

AVIS

Préliminaire

Montréal



Avis émis le : **17-07-2007**
 Numéro du dossier : **A07-VM-04**

Conformément à :

- _ la réglementation du Conseil du patrimoine de Montréal (règlements 02-136 et 02-136-1),
- _ la Loi sur les biens culturels (chapitre IV),
- _ l'article 89,5 de la Charte de la Ville de Montréal.

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis.

DEMANDEUR D'AVIS

Nom : Arrondissement de Ville-Marie
 Personne contact : Sylvie Champagne
 Adresse : 888, boulevard de Maisonneuve
 Arrondissement : Ville-Marie
 Code postal :
 Téléphone :
 Télécopieur :
 Courriel :

LIEU VISÉ

Bâtiment ou site visé : Gare-hôtel Viger, gare Berri, 800 et 810 Saint-Antoine Est.
 Adresse : Quadrilatère délimité par les rues Saint-Antoine, Saint-Christophe, Notre-Dame et Berri
 Arrondissement : Ville-Marie
 Lot (s) : 2379234-2379235; 2537817; 2746057; 3703792-3703793; 3667242-3667245; 2888905-2888906;
 Statut juridique :
 - Provincial : Section à l'ouest de la rue Saint-Hubert située dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal
 - Municipal :
 - Fédéral :
 Autre reconnaissance : - Section à l'ouest de la rue Saint-Hubert située dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle du Vieux-Montréal
 - L'ensemble du site est situé dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle du Square Viger

NATURE DES TRAVAUX

Construction d'un complexe résidentiel, commercial et hôtelier (1 000 000 pi²) sur le site de l'ancienne gare-hôtel Viger :

- Mise en valeur de la gare-hôtel Viger à la création d'un hôtel de 220 chambres.
- Construction de 135 résidences avec services hôteliers (184 000pi²)
- Construction résidentielle de 255 000 pi².
- Construction de 350 000 pi² d'espaces commerciaux de détail.
- Stationnement souterrain pour 1 600 voitures
- Raccordement des tronçons Nord et Sud de la rue Saint-Hubert
- Occupation à des fins commerciales du dessous du pont de la rue Notre-Dame.

AUTRES INSTANCES

- Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie
- Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
- Comité d'architecture et d'urbanisme de Montréal
- Conseil de l'arrondissement Ville-Marie
- Office de consultation publique de Montréal
- Conseil municipal

HISTORIQUE

Le plus ancien immeuble sur le site est la gare-hôtel Viger. Selon l'étude patrimoniale, 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 pour n'en faire qu'un hôtel. 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 oblige l'hôtel à fermer ses portes en 1935. La gare ferme à son tour en 1951.

La Ville de Montréal devient propriétaire des locaux en 1951 et les rénovations dureront 2 ans afin de les transformer en bureaux municipaux. Une chaufferie sera 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. Le Groupe Télémedia achète la gare-Hôtel Viger et son site en 2005.

DESCRIPTION DU PROJET

En fonction des dessins et des études fournies ainsi que de la présentation faite le 4 juillet 2007, le projet déroge à la réglementation d'urbanisme au niveau de la hauteur maximale, des usages autorisés et du nombre maximal d'unités de stationnement. Également, les densités semblent élevées et pourraient déroger à la réglementation d'urbanisme.

Les hauteurs maximales autorisées sont de 44 mètres à l'ouest de la rue Saint-Hubert et de 30 mètres à l'est de celle-ci. Selon l'analyse de l'arrondissement, le projet propose de porter les hauteurs maximales permises à 44 mètres pour l'ensemble de la propriété. Cependant, les dessins du plan d'ensemble laissent voir des hauteurs plus importantes.

Le projet souhaite étendre l'usage mixte (commercial et habitation) à l'ensemble du site, alors que cet usage mixte est actuellement prévu à l'ouest de la rue Saint-Hubert, tandis que la portion est du site est réservée à l'usage habitation seulement.

Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé par l'arrondissement pour ce site se situe entre 300 et 960 unités. Le projet propose de construire plus de 1600 unités de stationnement souterrain.

ANALYSE DU PROJET

L'analyse de ce projet se base principalement sur les informations transmises au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) dans le cadre d'une présentation effectuée, le 4 juillet 2007, par différents représentants de l'arrondissement et du promoteur du projet.

Nous avons reçu les documents suivants :

- *Plan directeur du projet de redéveloppement du site de la gare Viger.* Viger DMC International Inc, juillet 2007.
- *Le réaménagement du site de l'ancienne gare-hôtel Viger.* Dépliant. Viger DMC International Inc., juin 2007.
- *Wind Environmental Study for Viger Development.* Centre des études sur le bâtiment, Université Concordia, juin 2007.
- *Étude sur la végétation existante. Site de l'ancienne gare-hôtel Viger.* Soverdi, juin 2007.
- *Étude d'impact sur la circulation Projet Viger.* TecSult, mai 2007.
- *Impact commercial du projet Viger, rapport final.* Secortaktik, juin 2007.
- *Étude d'ensoleillement, projet Viger.* Jerde, mai 2007.
- *Analyse et intégration urbaine, projet de redéveloppement du site de la gare Viger.* Groupe Cardinal Hardy, aménagement et design urbain - Arcop - Viger DMC International Inc., mai 2007.
- *Étude patrimoniale des immeubles situés à l'intérieur du quadrilatère délimité par les rues Saint-Antoine, Saint-Christophe, Notre-Dame et Berri à Montréal.* Mario Brodeur, architecte et Jacques Lachapelle, architecte et historien de l'architecture pour MBrodeur consultant Inc., novembre 2006.
- Lettre d'avancement sur l'étude archéologique en cours par Arkéos. Juin 2007.
- Étude des documents préliminaires déposés par l'organisme Viger DMC International Inc. Division de l'urbanisme, DAUSE, arrondissement de Ville-Marie, juillet 2007.

Considérations générales

Tout d'abord, il apparaît regrettable pour le Conseil qu'un projet de grande envergure et d'une importance urbaine si stratégique soit analysé et adopté à l'intérieur d'un calendrier qui laisse peu de place à la réflexion et l'échange pour



l'ensemble des instances, des professionnels et des concepteurs impliqués. Un projet de cette envergure commande un avis plus approfondi du CPM qui ne pourrait être émis que suite au dépôt d'une version plus détaillée du projet.

Le Conseil se réjouit de la réhabilitation de la fonction hôtelière du site de la gare Viger après un arrêt de plus de 80 ans et ce, compte tenu du fait que Montréal fut la plaque tournante portuaire et ferroviaire du pays. Alors que cette activité se trouvait dans la partie ouest du centre-ville, le site de l'ancienne gare-hôtel Viger ainsi que l'ancienne gare Dalhousie représentent la tentative de créer à l'est un contrepoids à cette polarisation.

D'une manière générale, l'état relativement préliminaire du dossier ne nous fournit pas une réflexion très approfondie sur le rapport que le projet compte entretenir avec le site et ce, sur un plan historique et contextuel. Certaines portions du projet ne sont d'ailleurs pas très explicites et les informations sont parfois contradictoires.

Un plan directeur comporte généralement une analyse approfondie des différentes problématiques liées à un projet ainsi que les principes et orientations qui doivent guider la réalisation de celui-ci. Dans le cas présent, le dossier se résume plutôt à une analyse patrimoniale et à une description du projet sans les étapes intermédiaires requises. L'étude urbaine est insatisfaisante, tout particulièrement en contraste avec les autres études déposées. On y retrouve très peu d'analyse, pas de synthèse.

Intégration au contexte urbain

Le projet devrait s'intégrer en continuité et apporter une contribution à l'aménagement et à l'animation des espaces urbains environnants, soient le square Viger, le Faubourg Québec et le Vieux-Montréal.

S'il est vrai que la restructuration du côté nord de la rue Notre-Dame entre les rues Berri et Saint-Hubert est un point positif du projet, la hauteur projetée de la barre à 44 mètres (environ 12 étages), au sud du site, est cependant en rupture avec le caractère de cette rue qui se situe entre quatre et cinq étages dans le Vieux-Montréal et à l'ouest de la rue Berri. Ce volume risque d'autant plus d'écraser la gare Dalhousie qui ne comporte qu'un seul étage au niveau du viaduc, ainsi que le nouveau square situé en contrebas de la rue Notre-Dame. Il nous apparaît judicieux d'évaluer l'impact des hauteurs proposées pour les vues de la ville (et du mont Royal) depuis le Vieux-Montréal. De plus, selon les informations fournies lors de la présentation, le recours au mur rideau dans la construction des nouvelles composantes du site constituerait une rupture à la continuité architecturale du secteur.

La gare Viger est présentement un édifice monumental perceptible sur toutes ses faces. Le volume des nouvelles constructions prévues dans la cour intérieure compromet la qualité de sa visibilité à partir de la rue Notre-Dame et son rôle de point de repère visuel que lui attribue d'ailleurs l'étude patrimoniale. Les constructions de la rue Saint-Antoine, entre les rues Saint-Christophe et Saint-Hubert, d'une hauteur prévue de 44 mètres et avec peu de recul, risquent aussi de masquer la tour centrale, repère visuel de l'hôtel Viger en provenance de l'est. Finalement, nous trouvons inacceptable que l'aménagement de l'hôtel ne privilégie plus l'entrée sur la rue Saint-Antoine, la zone d'accueil et l'entrée proposées étant situées dans un nouveau volume construit à l'arrière, sur la rue Saint-Hubert.

Afin de favoriser la continuité avec le Faubourg Québec, les rues (et notamment la rue du Glacis) existantes ou proposées ne devraient pas être interrompues ou privatisées. À ce titre, nous nous opposons à la création du rond-point avec marquise, un élément étranger dans le paysage montréalais.

Traces de l'ancienne structure ferroviaire

Les traces de l'ancienne vocation ferroviaire, à l'origine de l'existence du site tel que nous le connaissons aujourd'hui, ne sont pas suffisamment présentes dans le projet, voire absentes, exception faite de l'ancienne gare-hôtel Viger. Dans le secteur, quelques éléments architecturaux (ancienne gare Dalhousie) ou de génie civil (les voies ferrées du port) rappellent cette histoire ferroviaire. L'îlot de l'ancienne gare-hôtel Viger est très évocateur à cet égard et son réaménagement devrait en témoigner.

A cette fin, le Conseil est d'avis que les deux premiers niveaux de l'ancienne aile de la gare longeant la rue Berri, qui en sont le seul vestige, devraient être entièrement conservés et intégrés au projet. En effet, la succession et le rythme des ouvertures de ces vestiges représentent le déploiement des anciennes voies d'embarquement sans compter que ces vestiges avaient déjà été conservés lors de la transformation de l'édifice dans les années 1950.

Sur le plan de la compréhension du site, l'étude patrimoniale exhaustive réalisée contient plusieurs clés d'interprétation qui pourraient permettre de mieux orienter la réflexion sur le plan du design urbain et architectural.

Patrimoine bâti - Les bâtiments existants

Concernant l'hôtel Viger, des éléments semblent retirés (notamment une partie des agrandissements de 1910-1913 et de 1950). Son apport comme gare-hôtel, tel qu'il est relaté dans tous les documents, tiendra dorénavant à la fonction hôtel. Il nous apparaît alors nécessaire que l'édifice ancien, reconnu pour son association passée à un réseau d'hôtels



pancanadiens et pour son architecture spectaculaire, soit conservé et intégré en tenant compte non seulement de son architecture extérieure mais aussi de la logique organisationnelle de son plan.

Le Conseil s'interroge sur la démolition de l'édifice de la chaufferie, qui pourrait bien devenir le seul vestige de l'occupation municipale du site. Son architecture est représentative de la production municipale des années 1950 qui se retrouve entre autres dans l'annexe de la cour municipale, rue Bonsecours dans le Vieux-Montréal. Si son état est en effet valable, tel que le suggère l'étude patrimoniale, cet édifice mérite qu'on réfléchisse à lui octroyer un nouvel usage. Des exemples de réutilisation d'anciennes structures semblables en gabarit et en usage se sont démontrés bénéfiques dans le passé. Sa sauvegarde s'inscrirait également de façon positive dans une perspective de développement durable.

L'échelle des nouvelles constructions

La documentation ne permet pas d'apprécier l'impact du projet sur les espaces urbains adjacents, qu'ils soient existants ou nouveaux.

Plusieurs questions ne sont pas résolues: le traitement du projet face à la complexité topographique de la rue Berri, le traitement à partir de la rue Notre-Dame (profil des toitures de l'hôtel), les principes, le concept et la mise en œuvre de la restauration architecturale de l'extérieur et de l'intérieur de l'hôtel Viger.

Avis du Conseil du patrimoine de Montréal

Le projet, dans son état actuel, ne permet pas d'établir un avis final. Ce présent avis, de nature préliminaire, ne se veut donc pas favorable au projet tel qu'il est proposé.

Note

Cet avis porte sur une première version du projet, présentée le 4 juillet 2007. Il a été préparé par un comité restreint du Conseil pendant la période de vacances et n'a pu être adopté officiellement par le CPM compte tenu des délais (d'où l'absence de signature).

Le CPM a vu, le 2 octobre 2007, une deuxième version du projet et l'avis qui figure sur le site Internet de l'Office de consultation publique de Montréal est son avis officiel.

