

**Commentaires sur le projet de
chapitre d'arrondissement au plan d'urbanisme
pour Ville-Marie**

Notes pour une présentation à
la séance publique de consultation
du 1^{er} août 2005

1. Section 25.1 / p. 2

En plus de la référence aux principaux éléments qui composent l'image de Montréal auxquels il faudrait ajouter la mention du Fleuve Saint-Laurent, il serait important de souligner que Ville-Marie réunit à la fois l'une des plus grande concentrations de biens patrimoniaux (reconnus ou non, anciens ou modernes, architecturaux ou archéologiques, naturels ou paysagers, individuels ou en ensembles) au Canada et ce, sur un territoire qui est également le lieux de pressions immobilières de nature exceptionnelle au Québec.

2. Section 25.3.1 - Objectif 2 / p. 5

En soi, l'objectif est valide mais la démarche de planification concertée dont il est question ne semble pas encore enracinée comme pratique courante, comme le démontrent le cas des tentatives de changement de zonage par l'Université Concordia, la congestion anticipée du campus de l'Université McGill ou les projets surprise de tour au Campus Montagne du Centre universitaire de santé McGill.

3. Section 25.3.1 - Objectif 3 / p. 5

Il serait bon de ne pas négliger les plus petits secteurs commerciaux qui contribuent autant au caractère de certains quartiers qu'à la déserte ou au maintien de petits commerces.

4. Section 25.3.1 - Objectif 4 / p. 6

Outre le fait que le texte réduit la culture aux activités artistiques ou festivières en ne mentionnant même pas le patrimoine comme première dimension culturelle en ville, la présentation des enjeux et des actions pourrait accentuer la distinction entre les éléments plus proprement culturels et ceux qui contribuent au développement touristique. Une proposition comme celle de place des Festivals, constituée au détriment du patrimoine bâti, nous semble le fruit de ce manque de précision.



5. Section 25.3.2 / p. 7

Nous apprécions la référence au concept de « paysage urbain ». Ce dernier fut d'ailleurs exprimé lors des consultations publiques menées en 1995 par Héritage Montréal à l'occasion de son 20^e anniversaire. Par ailleurs, dans le concept de paysage urbain, il serait essentiel dans un arrondissement comme Ville-Marie de faire une référence à la topographie et aux liens visuels avec les éléments repères de l'espace urbain qu'ils soient naturels comme le fleuve ou la montagne ou bâtis comme le sont les clochers ou certains gratte-ciel, et de développer les outils pour examiner concrètement les projets en fonction de leur impact tridimensionnel sur la topographie et la personnalité des quartiers au lieu de n'en évaluer que l'architecture des façades.

6. Section 25.3.2 – Objectif 5 / p. 7

Il nous apparaît important d'énoncer formellement le principe élémentaire de l'exemplarité du domaine public en termes d'aménagement, de qualité de réalisation, de durabilité et d'entretien. Ce domaine comprend des espaces publics dont le square Dorchester qui attend encore la réalisation du projet de réhabilitation, des voies de circulation piétonnes ou véhiculaires, des édifices, des monuments et œuvres d'art, du mobilier, des arbres et des biens archéologiques connus ou à découvrir. Enfin, la référence à un « comité d'experts » mériterait d'être précisée puisque, d'expérience, on constate que la définition de ce que peut être une personne experte peut varier grandement selon les besoins et les circonstances.

7. Section 25.3.2 – Objectif 6 / p. 8

L'inclusion de la rue Peel parmi ces artères qui feront l'objet d'une planification particulière, mentionnée lors de la présentation du 1^{er} août, nous apparaît tout à fait pertinente et nous espérons qu'elle donnera lieu à une concertation avec l'arrondissement du Sud Ouest afin que cette voie, l'une des rares à relier ainsi la montagne et l'eau, soit véritablement mise en valeur de manière cohérente. Nous suggérons aussi d'inclure dans cette liste, la rue Bleury qui devrait être conçue comme un lien historique entre le centre-ville et le Vieux Montréal avec le Quartier international et ainsi, faire l'objet d'une exigence de qualité quant aux projets publics et privés qui s'y réalisent. Enfin, l'accent mis sur la place des piétons dans la ville nous semble très pertinent et mériterait d'être élargi pour viser une qualité de promenabilité de l'ensemble de l'espace urbain et non sous forme de zones piétonnes dont on anticipe mal les impacts négatifs.

8. Section 25.3.2 – Objectif 8 / p. 9

Les ajouts ombrés apportés à cette section nous semblent pertinents et utiles. Toutefois, il serait essentiel de signaler que le gros du patrimoine de Ville-Marie n'est pas reconnu par un statut attribué par le gouvernement du Québec et, dans une moindre mesure quant à la protection que cela apporte, du Canada. La basilique Notre-Dame – bien évidemment patrimonial qui n'est pas classé ni cité monument historique – est un bon exemple du retard invraisemblable du classement au Québec, en particulier à Montréal. Son cas amène aussi à souligner l'importance tant du patrimoine religieux dans Ville-Marie (on compte plus d'une trentaine de lieux de culte d'intérêt) que des **décors intérieurs** civils ou religieux qui sont laissés pour compte par les actions municipales de valorisation et de protection du patrimoine.

Parmi les éléments marquants du patrimoine de Ville-Marie, les **domaines et ensembles institutionnels** liés aux congrégations religieuses mais aussi aux domaines de la santé et de l'enseignement devraient être cités nommément et prioritairement dans le document comme c'est le cas des patrimoines industriels ou modernes qui captent l'attention de l'arrondissement. Force est de constater en effet que ces domaines méritent une attention urgente pour assurer la conservation de leurs caractéristiques architecturales et surtout, paysagères face aux changements et pressions qui les affecteront. Il serait nécessaire d'inscrire parmi les actions envisagées par l'arrondissement, l'élaboration d'une stratégie spécifique pour ces domaines.

Nous nous permettons aussi d'insister pour que l'arrondissement Ville-Marie prenne en compte le patrimoine des **jardins et autres aménagements paysagers publics ou privés** dans son objectif. Le patrimoine paysager est un élément de la famille du patrimoine très présent dans l'arrondissement, sur le mont Royal et ailleurs, mais il n'a pas encore fait l'objet de l'attention qu'il mérite en complément du patrimoine bâti ou de l'archéologique dont la reconnaissance est davantage établie. D'ailleurs, cette prise en compte pourrait être conjuguée à la réalisation de l'Objectif 11 sur l'accessibilité aux espaces verts.

Quant au **patrimoine moderne**, nous apprécions certainement l'attention spécifique que l'arrondissement lui consent. Héritage Montréal est intervenu à plusieurs reprises pour demander la protection soit du 9^e étage de Eaton's, soit d'Habitat 67. Cependant, il ne s'agit pas tant d'un nouveau type d'objet ou d'une famille de patrimoine distincte sur lequel des mesures urbanistiques pourraient s'appliquer, qu'une problématique particulière associée à la jeunesse relative de cette génération de biens et aux problèmes techniques particuliers qui la touchent. Au-delà de l'engouement actuel légitime pour cette époque récente et ses grandes œuvres (souvent au détriment de réalisations significatives mais plus modestes comme la pinte de lait de l'ancien Guaranteed Pure Milk à la Cité du E-commerce ou l'ancienne gare du CN au square Chaboillez), force est de constater qu'il y a des résidences, des églises, des usines, des commerces, des édifices publics ou des jardins récents comme il y en a de plus anciens. Tous méritent attention à des degrés divers. D'ailleurs, en matière de patrimoine du 20^e siècle, il faut rappeler l'important patrimoine commercial de Ville-Marie dont l'état de conservation est grandement mis en cause par les programmes d'aide qui encouragent le remplacement d'éléments anciens tel que les vitrines, les intérieurs ou les lobbys d'immeubles à bureaux, au profit d'un design éphémère au lieu de favoriser la conservation et l'ajout d'éléments qui contribuent à édifier notre patrimoine.

Enfin, parmi les éléments d'action proposés, nous demandons que l'arrondissement inscrive en premier chef sa volonté de participer à la mise en œuvre de la **politique du patrimoine de la Ville de Montréal**, de la **politique des milieux naturels** (éco-territoire) et de la **politique de l'arbre** (arbres remarquables dans les grands parcs, le jardin du Vieux Séminaire ou le site de l'Hôpital Saint-Charles Borromée, par exemple). En tant que quartier fondateur de la ville et de lieu de son cœur d'activité depuis les débuts, c'est là un rôle naturel pour Ville-Marie.

9. Section 25.3.3– Objectif 9/ p. 10

L'objectif est louable. Cependant, nous réitérons notre crainte de voir cet objectif servir de prétexte pour l'acceptation de projets qui répondraient surtout aux visées quantitatives et statistiques au détriment d'éléments qualitatifs comme le patrimoine ou le paysage urbain. L'arrondissement devrait mettre en place dans les actions, un régime d'indicateurs qualitatifs et quantitatifs pour faire le suivi de la réalisation de cet objectif. Héritage Montréal est disposé à collaborer avec l'arrondissement à ce sujet.

D'autre part, nous demandons que soit exprimé une réserve spécifique qui préviendrait la densification des sites patrimoniaux, en particulier les domaines institutionnels, selon un modèle dont on constate les effets avec le projet du Groupe Lépine sur le site de l'ancienne ferme sous les noyers des Sulpiciens (Quartiers généraux de l'armée pour le Québec), sur la rue Atwater, un exemple dont on craint la répétition sur des sites comme l'actuel collège Marianopolis ou le Grand Séminaire.

10. Section 25.5.2 / p. 19

Héritage Montréal se préoccupe vivement de certains projets d'expansion des institutions sur le flanc sud du mont Royal et a communiqué avec les autorités gouvernementales et municipales à ce propos. Il serait utile que l'arrondissement fasse référence aux résultats de la consultation menée en 2000 et 2001 par une commission présidée par Me Roy Heenan à la demande du Centre universitaire de santé McGill. Il serait impératif que l'arrondissement se donne les outils comme la modélisation tridimensionnelle et évalue préalablement la capacité limite de ces sites en terme d'accueil de nouvelles constructions, en fonction de leur patrimoine et de leur présence dans le paysage urbain. C'est notamment le cas du site de l'Hôpital général de Montréal.

11. Section 25.5.3 / p. 20

Tout en appuyant vivement l'intention de l'arrondissement de voir à l'amélioration de ce lien important mais actuellement dominé par l'automobile, Héritage Montréal s'inquiète de l'ambitieux projet de l'UQAM et de ses partenaires pour le site de l'actuelle Station centrale. Ce projet annoncé au printemps au montant de 320M\$, n'a pas bénéficié d'un exercice public suffisant. La consultation menée localement le 5 juillet après une convocation le 30 juin ne constitue pas un exercice public de qualité ni crédible à ce titre. Un tel ensemble aura des impacts majeurs qu'il faut anticiper et gérer adéquatement afin qu'ils ne réduisent pas les bénéfices urbains qu'il pourrait apporter. Comme pour les projets des autres institutions publiques, le devoir d'exemplarité doit être souligné et ce, d'autant plus que l'UQAM complète le chantier de son Complexe des Sciences / Télusq à l'angle des rues Saint-Urbain et Sherbrooke réalisé sans avoir obtenu les autorisations requises. Ce projet demande une consultation selon les règles de l'art menée par l'Office de consultation publique de Montréal.

12. Section 25.5.4 / p. 21

Ce secteur est un lieu pionnier du développement des outils d'urbanisme au service du patrimoine à Montréal et nous saluons le fait qu'il conserve une place distincte parmi les secteurs de planification. La proposition devrait toutefois être plus précise quant à la volonté de préserver les éléments significatifs du patrimoine architectural, notamment dans le cadre de l'expansion des grandes institutions que sont le Musée des beaux-arts et l'Université Concordia et dans la reconversion d'un patrimoine résidentiel actuellement voué à une fonction académique et qui serait éventuellement remis en circulation, préférablement à des fins résidentielles. Par ailleurs, au-delà des critères et des principes, il est essentiel que les autorités municipales, tant à l'arrondissement qu'aux services corporatifs, interviennent pour assurer le respect des règles. L'installation récente de terrasses surélevées ou autres constructions non-autorisées au vu et au su des services ne contribue pas à créer un climat où les investissements des propriétaires respectueux du patrimoine sont valorisés ou protégés.

13. Section 25.5.7 / p. 24

Héritage Montréal a écrit au ministre de la Santé et des Services sociaux suite à la décision du gouvernement sur l'emplacement du CHUM afin de souligner l'intérêt de faire de ce projet une réalisation qui aidera à guérir les blessures imposées au tissu urbain par la grande infrastructure que constitue l'autoroute Ville-Marie. Nous indiquons également le caractère historique de ce quartier dont le bâti, notamment l'ensemble de maisons victoriennes et l'ancienne église sur la rue Saint-Denis et les éléments de l'hôpital Saint-Luc, et le tracé des rues – la très ancienne rue de La Gauchetière en particulier – devraient être conservés et intégrés au projet. Nous attendons que l'arrondissement reconnaisse les mêmes préoccupations dans son approche du projet et inscrive le respect du patrimoine parmi les objectifs et les balises de son chapitre d'arrondissement sur ce secteur.

D'autre part, nous invitons l'arrondissement à procéder avec plus de mesure et pondération dans son réaménagement souhaité pour le square Viger, notamment dans la partie ouest aménagée par l'artiste Charles Daudelin qui mérite un examen plus approfondi quant à sa dimension patrimoniale et à son potentiel de conservation dans le cadre d'un square revitalisé. En 2000, la Ville de Montréal et son Service des parcs s'étaient engagés dans le projet nécessaire de réhabilitation et de restauration du square Dorchester en mettant sur pied un comité expert auquel Héritage Montréal a été invité à contribuer. Une formule semblable nous semble des plus pertinentes pour le projet du square Viger.

14. Section 25.5.9 / p. 26

Le faubourg des Récollets est un des plus anciens quartiers de la métropole et tout exercice de planification devrait viser la conservation de son patrimoine bâti et archéologique. La volonté de préserver et mettre en valeur les vestiges du Petit Séminaire devrait donc être étendue au bâti industriel qu'il soit d'une architecture plus savante et grandiose ou encore, comme c'est le cas de l'ancienne forge Cadieux, plus modeste.

15. Section 25.3.10 / p. 27

Comme le faubourg des Récollets, le faubourg Saint-Laurent compte parmi les plus anciens quartiers de la métropole. Tout exercice de planification devrait viser la conservation de son patrimoine bâti et archéologique. Une opération particulière devrait être menée sur les édifices ou traces du patrimoine commercial, fort intéressants et menacés. C'est le cas, par exemple, de l'édifice Robillard situé boulevard Saint-Laurent dans l'actuel Quartier chinois, qui accueille la première projection cinématographique en 1896 ou encore des **affiches peintes** qui signale la présence d'anciens théâtres sur la rue Clark (cet élément n'est pas unique à ce faubourg mais y est fort présent)

16. Section 25.6 / p. 32

En général, Héritage Montréal est favorable à l'adoption de mesures incitatives qui viennent en appui aux actions des propriétaires ou des promoteurs qui souhaitent conserver, reconverter ou autrement valoriser le patrimoine dans le respect des caractéristiques qui fondent son intérêt collectif. Cependant, nous constatons avec regret que de nombreuses mesures et droits sont

accordés en absence d'un cadre rigoureux d'information et d'évaluation de cet intérêt patrimonial et sans contrepartie véritable au chapitre du patrimoine. C'est ainsi que le projet résidentiel prévu sur le site du regretté hôtel Queen's, angle des rues Saint-Jacques et Peel, a su conserver ses droits de construction supplémentaires accordés en échange de la conservation de cet édifice patrimonial, après que ledit hôtel eu été entièrement démoli au terme d'une saga regrettable.

D'une part, nous constatons la grande variation de qualité méthodologique et scientifique de ce qu'on appelle « étude patrimoniale ». Bien qu'elles ne soient pas produites selon des règles et des exigences rigoureuses qui répondent à la réalité du patrimoine montréalais, ces études sont commandées et utilisées par les promoteurs pour obtenir des droits ou l'élimination de certains bâtiments ou sites d'intérêt patrimonial. D'autre part, la définition de ce qui constitue une opération de conservation digne de justifier l'attribution de privilège aux promoteurs demeure très imprécise comme le démontre la multiplication des cas de façadisme ou autres pratiques de conservation fragmentaire entraînant la perte d'intérieurs patrimoniaux ou de reconstitution factice avec de nouveaux matériaux.

Cela crée un contexte vague qui réduit la crédibilité et la légitimité de la proposition de l'arrondissement d'adopter des règles de calcul des densités qui viseraient à privilégier la conservation de bâtiments ou d'autres éléments du patrimoine. Il serait nécessaire d'adopter, avec le concours du Conseil du patrimoine de Montréal, des mesures plus précises pour s'assurer qu'une restauration ainsi récompensée en est bien une ou que l'étude qui justifie la valeur ou non du bâtiment est bien faite.

*Commentaires présentés verbalement à l'assemblée publique de consultation du 1^{er} août 2005
Retranscription le 15 août 2005*

Montréal, le 15 août 2005

M. Martin Lemay
Maire de l'arrondissement Ville-Marie
888, boulevard de Maisonneuve est - 5^e étage
Montréal (Québec)
H2L 4S8

Objet : Chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme

Monsieur le Maire,

La présente fait suite à notre intervention lors de la séance d'assemblée publique de consultation du 1^{er} août, immédiatement avant la réunion du Conseil d'arrondissement qui traita du chapitre d'arrondissement pour le plan d'urbanisme.

Le document ci-joint récapitule certains des éléments que nous avons soulevés verbalement lors de la séance dite de consultation publique. Le temps imparti à cette importante discussion sur le cadre d'aménagement d'un des secteurs urbanisés, les plus complexes et les plus riches en patrimoine au Québec – environ 2 heures quelques minutes avant le vote du Conseil de l'arrondissement – était peu propice à une élaboration plus détaillée et nous nous interrogeons sur la prise en compte réelle des commentaires et suggestions pertinentes faites par les citoyens et organismes présents. Nos commentaires portent principalement sur les modifications apportées au projet de chapitre d'arrondissement adopté en décembre 2004 (zones ombrées sur le document disponible sur le site Internet de l'arrondissement) et ne prétendent pas être exhaustifs.

D'ailleurs, nous sommes heureux de constater que le Conseil a été sensible aux arguments de plusieurs intervenants et a retiré son projet de modifier substantiellement à la hausse, les limites de hauteur et de densité prévues par l'entente entre la Ville de Montréal et l'Université Concordia pour le développement de son campus centre-ville, notamment de son terrain à l'angle sud-ouest de la rue Guy et du boulevard de Maisonneuve. Cette entente consentait à l'université des privilèges en échange d'une réduction des hauteurs. Votre décision nous apparaît donc sage et responsable eu égard au cadre d'aménagement du centre-ville et de Ville-Marie dans son ensemble. Une telle modification, tout comme les privilèges accordés aux projets du Roc Fleuri ou du 1440 de la Montagne, aurait contribué davantage à une certaine érosion de la crédibilité des processus et des instruments d'urbanisme dans l'arrondissement. Pour sa part, Héritage Montréal croit qu'il y aurait grandement intérêt, pour le bénéfice de tous les intervenants et décideurs dont les élus, à procéder le plus souvent à une démarche de consultation indépendante menée selon les règles de l'art par l'Office de consultation publique de Montréal.

... p. 2

15 août 2005

p. 2

Partageant vivement la conviction que vous exprimiez dans l'introduction du chapitre d'arrondissement que *le Plan d'urbanisme constitue un contrat social entre les citoyens, la municipalité et les partenaires publics et privés* afin de réaliser des objectifs communs, nous espérons poursuivre une collaboration avec Ville-Marie afin d'assurer la meilleure prise en compte de son extraordinaire patrimoine dans son développement.

Le directeur des politiques,

Dinu Bumbaru

c.c. M. Robert Laramée, conseiller de Saint-Jacques et président du CCU
Mme Louise O'Sullivan, conseillère de Peter McGill
M. Stéphane Harbour, membre du Comité exécutif responsable de l'urbanisme