



HÉRITAGE MONTRÉAL

Notes pour une présentation
dans le cadre de la consultation publique sur
le projet de règlement P-04-047-146
modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en vue de réaliser
un projet immobilier dans le quadrilatère
Saint-Antoine ouest / Jean-D'Estrées / Torrance / de la Montagne

présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
salle paroissiale de la cathédrale basilique Marie-Reine-du-Monde
le 25 février 2014

Table des matières

I. Introduction

- a. Présentation de l'organisme
- b. Définitions et principes de référence
- c. Intérêt pour la présente consultation

2. Évaluation du projet

- a. Processus
- b. Modifications au Plan d'urbanisme
 - Hauteur
 - Densité
- c. Futur projet architectural
 - Ancien édifice des services d'immigration
 - Passerelle
 - Expression architecturale
- a. Planification d'ensemble du secteur

Annexe

Résolution de l'Assemblée générale sur le développement du cœur de la métropole (AGA 2013-02)

I. Introduction

a. Présentation de l'organisme

Héritage Montréal est un organisme indépendant et non-partisan créé pour « *promouvoir et encourager la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des collectivités de la province de Québec* » (Lettres patentes, 15 X 1975).

Depuis plus de 35 ans nous œuvrons par l'éducation, la collaboration et la représentation à sensibiliser la diversité des acteurs et décideurs qui interviennent sur le patrimoine urbain, des citoyens et des propriétaires individuels de tous âges jusqu'aux chefs d'entreprise et aux responsables gouvernementaux et municipaux. Cette action s'incarne dans des programmes publics de découverte (Architectours, conférences, publications) et de formation suivis par des milliers de citoyens jusqu'à présent. Elle compte aussi sur des partenariats et des alliances qui ont engagé Héritage Montréal et ses partenaires au service d'une vision du développement de Montréal qui ne soit pas détaché de son identité propre à laquelle le patrimoine et l'environnement bâti autant que la géographie et la culture urbaines participent vivement.

Héritage Montréal a aussi soutenu le développement d'outils et de pratiques d'aménagement et de consultation en contribuant à des actions pionnières comme les consultations publiques sur le Vieux Port, l'avenue McGill Collège, l'agrandissement du musée des beaux-arts, l'avenir de l'Hôtel-Dieu et de l'ensemble institutionnel de Villa-Maria ainsi qu'à la première Agora citoyenne sur le développement de la région métropolitaine en 2010 qui accéléra l'élaboration et l'adoption d'un premier Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD).

Héritage Montréal œuvre ainsi à la reconnaissance du patrimoine, sa conservation, sa mise en valeur et son enrichissement comme éléments du développement durable, culturel et économique et enjeux de société.

b. Définitions et principes de référence

Héritage Montréal emploie une définition inclusive du patrimoine culturel fondée sur ses lettres patentes, sur son expérience de la réalité notamment dans le contexte de la région montréalaise et sur les références nationales ou internationales reconnues dont la *Déclaration québécoise du patrimoine* et les chartes et documents de l'ICOMOS et de l'UNESCO. Ainsi, nous traitons de lieux, de constructions ou d'ensembles sous les cinq dimensions patrimoniales suivantes : le construit, le paysage urbain, le mémoriel, l'archéologique et le naturel, chacune associée à des champs de connaissance et d'action réglementaire, économique ou communautaire.

Pour compléter cette définition inclusive, l'Assemblée générale d'Héritage Montréal ratifia cinq principes de développement en invitant les autorités locales ou nationales autant que les personnes ou les entreprises à les adopter à leur tour dans l'exercice de leurs droits et responsabilités en élaboration leurs

projets ou en veillant à l'adéquation des pratiques de gestion. Ces principes servent aussi à Héritage Montréal et plus particulièrement à son Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) dans l'examen de dossiers et de projets comme celui du Plan de développement de Montréal et dans la préparation d'interventions comme celle-ci auprès de l'Office de consultation publique de Montréal. Ces cinq principes sont :

2. **Recevabilité et pertinence**
3. **Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain**
4. **Exemplarité, cohérence et crédibilité du processus**
5. **Innovation et potentiel de solution inspirante**
6. **Durabilité, legs et effet durable (+ 25 ans)**

c. Intérêt pour la présente consultation

Héritage Montréal a plusieurs intérêts pour ce projet qui tiennent tant aux enjeux patrimoniaux sur le site et dans le secteur, notamment l'ancien édifice des services d'immigration et les abords de la gare Windsor, que d'aménagement urbain, en particulier nos préoccupation sur la planification du cœur de Montréal et les pratiques de l'arrondissement de Ville-Marie relatives aux instruments comme le Plan d'urbanisme (voir résolution en annexe).

Parmi les événements qui ont contribué à la fondation d'Héritage Montréal en 1975, il y a les actions des Amis de la gare Windsor qui ont sauvé ce monument exceptionnel de la démolition. En 1992, Héritage Montréal a pris part aux discussions et consultations entourant le projet de la compagnie du Canadien Pacifique pour développer l'îlot Windsor desquelles découle l'actuel cadre réglementaire pour ce site, dont la tour des Canadiens. En 2008, nous sommes aussi intervenu auprès du ministre de l'Environnement du Canada conformément à la loi fédérale sur les gares ferroviaires patrimoniales à l'occasion de la mise en vente de la gare Windsor par le Canadien Pacifique, ce qui amena le classement de la gare par le gouvernement du Québec et l'autorisation de la vente de la propriété à la société Cadillac Fairview qui présente ici le projet exposé à la consultation publique.

Par ailleurs, Héritage Montréal a un intérêt sur le réaménagement de l'ensemble du quadrilatère Saint-Antoine / Peel / Saint-Jacques / de la Montagne à l'intérieur duquel se situe le présent projet. Cet intérêt découle notamment de nos actions entourant l'ancien hôtel Queen's (1892) et de son annexe (1925), démolis respectivement en 1988 et 1995 sans que ce sacrifice d'un important patrimoine ne mène à une réalisation qui en soit digne. Dans ce contexte, l'arrivée d'un promoteur sérieux comme Cadillac Fairview offre la perspective d'un projet d'ensemble de qualité tant par sa planification que par son architecture, qui puisse mettre en valeur la rue Peel, actuellement négligée alors qu'elle est la seule rue à relier la montagne et l'eau. C'est dans cet esprit qu'Héritage Montréal a lancé le slogan « *Give Peel a Chance* » qui exprime l'un de nos intérêts généraux dans la présente consultation.

2. Évaluation du projet

a. Processus

Héritage Montréal s'interroge sur cette demande de modification très localisée au Plan d'urbanisme alors qu'une consultation a été menée par l'OCPM sur le cadre des hauteurs et densités au centre-ville et que l'arrondissement, dans une démarche expéditive en février et mars 2013, a procédé à une modification massive de son règlement d'urbanisme par la voie d'un règlement omnibus comportant quelques 700 amendements. Nous nous surprenons aussi de l'absence lors de la séance d'information, de responsables du Plan d'urbanisme à la Ville de Montréal outre les représentants de l'arrondissement.

De plus, le fait de tenir en parallèle un exercice de modification au Plan d'urbanisme par la voie de l'OCPM et une autre de PPCMOI par la voie de l'arrondissement et d'une procédure référendaire, crée une confusion nuisible à une bonne compréhension des enjeux par la population et la prise en compte véritable de ses opinions. Nous avons aussi noté avec un certain étonnement les propos candides des représentants de l'arrondissement qui ont indiqué lors de la séance d'information que le rapport de l'OCPM ne serait vraisemblablement pas attendu dans la séquence des procédures ce qui souligne le détachement avec lequel l'urbanisme et les consultations publiques dignes de ce nom sont considérés dans certaines composantes de l'administration montréalaise.

Héritage Montréal note aussi que l'énoncé d'intérêt patrimonial préparé selon la méthodologie propre à la Ville de Montréal pour l'ancien édifice des services de l'immigration, n'a été divulgué que le 17 février soit plus de deux semaines après la séance d'information tenue par l'OCPM dans le cadre de la présente consultation. C'est un indice supplémentaire de l'affaiblissement de la qualité des processus de planification urbaine à Montréal, en particulier dans l'arrondissement de Ville-Marie, ce dont il y a tout lieu de se préoccuper et ce, tout en reconnaissant la qualité des documents et études produits par des promoteurs immobiliers en 2014 et qui dépassent en contenu les évaluations et simulations faites par l'arrondissement; par exemple, en comprenant des évaluations des impacts visuels réels depuis des points de vue publics situés hors de l'arrondissement dans le Sud Ouest et à Westmount.

Enfin, Héritage Montréal a noté que les évaluations faites par l'arrondissement des conditions et enjeux du site ne prenaient pas compte des enjeux liés à certaines politiques de la Ville de Montréal; par exemple, celle sur le développement culturel en lien avec la présence d'artistes et d'ateliers dans le cœur de la métropole culturelle. Comme ce fut soulevé dans le cadre de consultations sur des dossiers voisins tels que les Bassins du Nouveau Havre et le quartier Griffintown, il aurait été pertinent qu'une documentation de tels usages ou de l'intérêt de les prendre en compte dans un futur projet soit manifeste dans les documents de l'arrondissement.

Héritage Montréal recommande à la Commission consultative d'inclure une recommandation sur ces enjeux de processus et de substance dans son rapport.

b. Modifications au Plan d'urbanisme

Hauteur

Héritage Montréal croit que le passage d'une hauteur de 65m à une autre de 120m correspond davantage aux catégories du Plan d'urbanisme qu'au fruit d'une analyse fine des intérêts liés au paysage urbain. En ce sens, nous apprécions l'utilité des simulations visuelles produites par le promoteur et par la Ville, y compris celles associées à des points de vue publics situés à l'extérieur de l'arrondissement de Ville-Marie, y compris à Westmount. Nous prenons note également de la situation différente de la tour 1 dont le volume depuis la montagne serait en grande partie dissimulé derrière la tour des Canadiens actuellement en chantier par contraste avec la tour 2 dont le volume empièterait dans le lien visuel qui subsiste dans ce secteur entre le mont Royal et le fleuve Saint-Laurent.

Nous n'avons pas d'objection fondamentale au principe de constructions en hauteur et avons même salué plusieurs des gratte-ciel montréalais comme éléments du patrimoine de la métropole. Cependant, nous considérons que le lien visuel entre la montagne et le fleuve, plus précisément entre le belvédère Kondiaronk et le parcours de l'escarpement et la rive sud de l'île de Montréal a été considérablement réduit par le cumul de projets autorisés dans ce secteur au point que toute nouvelle construction devrait être contrainte de ne pas réduire ce lien davantage.

L'enjeu des hauteurs réelles nous préoccupe considérablement suite à la réalisation de plusieurs projets sur la montagne qui mettent en cause la nature et la fiabilité des méthodes de calcul employées par les autorités à ce propos. Nous pensons notamment rehaussement du stade Molson de l'université McGill et au projet M sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie, tous deux dans l'arrondissement de Ville-Marie. Outre le maintien du lien visuel entre la montagne et la rive sud de l'île de Montréal par une limitation précise des hauteurs des futurs bâtiments, Héritage Montréal demande que les méthodes de calcul et de contrôle des hauteurs réelles soient rendues publiques de manière compréhensible.

Densité

Le commentaire sur les méthodes de calcul et leur publication compréhensible s'applique aussi aux densités.

c. Futur projet architectural

Ancien édifice des services de l'immigration

Héritage Montréal reconnaît dans cet édifice un élément intéressant et jusqu'à récemment méconnu du patrimoine montréalais en particulier par son association géographique au complexe de la gare Windsor qui a eu le rôle de porte d'entrée de l'immigration à Montréal et au Canada. Les informations historiques apportées par la communauté ukrainienne sont aussi très remarquables et renforcent la dimension historique humaine de ce secteur et des édifices qui le composent souvent évalués en fonction de leurs seules dimensions physiques. (La présence de lieux associés au traitement voire au séjour temporaire d'immigrants dans la gare Windsor a aussi été mentionnée à l'occasion d'études et de discussions sur sa réhabilitation et réaffectation.)

Nous nous réjouissons donc de voir ce que ce bâtiment fasse l'objet de mesures de conservation et de réanimation dans le cadre du projet proposé. Cependant, nous réservons notre opinion sur le traitement architectural qui lui sera réservé, notamment l'emballage de verre proposé dans les documents du promoteur qui ne semble pas assurer le maintien de la personnalité distincte de cet édifice, notamment au chapitre de sa double orientation vers les rues Saint-Antoine et Jean-d'Estrée.

Passerelle

Héritage Montréal reconnaît l'intérêt de poursuivre la pratique montréalaise du réseau souterrain et s'objecte à la construction de passerelles ou autres structures qui entravent l'intégrité visuelle des rues, notamment dans le cas d'axes majeurs comme la rue Saint-Antoine où le passage en surface ou en souterrain est possible. Ce principe devrait être enchâssé au Plan d'urbanisme plutôt que laissé au bon gré des gestionnaires ou règlements d'arrondissement.

Enfin, si le sujet venait à faire l'objet d'un projet d'orientations tel qu'il a été suggéré par les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie lors de la séance d'information, nous souhaiterions qu'il fasse l'objet d'une consultation publique menée de manière indépendante par l'Office.

Expression architecturale

Nous réservons notre commentaire sur l'expression architecturale des deux tours, considérant qu'on l'a décrite comme provisoire et sujette à un exercice supplémentaire de révision architecturale conditionnelle à la modification du Plan d'urbanisme. Cependant, nous demandons que ce processus de révision soit accompagné de critères d'intégration qui soient publics et compréhensibles et qui tiennent notamment compte de la présence d'édifices emblématiques dans le secteur dont la gare Windsor elle-même, ainsi que des projets à venir le long de la rue Peel par la société Cadillac Fairview. Il nous semble impératif d'assurer une très grande qualité en évitant le genre de concentration massive et uniforme qu'on promet sur le quadrilatère de l'ancienne gare de marchandises du CN.

d. Planification d'ensemble du secteur

Héritage Montréal croit que le projet de modification du Plan d'urbanisme pour le quadrilatère Saint-Antoine ouest / Jean-D'Estrées / Torrance / de la Montagne devrait être évalué et, éventuellement, autorisé à l'intérieur d'une vision d'ensemble pour le quadrilatère complet dans lequel il s'inscrit, à savoir le périmètre Saint-Antoine ouest / Peel / Saint-Jacques / de la Montagne.

D'une part, cela permettrait d'envisager plus clairement la cohabitation entre les différentes phases de développement immobilier dans le cadre d'une vision compréhensible dont les qualités seraient définies et réalisées de manière à mieux répondre à l'intérêt collectif notamment par :

- Des usages dans au projet qui contribueraient à l'animation et la promenabilité de la rue au pourtour du quadrilatère et à la qualité vivante des liens entre ce dernier le secteur de la gare Windsor, du Square Dorchester / Place du Canada et du mont Royal ou vers le sud, du square Chaboillez, du Planétarium, de l'École de technologie supérieure et du Quartier de l'innovation et du bassin Peel vers le Vieux Montréal;
- Des aménagements extérieurs publics en bordure des rues publiques, de l'emprise de l'autoroute ou à l'intérieur du quadrilatère qui soient réalisés avec l'inclusion d'art public et des standards de qualité semblables à ceux des aménagements du Quartier international, du Square Dorchester et de la rue McGill;
- Des volumes et des bâtiments qui s'insèrent heureusement dans le paysage urbain, voire contribuent à son intérêt sans diminuer la présence de repères significatifs comme la gare Windsor ou le mont Royal et ou la personnalité d'axes significatifs comme celui de la rue Peel.

D'autre part, cela permettrait de voir à une stratégie de facilitation d'un projet de qualité qui pourrait comprendre l'emploi des pouvoirs de la Ville de Montréal pour procéder à un remembrement. Nous pensons notamment au cas du terrain de stationnement privé de la rue Saint-Félix, actuellement exclu du projet de la société Cadillac Fairview mais bénéficiaire de l'éventuelle modification du Plan d'urbanisme sans les mêmes obligations de qualité de projet. Son inclusion dans le projet aurait aussi l'intérêt de permettre une répartition plus sensible des densités dans un volume moins haut afin de préserver les liens visuels entre la montagne et le fleuve.

Annexe

Résolution AGA 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'interrondissementalité 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.

Adopté à l'unanimité à la réunion annuelle de l'assemblée générale tenue le 6 juin 2013 à l'École de technologie supérieure