard St-Laurent, on devra les maintenir en place pendant la construction; leur démantèlement n’est pas une action acceptable dans les circonstances.

Le déplacement de deux façades et leur relocalisation à l’emplacement de façades jugées de moindre intérêt pour permettre l’aménagement d’un passage à travers l’îlot n’est pas non plus une intervention acceptable. De même, le remplacement d’un mur latéral par une paroi de verre constitue un traitement qui ne respecte pas les caractéristiques du bâti et le dénature.

Les interventions sur le cadre bâti existant présentent un caractère aléatoire qui devra être corrigé. Il est essentiel d’être plus rigoureux en matière de traitement des éléments qui seront intégrés au projet. On devra se conformer aux règles de l’art en la matière.

La Maison Alcan constitue un bon exemple montréalais d’un amalgame réussi.

**Une proposition qui doit être revue**

Le projet dans sa taille et sa conception actuelles n’est pas acceptable. Les futurs locaux dont désire se doter Hydro-Québec doivent avoir un caractère exemplaire. Hydro-Québec est un acteur prépondérant du développement de la société québécoise.

Dans le contexte de cette importante opération de redéveloppement urbain qui favorisera une redynamisation de ce secteur actuellement désolé de la ville, il est essentiel que les concepteurs modifient le projet pour que sa contribution soit effectivement à la hauteur de ses promesses. Un important travail de raffinement de la proposition demeure à faire. La densité, la hauteur, la volumétrie, l’expression architecturale, la conservation et la mise en valeur du patrimoine sont tous des aspects du projet qui doivent être améliorés.

Le Comité suggère de reconsidérer la possibilité d’ajouter un terrain pour soulager le site de l’îlot Saint-Laurent de la pression qu’impose le programme tel qu’établi.

En outre, dans un contexte aussi sensible et signifiant, il paraît important de valider la faisabilité du programme commercial. Le Comité s’inquiète d’une part de la capacité du marché d’absorber une superficie commerciale aussi importante (90 000 pieds carrés sur deux niveaux) et d’autre part de la pertinence de créer à cet endroit une concentration de type « centre commercial » étrangère aux caractéristiques typologiques du bâti de l’îlot.

**Quadrilatère Saint-Laurent (Saint-Laurent – Ste-Catherine – Clark) – projet de redéveloppement d’un emplacement situé au nord du Monument National et intégrant partie des immeubles qui s’y trouvent – Concept préliminaire**  
**Article 89 de la charte de la Ville de Montréal**  
**Modification du Plan d’urbanisme**  
**Arrondissement Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 AVRIL 2009**

En conséquence, le Comité désire revoir le projet modifié.

Préparé par :

Élaine Gauthier  
Secrétaire

Le 8 avril 2009

Approuvé par :

Adrien Sheppard  
Président

Le 8 avril 2009