

Numéro du dossier : **A07-VM-04**

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine.

Le Conseil émet le présent avis à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie, le site concerné étant localisé dans un arrondissement historique et le projet impliquant une modification au plan d'urbanisme ainsi que l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (voir règlement CPM)*.

BÂTIMENT OU SITE VISÉ :

Adresse : Site de l'ancienne gare Viger, délimité par les rues Saint-Antoine Est, Saint-Christophe, Notre-Dame Est et Berri.

Arrondissement : Ville-Marie

Lot (s) : 2379234-2379235; 2537817; 2746057; 3703792-3703793; 3667242-3667245; 2888905-2888906;

Statut juridique :

- Municipal :
- Provincial : Arrondissement historique de Montréal [section à l'ouest de la rue Saint-Hubert seulement]
- Fédéral :

Autre reconnaissance : - La section du site à l'ouest de la rue Saint-Hubert fait partie du secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle du Vieux-Montréal
- L'ensemble du site fait partie du secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle du Square Viger

NATURE DES TRAVAUX

Construction d'un complexe résidentiel, commercial et hôtelier (888 300 pi²) sur le site de l'ancienne gare-hôtel Viger :

- Mise en valeur de la gare-hôtel Viger pour la création d'un hôtel de 227 chambres
- Construction de 126 résidences avec services hôteliers
- Construction résidentielle de 163 unités
- Construction de plusieurs étages d'espaces commerciaux dans chacun des îlots
- Aménagement d'un stationnement souterrain pour 1 600 voitures et 250 vélos
- Prolongement de la rue Saint-Hubert entre les rues Saint-Antoine et du Glacis

Occupation à des fins commerciales et/ou communautaires d'espaces sous le pont de la rue Notre-Dame

AUTRES INSTANCES

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie et son comité consultatif d'urbanisme, le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville ainsi que le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine ont déjà émis leurs avis.

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) tiendra une consultation publique sur le projet de règlement encadrant le projet suite à quoi il émettra un rapport et des recommandations au conseil de la Ville.

Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec doit aussi émettre un avis.

DÉROGATIONS

Le projet déroge au plan d'urbanisme quant à la hauteur maximale, aux usages autorisés et au nombre maximal d'unités de stationnement :

- Les hauteurs maximales présentement autorisées sont de 44 mètres à l'ouest de la rue Saint-Hubert et de 30 mètres à l'est ; la demande est de les hausser à 60 mètres à l'ouest et à 44 mètres à l'est.
- L'usage mixte est actuellement limité à la zone à l'ouest de la rue Saint-Hubert tandis que la portion est du site est limitée à l'usage résidentiel ; la demande est d'étendre l'usage mixte (commercial et résidentiel) à l'ensemble du site.
- Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé hors rue se situe autour de 960 unités ; la demande est de construire plus de 1 600 unités de stationnement souterrain.

HISTORIQUE DES LIEUX

Le plus ancien immeuble sur le site est la gare-hôtel Viger. Selon l'étude patrimoniale réalisée aux fins du projet (Brodeur et Lachapelle, novembre 2006), il s'agit d'une des plus anciennes gares du Canada, construite en 1896-1898. Conçue par l'architecte reconnu Bruce Price, la gare-hôtel Viger fait partie d'un réseau de gares-hôtels de luxe construits par le Canadien Pacifique à travers le Canada afin d'y développer le tourisme. L'aile Berri, aujourd'hui nommée la gare Berri, fut construite en 1910-1912 pour accueillir les trains en même temps qu'était rénovée la gare-hôtel à des seules fins hôtelières. L'hôtel et la gare Viger ont constitué un jalon important dans le lent développement du secteur est du centre-ville. Cependant, la crise économique des années 1930 obligea l'hôtel à fermer ses portes en 1935. La gare fut à son tour fermée en 1951. La Ville de Montréal est devenue propriétaire des immeubles en 1951 et, après 2 ans de rénovations, ceux-ci ont été transformés en bureaux municipaux. Une chaufferie a été construite en 1956 pour desservir les bâtiments municipaux du secteur, dont l'hôtel de ville. Aucun fait historique n'est associé au 810, Saint-Antoine E., construit en 1972. Quant au bâtiment «temporaire», il a été érigé dans les années 1960 pour les besoins de planification et de réalisation d'Expo 67. Sa démolition (autorisée) est en cours. Le Groupe Télémedia a acheté la gare-Hôtel Viger et son site en 2005.

L'exploitation relativement courte de la gare et de l'hôtel fait en sorte que les Montréalais en ont peu de souvenirs ; les fonctions n'y sont plus, les rails ont été retirés et le secteur que ceux-ci occupaient a été rebâti. Toutefois, il reste d'importants témoins, en particulier le monument exceptionnel que constitue la gare-hôtel Viger.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil a pris connaissance de la nouvelle proposition de redéveloppement du site, qui lui a été présentée le 2 octobre dernier, ainsi que des diverses études appuyant cette dernière. Il a également consulté les avis et analyses réalisés par les instances concernées, tant relativement à la proposition présentée au mois de juillet qu'à la version plus récente. Il a analysé le projet en s'attardant à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine.

Montréal fut la plaque tournante portuaire et ferroviaire du pays ; les anciennes gare-hôtel Viger et gare Dalhousie, concentrées dans ce secteur, représentent la tentative de créer à l'est un contrepoids à la polarisation de cette activité dans la partie ouest du centre-ville. Les valeurs patrimoniales associées à ce rôle ainsi qu'à la reconnaissance de la gare-hôtel, à la fois pour son association passée à un réseau d'hôtels pancanadiens et pour son architecture spectaculaire, ont été soulignées par les différentes analyses et par les avis. Ces valeurs devraient ainsi constituer la pierre angulaire du projet. Leur actualisation et leur intégration dans le projet contemporain sont essentielles à la poursuite du développement de cet emplacement exceptionnel qui pourra, à cette condition, contribuer à enrichir le patrimoine des Montréalais.

Le projet est donc appelé à jouer un rôle majeur dans le contexte des mutations importantes que vit le secteur et à titre de porte d'entrée du Vieux-Montréal. Il est ainsi investi de grandes responsabilités, celle de faire en sorte que les témoins du patrimoine, contenus dans le site, revivent à nouveau de manière significative et également celle de contribuer à retisser le secteur d'une manière sensible à la morphologie urbaine et au paysage existants. L'emplacement a une valeur intrinsèque par la présence des éléments remarquables qui s'y trouvent ; il a également une valeur urbaine importante par le fait qu'il présente un véritable potentiel pour structurer cette partie de la ville. Pour réussir sur ces deux plans, le projet doit reposer sur une compréhension de l'histoire du développement de ce site et s'en inspirer. Ainsi, non seulement doit-il y avoir intégration volumétrique du projet dans le contexte mais on doit également assurer l'ancrage du projet dans l'histoire du site et de ses composantes. C'est cette deuxième dimension qui permettra de justifier les choix morphologiques du projet et de lui conférer une personnalité montréalaise.

Le Conseil apprécie tant l'intention de remettre en valeur ce lieu important dans l'histoire de Montréal, que celle de réhabiliter la fonction hôtelière du site de la gare-hôtel Viger, après un arrêt de plus de 80 ans. Il constate que le projet a évolué de manière positive depuis la proposition présentée en juillet, notamment dans son interface avec la rue Saint-Antoine, l'occupation de la rue Saint-Hubert, l'éloignement de la rue Notre-Dame et la conservation du mur de la gare Berri.

Cependant, le manque d'argumentaire justifiant la démolition de la gare Berri et le traitement du mur conservé, la volumétrie générale et la localisation des surhauteurs, l'expression architecturale et le traitement des espaces collectifs, fait en sorte qu'on ne peut encore apprécier l'intégration du projet à l'arrondissement historique de Montréal et au faubourg Québec, ni sa cohérence en regard de la lecture patrimoniale du site. Tant la logique de réinterprétation de ce lieu patrimonial d'importance que sa définition concrète, qui demeure largement à venir, sont insuffisantes pour apprécier la proposition de développement. Par ailleurs, la pertinence d'augmenter de façon substantielle le nombre de places de stationnement (de 960 à 1 600) n'est pas non plus démontrée.



Aussi, le Conseil est d'avis que le projet n'est pas encore assez développé pour donner lieu à des modifications au plan et au règlement d'urbanisme de l'envergure de celles qui sont demandées, en particulier sur le plan des hauteurs (de 44 mètres à 60 mètres à l'ouest de la rue Saint-Hubert et de 30 mètres à 44 mètres à l'est). Comme les changements proposés dans un règlement conçu en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville ne sont pas conditionnels à un projet particulier, le projet élaboré à la suite du nouveau zonage pourrait être tout autre. Certes, le règlement proposé pour le site de la gare-hôtel Viger contient des règles assurant que certaines conditions seront respectées mais il n'est pas en mesure de préciser l'ensemble des caractéristiques nécessaires à l'intégration du projet au site et à son environnement, tel qu'évoqué précédemment. De plus, le phasage des travaux n'étant pas indiqué, le règlement ne peut assurer que les éléments patrimoniaux seront véritablement conservés et mis en valeur à l'intérieur de ce projet.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil souscrit au redéveloppement du site de la gare-hôtel Viger qui pourrait jouer un rôle important dans la réhabilitation et la requalification du secteur. Il constate que le projet présenté le 2 octobre 2007 constitue une amélioration par rapport à la proposition du début du mois de juillet mais n'est pas encore suffisamment développé pour assurer son intégration à l'arrondissement historique de Montréal et au faubourg Québec dans le respect des dimensions patrimoniales en jeu. Il est donc d'avis que l'adoption du règlement sur la démolition, la transformation, la construction et l'occupation de bâtiments sur le site de l'ancienne gare-hôtel Viger, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville, est prématurée, d'autant plus que les modifications réglementaires qui sont demandées sont majeures. Le Conseil recommande que l'élaboration du projet soit poursuivie, en prenant notamment en compte les divers avis émis par les comités consultatifs et par les instances municipales concernées et souhaite revoir le projet.

Le Conseil suggère également qu'un calendrier de phasage, visant tout particulièrement les démolitions, soit inclus au règlement qui sera éventuellement adopté, afin de mieux encadrer le projet quant au bon déroulement des travaux et d'assurer une meilleure protection des bâtiments patrimoniaux



La présidente

Le 9 octobre 2007

* Règlement O2-136 (codification administrative),

12.1. Le conseil donne son avis au conseil de la Ville sur:

- 1° tout projet de modification au plan d'urbanisme dont le territoire visé concerne en tout ou en partie une portion du territoire de la ville situé dans un arrondissement historique, un arrondissement naturel, un arrondissement historique et naturel, un site historique classé, un site archéologique, un site du patrimoine, une aire de protection d'un monument historique classé en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) ou qui concerne un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi;
- 2° tout projet de règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4) dont le territoire visé concerne en tout ou en partie une portion du territoire de la ville décrite au paragraphe 1 ou qui vise un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi;
- 4° tout projet de démolition d'un immeuble situé en tout ou en partie dans une portion du territoire de la ville décrite au paragraphe 1 ou bénéficiant d'une protection en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) et qui, dans tous les cas, ne fait pas l'objet d'un avis de la Commission des biens culturels du Québec.

