

Cadre de révision des hauteurs et densités – Centre-ville

Mémoire présenté par

L'Association des résidants du Vieux-Montréal (ARVM)

Christine Caron, présidente

1^{er} décembre 2010

L'Association des résidants du Vieux-Montréal (ARVM)

L'ARVM est un organisme sans but lucratif dont la mission est de veiller à la qualité de vie des résidants, tout en favorisant la protection du patrimoine historique et culturel du Vieux-Montréal et de ses faubourgs, en harmonie avec le développement résidentiel, commercial et touristique.

D'abord limité à l'arrondissement historique, le territoire de l'ARVM comprend maintenant le Faubourg Québec et le Faubourg des Récollets.

Certaines dispositions du *Cadre de révision des hauteurs et des densités du Centre-ville* s'appliquent sur des parties de ce territoire et à sa périphérie immédiate. Ces dispositions seront significatives pour le type de développement possible et, à ce titre, pourront avoir des répercussions sur la qualité de vie des résidants de même que sur la mise en valeur du caractère architectural et historique du quartier.

La protection du caractère distinct du Vieux-Montréal notamment au plan architectural et du tissu urbain est en effet un élément majeur de l'attrait touristique du quartier et du rôle déterminant qu'il joue dans l'offre touristique montréalaise motive plusieurs des questionnements de ce mémoire.

Secteur Est

Secteur Hôtel de ville

Le Cadre de révision justifie l'abaissement de 45m. à 25m. derrière l'Hôtel de Ville principalement par la nécessité de protéger les vues vers le Mont Royal à partir du Champs-de-Mars et du balcon de l'Hôtel de ville. Or le Champs-de-Mars et l'Hôtel de Ville font partie d'un ensemble institutionnel et historique de grande valeur qui constitue également un repère visuel pour qui accède au Vieux-Montréal par la station de Métro Champ-de-Mars, ou les rues entre la rue Sanguinet et le boulevard Saint-Laurent.

La station Champs-de-Mars est d'ailleurs un des principaux point d'entrée des piétons vers le Vieux-Montréal et il faut déjà qu'au sortir de la station, les usagers puissent en constater la particularité (architecture, volumétrie, signification historique).

En plus de l'intérêt architectural, de l'importance civique actuelle de ces bâtiments, il convient aussi de reconnaître la fonction de place forte exercée historiquement au Champs-de-Mars et de préserver au site une certaine prééminence sur le milieu environnant.

Par ailleurs, l'architecture de la station Champs-de-Mars présente en soi un intérêt architectural notamment grâce aux splendides verrières de Marcelle Ferron auxquelles il faut assurer l'ensoleillement par un dégagement suffisant de l'édicule. La mise en valeur des vitraux est malheureusement déjà amenuisée par la proximité et la taille du CHUM du côté est.

Enfin, du côté ouest, il serait également souhaitable de conserver l'espace vert qui jouxte la station et permet un accès vers le quartier plus harmonieux que le souterrain entre les édicules.

Si l'on se fie aux simulations fournies dans le rapport et en audiences, la modification n'apparaît pas suffisante pour rencontrer ces objectifs et assurer la protection visuelle de cet ensemble et les perspectives actuelles.

Compte tenu de l'importance du site et des enjeux que son aménagement soulève, nous proposons que les abords du CHUM et de l'Hôtel de ville fassent l'objet d'une planification d'ensemble qui comprenne l'aménagement d'un espace public au-dessus de l'autoroute Ville-Marie en prolongement du Champs-de-Mars.

Secteur du Palais de justice

Rappelons que la construction du Palais de justice à partir de 1965 souleva une extraordinaire polémique notamment en raison du gabarit des divers projets considérés. À cette époque le périmètre de l'arrondissement historique ne se prolongeait pas encore jusqu'à Saint-Antoine.

La proposition de hausser à 80m les hauteurs permises qui sont actuellement de 44m. et 60m. et d'augmenter la densité à 9 s'appuie donc essentiellement sur une exception controversée encore aujourd'hui.

En effet, la majorité des bâtiments existants dans l'axe St-Antoine ainsi que dans la Côte de la Place d'Armes et du côté ouest de Saint-Laurent, donc en façade de ces lots à redévelopper, sont des bâtiments de 4 à 10 étages, l'exception étant l'un des bâtiments de la Banque de Montréal (14 étages) (1).

Ce n'est qu'à l'ouest de St-François Xavier que la continuité de gabarit, respecté notamment par le Palais des congrès, est coupée par l'insertion de quelques hôtels d'une vingtaine d'étage. Il semble donc que la proposition ne respecte pas entièrement les prémisses du document de maintenir une cohérence avec le cadre actuel. Soulignons de plus que pour la plupart ces bâtiments existants sont soit exceptionnels soit intéressants selon le Cadre de révision.

Si la construction au-dessus de l'autoroute Ville-Marie est susceptible d'améliorer la continuité du Vieux-Montréal avec le Quartier des spectacles (p.42) ainsi qu'avec le quartier Chinois via le boulevard Saint-Laurent et la rue St-Urbain, le maintien de la densité et des hauteurs actuelles permettrait peut-être une meilleure harmonisation avec le cadre bâti et le cadre réglementaire (25m.) existants du quartier chinois.

Dans ce cas d'ailleurs, les résidants et usagers qui déjà sont enclavés visuellement vers le nord-ouest le deviendront également au sud.

Il est donc recommandé que les hauteurs dispositions actuelles de hauteurs et de densité entre St-Antoine et de La Gauchetière, St-Urbain et St-Élizabeth soient maintenues.

Secteur Sud

L'abaissement à 45 m. de la hauteur de part et d'autre de McGill est cohérent avec les hauteurs des bâtiments existants sur l'axe et facilitera aussi une meilleure intégration du Faubourg des Récollets et du Vieux-Montréal.

Par contre, on peut craindre que la hausse à 80m. aux abords de Bonaventure s'ajoute à la coupure que présente l'axe lui-même en raison de sa largeur et ne facilite pas la création de liens vers Griffintown et le secteur de l'ITSQ.

La mesure s'applique en bordure de la rue Duke où subsistent encore des bâtiments résidentiels et commerciaux jugés intéressants par le Cadre de révision mais d'un gabarit beaucoup plus faible et dont la survie sera sans doute incertaine dans un contexte de rentabilisation du secteur à moins de mesures de protection spécifiques.

Par ailleurs la plus grande partie de l'espace compris entre la rue McGill et Bonaventure et entre les rues Ottawa et St-Maurice est constituée de terrains de stationnement. Plusieurs bâtiments du secteur sont inoccupés ou dans un état de délabrement important et ce, y compris sur les artères principales que sont Notre-Dame, Saint-Jacques et McGill. Quelques projets autorisés récemment sur St-Maurice et Saint-Jacques vont amorcer le redéveloppement hautement souhaitable du secteur.

Dans ce contexte, pourquoi ne pas considérer une planification d'ensemble afin non seulement de rentabiliser les terrains vacants mais également de protéger le patrimoine bâti existant et de jeter les bases d'un milieu de vie de qualité pour le secteur nord du Faubourg des Récollets.

Les suites du processus d'autorisation

On peut comprendre les besoins de flexibilité réglementaire dans un centre-ville surtout son application à des projets spécifiques dont l'insertion présente des défis. L'intérêt de cette approche devient moins évidente lorsqu'il s'agit de secteurs entiers, de corridors et de secteurs partiellement construits; mais comment s'évaluent les effets cumulatifs des diverses démarches ponctuelles et l'intégration dans un milieu où les paramètres évoluent constamment ? S'agit-il toujours en bout de course d'une démarche équitable et transparente ?

On peut souhaiter que le présent exercice mette la table selon les circonstances pour des procédures de projets particuliers et pour des exercices de type Plan particulier d'urbanisme (PPU) plus intégrateurs des diverses dimensions de l'aménagement sans être aussi global que le plan d'urbanisme.

À titre d'exemple, les cas déjà discutés du secteur est soulèvent en outre des enjeux majeurs en termes de transport, d'accessibilité, d'occupation de l'espace

public, d'espaces verts pour n'en nommer que quelques uns, qui peuvent difficilement se traiter au cas pas cas.

L'approche retenue par le Cadre de révision, globale dans une perspective territoriale mais partielle en termes de dimensions du tissu urbain est difficile à appréhender pour le citoyen, forcé d'estimer les répercussions possibles de la volumétrie sur son milieu de vie.

Pour assurer la confiance et l'adhésion de la population aux processus d'autorisation et rendre inutile les recours ultimes, il est important qu'ils aient une continuité. Si des ajustements sont à prévoir pour mieux intégrer les processus au niveau administratif, des ajustements seraient également requis pour assurer un suivi sur les contenus (conclusions et recommandations des commissions) sans pour autant reprendre les procédures d'audiences.