

**Projet de réaménagement de la gare-hôtel Viger
Modifications du Plan d'urbanisme et article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 6 JUILLET 2007

Après avoir pris connaissance de la proposition et des études à l'appui, le Comité formule les commentaires et recommandations qui suivent.

1. LA GARE-HÔTEL VIGER : UN PROJET D'ENVERGURE DANS UN SECTEUR EN TRANSFORMATION

Le Comité se réjouit de l'intention des requérants de redonner un porte d'entrée au secteur est du Vieux-Montréal en restaurant la gare Viger qui retrouvera sa vocation d'hôtel tout en lui adjoignant des fonctions complémentaires de commerces et d'habitation. La mise en valeur de cet important monument qui a dominé le paysage urbain de cette partie de la ville ne pourra que stimuler le redéveloppement de l'ensemble du secteur, tant vers le sud et l'est que vers le nord et l'ouest où d'autres projets d'envergure, notamment le CHUM et le Quartier de la santé, sont annoncés. Tous ces gestes contribueront à réparer un tissu urbain qui a progressivement perdu au cours du siècle dernier, par l'action conjuguée d'un ensemble de facteurs divers, sa structure et sa cohérence d'origine.

Le projet s'inscrit à l'intérieur d'un morceau de ville en pleine transformation. Il y jouera un rôle essentiel et critique. Dans ce contexte, il doit non seulement être vu comme porteur d'une impulsion économique déterminante, capable de catalyser le développement immobilier du secteur, mais il doit également être abordé comme l'instigateur de la réinterprétation de la forme urbaine d'un vaste secteur qui se cherche une nouvelle cohérence.

La qualité des relations qu'il contribuera à rétablir entre les différentes composantes urbaines du secteur tant existantes qu'à venir, le Vieux-Montréal à l'ouest, le Faubourg Québec à l'est et au sud, le square Viger, au nord, et le futur CHUM et les activités qui s'y grefferont à l'ouest, doit être vue comme un facteur de réussite de la stratégie de redéveloppement urbain de ce morceau de ville. La qualité du projet qui tient notamment aux valeurs urbaines qu'il saura incorporer, apparaît donc déterminante pour l'avenir du secteur.

Ainsi, l'appréciation de la qualité d'un projet de cette envergure, occupant une telle position charnière dans la ville, ne se limite pas au projet lui-même, considéré intrinsèquement, mais concerne également les relations qu'il tisse avec la ville qui l'environne, la qualité de ces relations influençant directement son potentiel structurant.

Le défi est important. Il interpelle tant la Ville qui doit assurer l'harmonisation des interventions privées et publiques qui mèneront à la requalification urbaine de ce secteur, que les promoteurs qui souhaitent réaliser des projets de qualité qui participeront à l'écriture d'une nouvelle page de l'histoire de cette partie de la ville.

**Projet de réaménagement de la gare-hôtel Viger
Modifications du Plan d'urbanisme et article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 6 JUILLET 2007

2. LA GARE-HÔTEL VIGER : LES ENJEUX DE LA MISE EN VALEUR D'UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL

La gare-hôtel Viger, oeuvre de l'architecte Bruce Price, est un bâtiment exceptionnel : sa présence dans la ville est imposante et elle donne à l'ensemble du secteur une prestance particulière. Implanté face au square Viger, à la frontière du Vieux-Montréal et de la ville moderne, ce monument de style Renaissance française du 16^e siècle, construit en 1896-98 et premier au Canada à combiner les fonctions de gare et d'hôtellerie, a défini l'espace urbain de l'époque non seulement dans sa facture mais également dans sa vocation et son fonctionnement. À l'avant, face au square, la façade de la gare-hôtel participe à la définition de la ville et à sa mise en scène, tandis qu'à l'arrière, l'activité ferroviaire se déploie; trois gares seront construites et juxtaposées pour répondre aux exigences de cette fonction : Viger, Berri (1912) et Dalhousie (1883-84).

Avant la construction de la gare-hôtel, la partie ouest du site était comprise dans l'enceinte de la ville, le mur des fortifications érigé pendant le Régime français y était situé. Dans sa partie est, le site s'étendait dans le faubourg Québec, quartier qui se développait hors les murs de la ville. À cette jonction, se trouvait la porte de Québec, qui s'ouvrait sur le chemin du Roy qui se rendait à Québec. La topographie particulière du site, surélevée en certains points, avait également influencé son occupation.

Le rôle des études patrimoniales

La riche histoire du site et de son contexte urbain, de même que les bâtiments qui demeurent sur l'emplacement, doivent aujourd'hui sous-tendre et alimenter la conception du projet qui y sera réalisé. La mémoire du lieu s'offre donc comme potentiellement structurante du projet contemporain qui, tout en actualisant la forme et les fonctions qui seront mises de l'avant, doit s'ancrer dans une intelligence des faits urbains qui l'ont précédé. L'étude patrimoniale doit être considérée comme un instrument d'assistance à la conception du projet. Ces études qui portent sur des emplacements chargés de significations urbaines et qui s'attachent à mettre en évidence les caractéristiques morphologiques, architecturales et fonctionnelles des bâtiments qui s'y trouvent, doivent alimenter la conception des projets. Certains traits historiques, morphologiques et urbanistiques s'imposent et deviennent la base de la réinterprétation contemporaine qui s'opère à travers les projets. Cette position du Comité sous-tend plusieurs des commentaires et recommandations qu'il formule ici.

Outre l'emplacement de la gare-hôtel et vu l'importance du contexte urbain dans lequel le projet s'inscrit, une étude plus approfondie de ce contexte supporterait la formulation de propositions plus sensibles aux différentes forces qui ont marqué et marquent encore le rôle de cet emplacement dans la ville.

**Projet de réaménagement de la gare-hôtel Viger
Modifications du Plan d'urbanisme et article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 6 JUILLET 2007

2.1. Les fonctions du projet

Le Comité se réjouit de voir qu'un projet mixte sera réalisé à cet emplacement et particulièrement que la gare-hôtel Viger retrouvera sa vocation d'hôtel. Ce monument, inspiré selon son concepteur des châteaux de la Loire, est tout particulièrement adapté à cette fonction à laquelle il confère d'ailleurs une image et une ambiance distinctives.

2.2 La volumétrie du projet

La gare-hôtel Viger dominait le paysage urbain. Cette prédominance doit être maintenue dans la recomposition du paysage qui résultera du projet. La proposition déposée n'est pas satisfaisante à cet égard.

Dans ce contexte sensible, la hauteur de la tour prévue sur St-Antoine à l'est de la gare, bien que profitant du dégagement qu'offre le square, n'est pas appropriée. Trop élevée, elle entre inopinément en compétition avec les volumes de la gare Viger qu'elle viendrait oblitérer. Le Comité est d'avis que le volume qui sera implanté le long de St-Antoine doit plutôt s'inscrire dans la poursuite du mur de la ville qui encadre déjà à l'est la chambre urbaine que constitue le square Viger. Une approche volumétrique plus sobre, consistant à construire selon le même alignement et en relation avec les bâtiments situés à l'est, est recommandée de manière à assurer le maintien du caractère monumental de la gare-hôtel, point focal de cet ensemble urbain qui ceinture la square Viger.

De même, au sud du projet, la hauteur de la tour implantée le long de la rue Notre-Dame entre en conflit avec la gare Dalhousie, située en contrebas. Cette dernière se trouve écrasée et banalisée par ce volume trop imposant.

Le Comité est d'avis que la hauteur de ces deux tours doit être diminuée. Sans, à cette étape-ci, conclure que le programme est trop lourd pour le site, le Comité recommande néanmoins une révision du parti volumétrique. La mise en valeur de la gare suggère plutôt une certaine uniformisation des hauteurs.

2.3. L'organisation morphologique de l'îlot de la gare Viger (îlot ouest)

Le projet se compose de deux strates, une première à proximité du sol, correspondant aux premiers étages dont la vocation est commerciale, et une seconde en hauteur, correspondant aux volumes des tours de l'hôtel et des appartements avec services.

Le Comité questionne le parti d'organisation de l'îlot dont la forme est étrangère tant aux formes qui l'ont précédée sur le site qu'à celles qui caractérisent ses environs. En outre, le Comité soulève l'existence d'un conflit morphologique entre les parties haute et basse du projet. Le raccord avec la gare n'est pas non plus jugé satisfaisant. À cet égard, on notera particulièrement la confrontation entre le volume de la salle de bal et la gare.

**Projet de réaménagement de la gare-hôtel Viger
Modifications du Plan d'urbanisme et article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 6 JUILLET 2007

La gare Viger à laquelle est venue plus tard se greffer la gare Berri incorpore une approche de planification qui peut aujourd'hui se prolonger dans l'actualisation de l'organisation du site et le déploiement de ses nouvelles fonctions. La façon de faire qui a prévalu à l'époque peut aujourd'hui donner des indications sur la manière de réussir cet arrimage et de réconcilier les différentes composantes du projet en un ensemble harmonieux.

Au niveau des étages situés près du sol, le Comité est d'avis que la disposition en dédale des volumes crée une tension non souhaitable avec la gare. Cette organisation inutilement compliquée des différents blocs à vocation commerciale manque de cohérence. Une organisation alternative des lieux plus simple est à rechercher.

Si l'on souhaite s'inspirer des formes de la vieille ville, on notera qu'il s'agit de formes simples et ordonnées qui n'ont pas le caractère sinueux que l'on retrouve dans le projet.

Par ailleurs, au niveau morphologique, Montréal se caractérise par des îlots orientés dans un axe nord-sud. Les îlots à orientation est-ouest sont l'exception dans la trame et correspondent souvent à des monuments. Ainsi, à l'instar de l'hôtel de ville, la gare hôtel Viger a été implantée selon cette orientation d'exception. Il n'est pas certain que l'ensemble du projet doive épouser cette orientation; en fait, la prépondérance de la gare-hôtel pourrait également être soulignée en maintenant son statut d'exception dans la trame.

Le Comité suggère que la mise en valeur de la gare pourrait être mieux servie par un dégagement de la cour. En effet, le dégagement de la gare-hôtel et la mise au point de modalités d'arrimage des nouvelles composantes plus sensibles aux caractéristiques de ce bâtiment, semblent préférables à la solution proposée, qui manque de clarté. Un parti misant sur de plus grands gestes mieux définis pourrait en contribuant à une meilleure lisibilité du projet, s'avérer une alternative plus fonctionnelle tout en étant mieux ancrée dans la logique qui a sous-tendu l'organisation du site.

Le Comité est conscient que le défi de la composition du projet est complexe. En plus de redonner une signification à cet important emplacement qui redeviendra une véritable destination urbaine, il représente l'occasion unique de retisser la ville à cet endroit. Il doit donc tant se rattacher de manière sensible et délicate à la gare que s'articuler de manière enrichissante à l'environnement urbain diversifié qui le borde. L'îlot est témoin de cet effort d'intégration au tissu du faubourg Québec.

2.4. La gare Berri

Conçue par l'architecte Walter S. Painter, la gare Berri est d'une belle composition. L'étage supérieur ajouté dans les années 1950 n'a pas cette qualité et ne constitue pas un ajout d'intérêt.

**Projet de réaménagement de la gare-hôtel Viger
Modifications du Plan d'urbanisme et article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 6 JUILLET 2007

Dans ce contexte, le Comité s'interroge sur la nécessité de démolir la gare Berri. L'ordre et la rigueur de la composition de la façade sur Berri, la justesse de son raccord à la gare Viger et son dégagement par rapport à la rue permettant un aménagement intéressant de la cour, lui confèrent un grand intérêt. Le Comité recommande d'examiner la possibilité de conserver et de mettre en valeur ce bâtiment dans le cadre du projet.

2.5. L'expression architecturale

L'expression architecturale présentée est étrangère au Vieux-Montréal et relativement exceptionnel à Montréal. La palette des matériaux du projet devra être revue et comporter une prédominance de maçonnerie.

Le Comité ne s'oppose aucunement à l'emploi d'un vocabulaire contemporain mais il ne saurait souscrire à l'utilisation d'un mur rideau dans un environnement aussi caractéristique et sensible. La mise en valeur de la gare-hôtel demande une approche plus nuancée.

3. LA RUE ST-HUBERT

Les voies publiques sont une composante importante du patrimoine de la ville. Le Comité n'est pas favorable à la cession et à la privatisation des voies publiques. Dans le cas présent, il s'oppose à la cession de la rue St-Hubert, même si l'on prévoit le maintien d'un droit de passage public. Il ne s'agit pas ici de céder une ruelle qui sera intégré à un îlot qui sera recomposé. L'appropriation du domaine public de la rue à des fins privées, en vue de la création d'un environnement commercial contrôlé, n'est pas à favoriser. La rue doit conserver son caractère public et le piéton ou l'automobiliste qui l'emprunteront doivent sentir que la trame de la ville se poursuit à cet endroit. La rue publique doit traverser le projet et les commerces situés de part et d'autre de cette voie y auront leurs adresses.

Par ailleurs, le Comité n'a aucune objection à la cession du tréfonds de la voie publique à des fins d'aménagement d'un stationnement souterrain. La cession des tréfonds à ces fins n'est pas exceptionnelle et plusieurs projets ont été réalisés de cette façon.

En outre, rien n'empêche non plus la Ville et le promoteur de conclure des ententes relativement à l'aménagement et à l'entretien du domaine public à la condition que soient préservés le caractère et la lisibilité des voies publiques. Le réaménagement du domaine public du quartier international de Montréal et des abords du Vieux-Montréal repose sur ce type de solution impliquant la participation des riverains et permettant une qualité d'aménagement particulière tout en préservant le caractère et la propriété municipale des espaces publics. Montréal a des exemples probants à ce chapitre qui témoignent de sa personnalité propre et qui la distinguent des solutions de privatisation souvent préconisées chez nos voisins américains.

De même, le Comité n'est pas favorable à l'aménagement d'une place sur la rue St-Hubert qui serait, dans les faits, constituée de deux débarcadères aménagés en vis-à-vis. Il ne s'agit pas d'une figure urbaine intéressante mais bien d'une appropriation privée d'une voie

**Projet de réaménagement de la gare-hôtel Viger
Modifications du Plan d'urbanisme et article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 6 JUILLET 2007

publique. Des formes éprouvées, telles des entrées avec marquises, permettront de réconcilier dans un langage montréalais les domaines et usages privés et publics. Une ambiguïté de formes et de fonctions telle que proposée n'est pas souhaitable.

4. LES ACCÈS AU PROJET

En ce qui a trait aux accès, plusieurs questions sont soulevées.

4.1. L'entrée principale de l'hôtel

Au niveau de la symbolique urbaine, l'entrée principale de la gare-hôtel Viger devrait être localisée sur St-Antoine. Le Comité questionne le fait que l'entrée principale soit située sur St-Hubert. On devrait pouvoir intervenir sur la façade de la rue St-Antoine pour l'adapter aux exigences fonctionnelles de l'hôtel de manière à y aménager l'entrée principale. C'est en effet cette façade qui confère véritablement à l'hôtel sa personnalité distinctive.

4.2. Les accès véhiculaires

Les accès au stationnement sont également l'objet de commentaires et de recommandations. L'accès principal au stationnement localisé sur St-Antoine est inacceptable. Non seulement pour des raisons de sécurité, mais également parce que situé de manière inappropriée devant le square Viger qui doit recevoir une attention et un traitement qui lui redonneront un encadrement de qualité, l'accès au stationnement devra être déplacé vers la rue St-Hubert.

De même, l'accès sur la rue Berri soulève de nombreuses questions. Il dépare la jonction de la gare et de l'aile implantée le long de Berri et il handicapera le potentiel d'aménagement de cette partie du projet tout en posant des problèmes de conflits avec la circulation des piétons qui voudront accéder au site.

L'accès pour la livraison du complexe, situé sur la rue du Glacis, sous le viaduc Notre-Dame, compromet la vocation de cette voie. La relation avec la gare Dalhousie et ses abords n'est pas heureuse. Avec le tunnel peu attrayant qui résulterait de l'aménagement proposé, cette portion du projet est à revoir.

5. LE STATIONNEMENT

Le Comité comprend qu'il existe une stratégie d'implantation de grands stationnements en périphérie du centre-ville et en particulier du Vieux-Montréal. Il s'interroge toutefois sur la possibilité que le site soit effectivement en mesure d'accueillir un volume aussi important que celui qui y est prévu et qui s'élève à quelque 1 600 places.

Peut-être y a-t-il lieu de revoir la composante stationnement du projet, d'en diminuer la taille et/ou de revoir l'organisation de l'offre en prévoyant deux stationnements distincts plutôt qu'un seul grand ouvrage qui desservirait l'ensemble du projet. Le Comité est d'avis que les problèmes d'organisation, d'accès et de gestion du stationnement ne sont pas

**Projet de réaménagement de la gare-hôtel Viger
Modifications du Plan d'urbanisme et article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Arrondissement de Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 6 JUILLET 2007

résolus de manière satisfaisante et qu'une réflexion supplémentaire s'impose en vue de la mise au point d'une proposition qui fonctionnera sur le site.

EN CONCLUSION

Le Comité se réjouit de la proposition de redéveloppement de cet emplacement stratégique et prestigieux. À l'instar de la partie ouest du Vieux-Montréal qui a connu une profonde transformation au cours des dernières années avec le développement du quartier international de Montréal dont la qualité a été largement saluée, et dont la réalisation a été déclenchée par la venue de projets d'envergure, la partie est du Vieux-Montréal pourra s'appuyer sur le projet de la gare-hôtel Viger pour connaître un nouvel essor. Ce projet est appelé à jouer un rôle critique dans la requalification de ce secteur stratégique, situé aux confluent du Vieux-Montréal, du centre-ville et du faubourg Québec. Le Comité soulève ici un ensemble de questions en vue d'améliorer le projet notamment en l'ancrant davantage dans la mémoire du lieu, et lui conférant par la même occasion une plus grande capacité d'action dans la réparation du tissu urbain du secteur.

Compte tenu de l'ensemble des commentaires et recommandations qui précèdent, le Comité désire revoir le projet.

Préparé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Le 9 juillet 2007

Approuvé par :

Julia Gersovitz
Vice-présidente

Le 9 juillet 2007