



**Note en vue d'une présentation à la séance conjointe du 11 juin 2009
des commissions consultatives de l'Office de consultation publique de Montréal
traitant des projets « Quadrilatère Saint-Laurent » et « 2.22 Sainte-Catherine Est »**

Projet de règlement autorisant la démolition et la construction d'édifices sur les lots portant les numéros 2 160 638, 2 160 650, 2 160 653, 2 160 654, 2 160 655, 2 160 657, 2 160 659, 2 160 660, 2 160 662, 2 160 664, 2 160 666, 2 339 917 du Cadastre du Québec situés au sud-ouest de l'intersection de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent

Projet de règlement modifiant le programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles
– Secteur Place des Arts

Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et le Document complémentaire

Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

NOTE : Cette version pré-finale du mémoire d'Héritage Montréal a été transmise à l'Office de consultation publique de Montréal en version électronique en prévision de la présentation aux commissions le 11 juin. La version finale pour publication suivra la présentation.

Table des matières

- 1. Présentation d'Héritage Montréal**
 - a. Mission et valeurs
 - b. Principes pour un développement urbain de qualité
 - c. Intérêt pour le dossier
 - d. Préparation du mémoire

- 2. Enjeux du projet**
 - a. Références pour la protection et mise en valeur du patrimoine
 - b. Limites d'acceptabilité des transformations d'un site patrimonial
 - c. Enjeux de patrimoine et d'aménagement soulevés par les projets
 - d. Évaluation selon les principes d'un développement urbain de qualité

- 3. Conclusions et recommandations d'Héritage Montréal**

I. Présentation d'Héritage Montréal

a. Mission et valeurs

Héritage Montréal est un organisme indépendant et non-partisan fondé en 1975 pour « *promouvoir et encourager la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des collectivités de la province de Québec* » (Lettres patentes, 15 octobre 1975). Nous regroupons des membres reflétant la diversité de la communauté montréalaise. Outre les fonctions de gestion liées à l'existence de tout organisme, Héritage Montréal agit dans deux champs principaux, soit :

- **L'éducation** : sensibiliser et informer la population et les décideurs publics ou privés à la richesse du patrimoine montréalais et aux enjeux de sa conservation dans une ville vivante.
- **La représentation** : promouvoir la prise de décisions pertinentes et l'excellence des pratiques en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine, d'aménagement urbain et de participation citoyenne et de consultation publique.

C'est sur cette base que l'Assemblée générale d'Héritage Montréal endossait l'énoncé des valeurs que l'organisme projette dans ses activités et interventions (voir www.heritagemontreal.org). Il se résume ainsi :

- **Une définition englobante du patrimoine et de la conservation** (dimensions et définitions ci-haut; biens répertoriés formellement ou non; action sur le contexte physique, culturel et social encourageant le maintien et le bon usage du patrimoine; conception dynamique et responsable du patrimoine et de sa protection)
- **Une responsabilité collective et des acteurs à mobiliser** (concertation des secteurs publics, privés, associatifs et académiques; devoir d'exemplarité des propriétaires publics de patrimoine; moyens pour assurer le succès de la conservation comme action partagée)
- **Des façons de faire respectueuses fondées sur la pertinence, la connaissance et la créativité** (valorisation de l'action préventive; renvoi vers les promoteurs du fardeau de la preuve généralement subi par le patrimoine)

Dans son rôle de défense et d'illustration du patrimoine montréalais, Héritage Montréal emploie des références fondées sur ses textes fondateurs, sur son expérience accumulée, notamment dans le cadre des actions que nous avons menées au cours des 25 dernières années pour améliorer la protection et la mise en valeur du mont Royal, ainsi que sur la réalité montréalaise et les références nationales et internationales comme la *Déclaration québécoise du patrimoine* (2000), les termes de l'*Initiative canadienne des lieux patrimoniaux* élaborés par le gouvernement du Canada avec les autorités provinciales et territoriales ainsi que les textes de l'ICOMOS et de l'UNESCO. Nous identifions cinq types de patrimoine associés à l'espace urbain et donc, à des outils ou pratiques qui en permettent la protection et la mise en valeur. Ce sont :

- **Le construit** (constructions individuelles de grande ou petite architecture, œuvres et ouvrages d'art, aménagements)
- **Le paysage urbain** (vues, silhouette, topographie, caractères, repères, échelles, ensembles architecturaux, parcours)
- **Le mémoriel** (usages, coutumes ou rituels associés aux sites ou bâtiments, lieux de mémoire, toponymie)
- **L'archéologique** (traces témoignant d'activités passées, sépultures, vestiges enfouis, marques sur les constructions)
- **Le naturel** (sites des règnes minéral, végétal et animal, écosystèmes et habitats)

b. Principes pour un développement urbain de qualité

Dans le cadre des réflexions actuelles sur le développement urbain durable à Montréal, Héritage Montréal a énoncé des principes d'excellence qui lui servent à évaluer les projets, notamment dans le cadre de consultations publiques comme celles-ci. Ces principes ont été publiés dans *Le Devoir* le 25 janvier 2008 et exposés lors d'un séminaire à la Chambre de commerce du Montréal métropolitain le 31 janvier 2008. Ces principes ont été communiqués directement au président-directeur général de la Société de développement Angus et à ses professionnels le 9 janvier 2009 tel que convenu lors d'une rencontre avec eux le 8 janvier 2009. Ils se résument comme suit :

- Recevabilité et pertinence des projets** (réponse aux besoins collectifs; capacité d'accueil du site aux plans symbolique, patrimonial, physique, social et fonctionnel)
- Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain** (patrimoine selon les cinq dimensions mentionnées – bâti, paysage, archéologique, mémoriel, naturel, caractère et échelle, compatibilité des usages, contribution à la promenabilité et à l'appréciation de l'urbanité)
- Exemplarité et crédibilité du processus d'élaboration du projet** (relation avec les citoyens et les parties intéressées, apport d'expertise, indépendance et efficacité de la consultation, mécanisme de suivi)
- Innovation dans le concept et dans sa réalisation** (caractère novateur et créatif de la solution proposée en relation avec les enjeux urbains et patrimoniaux, potentiel de créer un modèle inspirant et reproductible, suivi concerté)
- Durabilité + 25 et contribution au patrimoine montréalais actuel et futur** (bilan anticipé à long terme du projet soit au moins 25 ans après sa réalisation, contribution au patrimoine et à la qualité de ville des générations futures)

c. Intérêt pour le dossier

Depuis près de 30 ans, Héritage Montréal manifeste sa préoccupation pour la protection et la mise en valeur du patrimoine urbain du centre et des quartiers de Montréal. Le tableau suivant résume certaines de nos interventions anciennes et celles de notre prédécesseur Sauvons Montréal dans ce sens.

1974	<p><i>Proposition pour l'intégration du Monument National à la Maison de la culture de Montréal</i> par Sauvons Montréal (document préparé et déposé dans le cadre de consultation dans le but, notamment de « <i>Préserver un édifice d'importance historique et même tout un pôle de bâtiments montréalais intéressants</i> »).</p> <p>Note : Sauvons Montréal publiera en 1976 <i>Le Monument National</i>, un livret qui présente cet édifice patrimonial dont on y lit que son importance historique n'a d'égale que celle de la prison des Patriotes au Pied du Courant. Le Monument National fut classé <i>monument historique</i> par le gouvernement du Québec en 1976 puis doté d'une <i>aire de protection</i> en 1978. En 1985, il fut reconnu <i>lieu historique national</i> par le gouvernement canadien.</p>
1985	<p>Coordination d'une étude de faisabilité sur la restauration du Monument National</p> <p>Note : le Monument National sera restauré et inauguré en 1993, année de son centenaire, dans le cadre de travaux auxquels Héritage Montréal contribua également de son expertise et que Sauvons Montréal souligna du Prix Orange.</p>
1986	<p>Contribution au Comité mis en place par Hydro-Québec pour guider sa réflexion sur l'aménagement de son siège social dans le quadrilatère Sainte-Catherine / Saint-Laurent / René-Lévesque-Dorchester / Saint-Urbain. Le projet visait à établir une transition entre le secteur des affaires à l'ouest et le secteur culturel à l'est, prévoyait des galeries d'art sur la rue Clark et fit l'objet d'un concours d'architecture.</p>
1987	<p>Demande de création d'un <i>site du patrimoine</i> pour le boulevard Saint-Laurent entre le Vieux Montréal et la rue Jean-Talon</p> <p>Note : le gouvernement du Canada a répondu favorablement à une demande semblable déposée par des citoyens et historiens en désignant en 1996 la « Main » comme <i>lieu historique national</i>, titre de reconnaissance sans effet protecteur et qui ne porte que sur les édifices en contact avec le boulevard. La Ville de Montréal n'a pas reconnu la valeur patrimoniale du boulevard Saint-Laurent par l'attribution d'un</p>

	statut en vertu de la Loi sur les biens culturels mais souligne son importance dans le Plan d'urbanisme de 2004, notamment dans le chapitre traitant des <i>tracés fondateurs</i> de la métropole. Enfin, la Politique du patrimoine de 2005 note que le gouvernement du Canada a attribué une désignation patrimoniale à cet ensemble.
--	---

d. Préparation du mémoire

Le présent mémoire a été préparé par la permanence d'Héritage Montréal sous la responsabilité du Comité Patrimoine et Aménagement (COPA). Son contenu repose sur les principes et positions passées de l'organisme. Il a aussi bénéficié des réflexions menées par Héritage Montréal depuis près de 35 ans sur la protection et la mise en valeur du patrimoine et sur le développement urbain. La préparation du mémoire a aussi bénéficié de la consultation des documents assemblés par l'Office de consultation publique, en particulier les avis du Conseil du patrimoine de Montréal et d'autres comités consultatifs, ainsi que des renseignements obtenus lors des périodes d'information et de questions du public organisées dans le cadre du présent exercice.

Préalablement à la préparation du présent mémoire, voire à l'engagement des deux exercices de consultation publique, Héritage Montréal a répondu positivement aux demandes de rencontres et d'information que lui ont adressées le promoteur du projet – la Société de développement Angus, des personnes et des organismes intéressés par ces deux importants projets. La dernière des rencontres avec le promoteur a eu lieu le 14 avril 2009, deux semaines avant la résolution du Conseil municipal demandant la tenue des présentes consultations publiques et avant qu'une version substantiellement différente du projet Quadrilatère ne soit insérée dans le processus de consultation publique, processus qu'Héritage Montréal souhaite distinguer de l'étape nécessaire de révision architecturale dont on s'attend qu'elle suive la consultation et soit menée par des équipes et des instances professionnelles au sein de l'administration montréalaise et du ministère de la Culture.

2. Enjeux du projet

a. Références pour la protection et mise en valeur du patrimoine

Héritage Montréal considère la protection du patrimoine urbain comme une pratique active et créative. Cette pratique est associée à la connaissance et à la reconnaissance du patrimoine, à son bon usage ainsi qu'au respect des limites de sa capacité à subir des transformations ponctuelles ou cumulatives sans perdre son intégrité, son authenticité et globalement, son sens ou valeur patrimoniale.

Cette protection compte sur l'action des protecteurs réels que sont, d'une part, les détenteurs de biens patrimoniaux et, d'autre part, les instances publiques habilitées à arbitrer l'intérêt collectif pour le patrimoine et l'exercice de droits privés. L'efficacité de cette protection découle de la capacité – volontés, connaissances, moyens – de ces protecteurs réels d'agir dans l'intérêt du patrimoine, au-delà de leurs propres intérêts. Cette hiérarchie des intérêts en faveur du patrimoine n'est pas toujours acquise, notamment lorsque les instances publiques décisionnelles tirent leurs revenus de l'exploitation du patrimoine ou du domaine public ou lorsqu'un projet est élaboré par une société privée ou para-publique à la demande de ces instances décisionnelles, deux cas de figure qui incidemment décrivent la situation faisant l'objet de la présente consultation publique.

Depuis plusieurs années, Héritage Montréal constate l'absence de références claires et de définitions qui puissent guider les pratiques et l'évaluation par les instances municipales de projets situés dans des secteurs où l'on prétend accorder une priorité à la protection et la mise en valeur du patrimoine. Nous avons notamment souligné cette lacune lors des consultations menées en 2005 sur le projet de *Politique du patrimoine* en 2005 et sur le projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* en 2008. Héritage Montréal a ainsi proposé certaines définitions dans son mémoire à l'Office de consultation publique de Montréal (28 avril 2008; pp. 11 et 12), reproduites ici en enlevant les mentions spécifiques au mont Royal pour les situer dans un cadre plus large :

(...) **Protection** : Action visant au maintien des éléments significatifs et caractéristiques du patrimoine [du mont Royal] en prévenant les effets des différentes menaces d'origine naturelle et humaine – intempéries, usages incompatibles, projets immobiliers ou d'aménagement, sinistres, oubli, actes violents – auxquelles ils sont exposés. (...)

Mise en valeur : Action supplémentaire et subordonnée à la protection visant à expliquer, voire souligner ou renforcer les éléments significatifs et caractéristiques du patrimoine [du mont Royal] pour accroître sa contribution à la vie collective et le bénéfice de ses différents usagers actuels et futurs. (...)

Conservation : Ensemble des actions ou des processus de documentation, de gestion, de contrôle, de protection, de sécurisation, d'utilisation adéquate, d'entretien préventif, de réparation ou de réhabilitation visant à sauvegarder

les éléments construits ou naturels [du mont Royal] dans leur intégrité et leur authenticité afin d'en prolonger l'existence physique et la contribution à la valeur patrimoniale [du mont Royal]. (...)

Lors des périodes d'information sur les projets actuellement à l'étude et sur d'autres projets en consultation publique dont le projet de transformation et d'occupation du site de l'ancien Séminaire de philosophie des Sulpiciens, sur le mont Royal, Héritage Montréal a eu confirmation que des définitions de la sorte n'existaient pas à la Ville de Montréal. Nous n'avons pas eu plus de succès en tentant de connaître quelles étaient les définitions de « revitalisation » ou de « requalification » qui permettraient à la Ville de Montréal ou au promoteur de proclamer qu'ils décrivaient objectivement les projets.

Héritage Montréal comprend que la Ville de Montréal fonde son action sur l'élaboration de mesures de gestion du patrimoine et qu'elle explore actuellement l'outil de l'énoncé de valeur patrimoniale pour aider à cette fin. Toutefois, force est de constater à la lecture de *l'Énoncé de l'intérêt patrimonial de l'îlot Saint-Laurent* (document 5.2 du site de la consultation sur le Quadrilatère Saint-Laurent, daté du 19 mai 2009) produit par un groupe de travail conjoint du Bureau du patrimoine de la Ville de Montréal, de l'arrondissement de Ville-Marie et du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, qu'on en est encore aux expériences pionnières dans le domaine. Aussi, il convient de noter que cet énoncé a été produit deux semaines après le vote du Conseil municipal demandant la tenue de la présente consultation, le 28 avril. Nous notons aussi que les avis du Conseil du patrimoine de Montréal pour les deux projets datent du 14 avril, soit avant la nouvelle version du Quadrilatère Saint-Laurent datée du 5 mai.

C'est donc dire que des décisions très conséquentes sont prises dans un secteur d'intérêt patrimonial reconnu sur la base de documents inexistantes ou quasi-expérimentaux. Nous notons ainsi que des documents présentant un concept révisé d'aménagement du projet sont daté du 1^{er} mai, eux aussi après la tenue du vote au Conseil municipal ce qui accentue la perception de bousculade dans le traitement d'un dossier touchant un lieu patrimonial qui attend depuis 25 ans qu'on s'attarde à un véritable projet de conservation et de mise en valeur. Héritage Montréal voit donc un problème profond émerger avec ce dossier quant à la qualité du processus d'élaboration et d'évaluation du projet en ce sens qu'il verse le fardeau de la preuve dans l'a posteriori et ce, malgré la production d'études patrimoniales dont la méthodologie fondée sur des pointages laisse à désirer. Cette situation nous apparaît néfaste à l'élaboration et la réalisation de bons projets, ici comme ailleurs.

b. Limites d'acceptabilité des transformations d'un site patrimonial

Depuis ses interventions en 1985 sur les premiers schémas d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal, Héritage Montréal prône la réalisation de projets dont l'envergure soit adaptée à la capacité des bâtiments ou des sites patrimoniaux qui les accueilleraient. Il s'agit de reconnaître qu'il y a une capacité limite du patrimoine à accommoder des visions de développement

sans perdre le sens et la valeur sociale, culturelle ou identitaire qu'on lui reconnaît. Autrement, on en arrive à des projets qui ne satisfont que des intérêts privés au détriment de l'intérêt collectif porté par l'espace urbain.

Très souvent, le concept de capacité limite est exprimé par des données numériques découlant du modèle établi par les sciences et par le mouvement écologique pour définir la capacité de charge de la Terre ou d'un site eu égard aux espèces vivantes et à la biodiversité. Héritage Montréal croit que ce principe est d'une très grande utilité pour la protection et la mise en valeur d'ensembles et de sites patrimoniaux, tant le Vieux Montréal que le mont Royal, les quartiers ou des ensembles comme le boulevard Saint-Laurent, en autant qu'il puisse s'exprimer en des termes qualitatifs qui permettent son application aux écosystèmes culturels urbains avec leurs dimensions culturelles ou sociales comme le patrimoine ou le « génie du lieu ».

À l'échelle nationale et internationale, on constate un consensus sur l'intérêt de limiter l'intervention sur des sites patrimoniaux afin d'en respecter le caractère, l'intégrité ou la valeur. Au Québec, les travaux du ministère de la Culture sur les patrimoines et valeurs du Mont-Royal ou encore de la Commission des biens culturels sur l'outil des évaluations d'impact patrimonial montrent une volonté de mieux comprendre les effets cumulatifs de certains types de projets de développement sur le patrimoine. Au Canada, les normes générales élaborées par les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux dans le cadre de l'*Initiative des lieux patrimoniaux* à laquelle la Ville de Montréal a contribué, stipulent de «*conserver la valeur patrimoniale du lieu en adoptant une approche d'intervention minimale*». La *convention –cadre du Conseil de l'Europe sur la valeur du patrimoine culturel pour la société* (Convention de Faro, 2005) engage les parties à faire perdurer le patrimoine culturel par le respect de son intégrité en «*s'assurant que les décisions d'adaptation incluent une compréhension des valeurs culturelles qui lui sont inhérentes*». En Australie, la charte de Burra d'ICOMOS énonce le principe de base *Do as much as necessary and as little as possible*.

Comme nous l'avons fait dans la récente consultation publique menée sur le projet de transformation et d'occupation du site de l'ancien Séminaire de philosophie, Héritage Montréal soumet l'ébauche de définition suivante dans l'espoir que la Ville de Montréal entreprenne rapidement un exercice concerté auquel Héritage Montréal pourrait contribuer pour définir des références opérationnelles et crédibles pour compléter ses outils de protection et de mise en valeur du patrimoine :

Capacité limite : *Limite maximale absolue d'un site, ensemble, édifice ou paysage patrimonial à subir de manière ponctuelle ou cumulative, des transformations dans son caractère ou sa forme, une intensification de son usage et de sa fréquentation, ou une densification de son bâti ou de son aménagement au-delà de laquelle son intégrité, son authenticité et sa valeur patrimoniale, en soi ou comme partie d'un ensemble, seraient menacées, voire affectées de manière permanente et contraire à la reconnaissance patrimoniale formelle, informelle ou potentielle de ce bien.*

c. Enjeux patrimoniaux soulevés par le projet

Le site du projet participe de l'ensemble historique et patrimonial du boulevard Saint-Laurent et du faubourg qui porte son nom. Au fil du temps, ce territoire s'est transformé et densifié dans son bâti et dans ses usages avant de connaître un déclin qu'ont amplifié la proximité de grands projets d'échelle métropolitaine comme les masses de bureau des complexes Desjardins et Guy-Favreau de l'Axe Nord-Sud et l'échec de grands projets de reconstruction comme celui du siège d'Hydro-Québec en 1989. Ce déclin n'a pas touché que le boulevard Saint-Laurent puisque la rue Sainte-Catherine a aussi connu une déstructuration importante dont elle se remet graduellement et doit être vu en relation avec l'expansion des terrains vacants dans le secteur; par exemple, avec la démolition du B & B pour accommoder un accès de service pour le Théâtre du Nouveau Monde, des résidences de la petite rue Bourque ou encore de l'ensemble démoli pour dégager le site prévu pour le 2.22.

Cet ensemble patrimonial porte donc les séquelles de l'indifférence des spéculateurs, de l'action des démolisseurs ou de la négligence des décideurs. Par contre, il a su résister à ces épreuves et à cet oubli pour demeurer un lieu incontestablement chargé d'une mémoire urbaine que son bâti, tout balaféré et éclopé qu'il soit, sait encore porter et raconter. Outre le bâti, le sens de continuité dans l'histoire du lieu nous est aussi communiqué par la présence sur le site de commerces ou d'activités qui ont traversé les âges et se méritent presque le titre d'« institutions populaires » comme l'épicerie d'importation moyen-orientale Main, réputée être la première à Montréal, ou le célèbre Montreal Pool Room, voire de certains cabarets dont la fonction est aussi perpétuée et renouvelée par des projets pionniers comme ceux du Métropolis, du Club Soda et de la Société des Arts technologiques ou encore par des expériences qui tiennent de la marginalité créative qu'on souhaite encourager à Montréal.

Héritage Montréal identifie trois principaux enjeux patrimoniaux sur ce site :

1. Patrimoine bâti

La série de bâtiments commerciaux avec leurs façades de maçonnerie donnant sur Saint-Laurent ou sur Clark et leurs rez-de-chaussée ouverts et, pour plusieurs, leurs rez-de-chaussée traversants pour faire un pont entre ces deux rues forment une collection intéressante et éloquente couvrant le demi siècle entre 1980 et 1940. Leur conservation pose la question du *façadisme* comme mode de résolution de l'enjeu patrimonial dans la revitalisation de secteurs anciens. Généralement rejeté comme pratique de conservation, le *façadisme* est d'autant plus critiquable qu'il sert souvent de geste expiatoire pour des projets surdimensionnés ou conçus sans véritable prise en compte de la personnalité individuelle des bâtiments façadisés.

2. Paysage urbain :

Au niveau local, l'ensemble séquencé que constitue le boulevard Saint-Laurent présente une diversité d'élévations qui, bien qu'étêtées dans plusieurs cas, donnent à ces rues un encadrement et une silhouette découpée qui met en valeur le Monument National ou de la mansarde du

Club Soda ainsi que des vues au loin dans l'axe du boulevard. Aussi, le lieu de ces deux projets se situe au cœur d'un système de perspectives qui relie, par exemple, la montagne à l'Hôtel de Ville.

s

3. Patrimoine mémoriel :

La valeur mémorielle du boulevard Saint-Laurent est reconnue à divers degrés. Cette dimension tient notamment à sa présence dans la mémoire collective comme aux traces vivantes des usages qui, par le passé, ont bâti la réputation du lieu et son génie. La conjonction d'une toponymie officielle – Saint-Laurent dont le nom remonte au 17^e siècle et se retrouve enchâssé dans la modernité par exemple, en désignant la station de Métro dont Héritage Montréal félicite la Société de transport de Montréal pour sa fermeté devant les demandes du partenariat du Quartier des spectacles d'en changer le nom – et populaire – la Main dont le titre a été reconnu dans la désignation de lieu historique national attribuée par le gouvernement fédéral en 1996 – donne un indice de la dualité de cette valeur historique. En tenant compte de la cohabitation entre des activités anciennes et contemporaines et de la pérennité d'un jugement moral qui leur est porté, la prise en compte de cet esprit du lieu – *genius loci* – pose un véritable défi à l'ensemble des acteurs et non seulement au promoteur et à ses architectes. Car il s'agit bien de réaliser une revitalisation du lieu qui ne se fasse pas au prix de cette dimension vivante.

4. Patrimoine archéologique :

De par son urbanisation ancienne, les sites considérés pour les deux projets tout comme ce secteur en général portent les traces des activités humaines qui s'y sont succédées. Ces traces constituent un patrimoine archéologique qui mérite d'être documenté et pris en compte en allant au-delà de la seule considération pour les vestiges enfouis. On trouve ainsi du côté de la rue Clark des affiches peintes ou d'autres témoignages particulièrement évocateurs de la présence du commerce ou des cabarets dans le secteur.

d. Évaluation selon les principes d'un développement urbain de qualité

Dans le cadre de la présente consultation publique et comme nous l'avons fait pour d'autres dossiers soumis à l'Office récemment, Héritage Montréal a examiné le projet en fonction de ses cinq principes d'excellence. Nous avons concentré notre examen sur les projets de règlement soumis à l'Office pour consultation publique ainsi que sur le projet dans sa forme actuelle. Notre évaluation se présente comme suit :

Principes d'évaluation selon Héritage Montréal	Projet 2.22 Sainte-Catherine Est	Projet Quadrilatère Saint-Laurent
Pertinence et recevabilité du projet	Héritage Montréal considère qu'il est pertinent de combler le terrain vacant par une construction qui tienne compte de la nature symbolique de cette intersection. Le	Héritage Montréal partage le principe de revitaliser ce secteur du boulevard Saint-Laurent et souhaite qu'on en arrive à de véritables résultats en ce sens, fondés sur une définition, des

	<p>principe d'y loger une série d'activités culturelles dont la Vitrine est aussi fort pertinente. A priori et en attente d'une démonstration du contraire ce que l'actuelle situation liant la Ville de Montréal et la Société de développement Angus ne semble pas permettre entièrement, nous estimons a priori que les paramètres établis par le Plan d'urbanisme à cette fin permettent la réalisation d'un projet phare.</p>	<p>objectifs et des échéanciers clairs pour cette revitalisation. Au-delà de cette pertinence générale, nous restons incertains quant à la capacité réelle du projet proposé de réaliser cette promesse dans son expression actuelle – nature, envergure et architecture dont on comprend du revirement rapide démontré par l'apparition d'une version révisée, qu'elle est en évolution.</p>
<p>Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain :</p>	<p>Héritage Montréal considère que le projet tel que présenté n'offre pas encore, dans son volume et son architecture, une solution mûre au défi de la montréalité de ce lieu. La réflexion sur la relation qu'entretiendrait le nouveau bâtiment avec la rue – traitement de l'intersection Saint-Catherine / Saint-Laurent, mur de verre pleine largeur le long de Sainte-Catherine – demande à mûrir.</p>	<p>Héritage Montréal se préoccupe de voir les questions de patrimoine et de contexte urbain réduites à la conservation de certaines façades avec un recul pour atténuer l'impact d'un choc trop brutal entre le volume proposé et le boulevard. Une telle solution ne nous semble pas être à la hauteur du défi d'architecture que pose un tel site. Il nous semble que des leçons devraient être tirées de projets comme ceux de la Maison Alcan ou du Centre de Commerce mondial.</p> <p>Au plan urbanistique, nous nous préoccupons de l'impact du projet sur l'« écosystème » du centre-ville alors que le projet ne repose pas tant sur une réponse à de nouveaux besoins d'espaces locatifs qu'à un transfert provenant d'autres secteurs du centre-ville. Au plan de la composante commerciale, on peut apprécier l'ambition au titre du « commerce responsable » mais s'inquiéter de l'envergure du projet qui constituerait un pôle supplémentaire sur une rue Sainte-Catherine déjà fort éprouvée. Qu'ils soient responsables ou non, les espaces commerciaux vacants et barricadés ne sont pas des signes intéressants pour Montréal et son centre-ville.</p>
<p>Exemplarité et crédibilité du processus d'élaboration du projet</p>	<p>Héritage Montréal se préoccupe du fait que la Ville de Montréal soit juge et partie dans ce dossier puisqu'elle est partenaire du projet et qu'elle a mandaté la Société de développement Angus pour élaborer le projet. Nous</p>	<p>Héritage Montréal se préoccupe de la façon dont la Ville de Montréal assume son rôle d'arbitre et de garant de l'intérêt collectif tel qu'exprimé par le Plan d'urbanisme adopté en 2004 et complété par des</p>

	<p>regrettons également que la Ville n'ait même pas intervenu afin d'appliquer à ce projet-phare dont elle est partenaire, les politiques comme celle de concours qu'elle s'applique à mener pour le design de mobilier et qu'elle promeut auprès du secteur privé. Sans mettre en cause la compétence ni le talent des architectes choisis et amenés par le promoteur, il est difficile de voir dans la présente situation un cas exemplaire et inspirant à ce chapitre. Enfin, Héritage Montréal s'intéressant à l'efficacité des processus d'aménagement et de consultation publique en termes de leur capacité à amener la réalisation de projets qui contribuent véritablement à la vitalité et au sens de l'espace urbain montréalais, nous attendons du promoteur et de ses professionnels qu'ils manifestent une ouverture aux commentaires qui réponde à la valeur civique qu'ils recherchent pour leur projet plutôt que de le définir comme un objet fini et intouchable.</p>	<p>politiques dont celle du patrimoine adoptée en 2005 suite à des consultations publiques selon les règles de l'art.</p> <p>D'autre part, on s'interroge sur la fluctuation majeure du projet avec l'introduction a posteriori d'une version révisée dans le processus d'examen public. D'une part, ceci prévient tout accès public aux avis des instances consultatives comme le Conseil du patrimoine pendant la consultation. D'autre part, cela nous amène à comprendre que le projet n'est pas encore mûr et reste ouvert à des transformations radicales ce que le caractère très exploratoire de l'intérêt d'Hydro-Québec à considérer sa participation au projet comme éventuel locataire majeur, rend fort plausible. Héritage Montréal reçoit donc avec intérêt cette situation qui offre l'occasion de poursuivre le travail de conceptualisation du projet dans un mode concerté et donc, la possibilité de mener un exercice vraiment exemplaire à ce chapitre.</p>
<p>Innovation dans la conception et la réalisation du projet</p>	<p>Héritage Montréal reconnaît la difficulté du défi de conception, de réalisation et de gestion du projet. Devant ce défi et sans souhaiter se substituer aux architectes et aux instances chargées d'encadrer le projet, nous restons en attente quant au caractère novateur des réponses proposées par le projet actuel. La création d'un atrium parallèle à la rue Sainte-Catherine semble être l'élément de marque du projet. Mais, ce parti est retenu depuis 30 ans avec le complexe Desjardins (côté Sainte-Catherine où ce fut corrigé par la suite), à la Place Montréal Trust (où le concept original prévoyait des commerces sur rue) ou à la Grande Bibliothèque (côté Berri où cela ne contribue pas à l'animation de la rue). La formule de gestion coopérative de l'animation du lieu offre toutefois un potentiel important d'innovation et de développement d'un modèle inspirant pour d'autres projets</p>	<p>Héritage Montréal reconnaît la difficulté du défi de conception, de réalisation et de gestion du projet. Devant ce défi et sans souhaiter se substituer aux architectes et aux instances chargées d'encadrer le projet, nous restons en attente quant au caractère novateur des réponses proposées par le projet actuel. Nous regrettons que le projet ne tire pas les leçons de réalisations très semblables comme le Centre de commerce mondial, aménagé il y a 20 ans dans un îlot patrimonial dégradé du Vieux Montréal avec un parti architectural dont l'intention était de maintenir l'individualité des édifices commerciaux anciens dans un exercice de densification plutôt que de ne coller des façades sur un massif de bureau.</p>

	ailleurs au centre-ville ou dans les quartiers de la métropole.	
Durabilité +25 et contribution à long terme du projet au patrimoine	Héritage Montréal considère qu'un projet de construction d'un édifice-phare sur ce site offre le potentiel de créer un relais majeur dans les parcours urbains de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent. Par contre, le fait que le projet 2.22 compte surtout sur l'effet de nouveauté de son architecture et sur l'effort que devront consentir les occupants OSBL à partir de leurs propres ressources pour assurer l'animation de l'atrium n'apporte pas toutes les assurances quant à la pérennité de ce bénéfice urbain.	Héritage Montréal considère que la revitalisation de ce secteur du boulevard Saint-Laurent et des rues Sainte-Catherine et Clark présente un intérêt à long terme mais s'interroge sur le réalisme et l'impact à long terme du programme du projet du Quadrilatère, notamment sa composante commerciale. Au-delà des énoncés passionnés et des considérations quantifiables comme les normes et pointages LEED, nous aurions souhaité une vision plus claire et volontaire de la contribution à long terme ce de projet à la vitalité du centre-ville.

3. Conclusions et recommandations d’Héritage Montréal

Considérant que des propositions de construction ont été élaborées par la Société de développement Angus à l’invitation de la Ville de Montréal pour amener une certaine revitalisation de ce secteur et qu’elles demandent des dérogations significatives au Plan d’urbanisme qui amènent la tenue d’une consultation publique menée par l’Office de consultation publique de Montréal dans le cadre d’un mandat du Conseil municipal,

Considérant la diversité et l’importance des enjeux de mise en valeur du patrimoine et de développement urbain soulevés par ces deux projets sur un site dont l’ensemble des parties y compris le promoteur et ses professionnels reconnaissent la haute valeur patrimoniale et le défi exceptionnel qu’une intervention de revitalisation invite à relever,

Considérant que des gestes concrets ont été posés par la Ville de Montréal (place de la Paix), par des institutions culturelles (Monument National, Club Soda, Société des arts technologiques), par des investisseurs privés ou institutionnels (Maison du Prêt d’Honneur, complexe Aquilini, reconversion des résidences d’infirmières de l’ancien Hôpital général), et que des réflexions substantielles ont été menées sur la revitalisation de l’îlot du Monument National au cours des 25 dernières années qu’il convient de réaliser,

Considérant le besoin impératif de faire de ce cas un précédent exemplaire qui assure que des projets sur d’autres ensembles semblables au centre-ville et notamment sur les grands axes commerciaux dévitalisés au centre-ville comme dans les quartiers montréalais respectent l’intégrité et l’identité spécifique de tels sites ainsi que leur capacité limite en contribuant à leur revitalisation véritable,

Considérant le fait que les deux propositions feront l’objet – après les présentes consultations publiques et la publication des rapports et des recommandations des commissions consultatives de l’Office dont les suivis demeurent incertains, d’un processus de révision et de négociation menées à huis clos par les instances municipales et par le ministère de la Culture et considérant que les lacunes, imprécisions et procédures observables dans le cadre de gestion que la Ville de Montréal applique pour prendre en compte des dimensions importantes du dossier dont les aspects patrimoniaux et ce, au détriment des promoteurs comme des organismes citoyens intéressés et que 2009 marque, outre la réforme de la gouvernance au centre-ville de Montréal, l’échéance obligatoire pour mettre à jour le Plan d’urbanisme sur lequel repose plusieurs aspects de ce cadre de gestion et auquel les propositions de la Société de développement Angus demande le privilège de déroger,

Considérant les préoccupations principales d’Héritage Montréal devant ces projets dont le risque pour le patrimoine urbain montréalais et les pratiques de future de sa mise en valeur, l’effet à long terme d’une telle densification sur le secteur et sur l’authenticité des grands axes symboliques et promenables que

sont Saint-Laurent et Sainte-Catherine sans négliger la rue Clark, et la réalisation d'un projet réel de revitalisation et de développement urbain de qualité,

Héritage Montréal formule les recommandations suivantes et les adresse aux deux commissions consultatives de l'Office de consultation publique en leur demandant de les prendre en considération et de les intégrer à leurs propres recommandations :

1. Suspendre l'adoption des projets de règlement à l'étude et des modifications au Plan d'urbanisme et au Document complémentaire afin de permettre la tenue d'un chantier planification concertée de 6 mois qui réunisse dans un mécanisme crédible bénéficiant du soutien professionnel et de l'autonomie nécessaires, le promoteurs, les organismes du milieu – Héritage Montréal est très disposé à collaborer de bonne foi à l'exercice en y contribuant de son expertise et de son autorité dans le domaine, ainsi que les occupants futurs du site dont les organismes culturels et Hydro-Québec, les institutions culturelles voisines et les instances consultatives (Conseil du patrimoine de Montréal, Commission des biens culturels du Québec) pour résoudre les multiples enjeux d'aménagement et de patrimoine urbain liés aux deux projets,
2. Donner à ce chantier de planification concertée accélérée la mission de remettre au Conseil municipal de janvier 2010 les documents nécessaires à l'autorisation et la réalisation des projets ainsi révisés ainsi que les principes et paramètres qui permettrait d'intégrer ce secteur et, de manière plus globale, la bande passante entre les rues Clark et Saint-Dominique entre Sherbrooke et René-Lévesque au PPU du Quartier des spectacles, et de proposer les objectifs et définitions applicables au principe de revitalisation proposé.
3. Mettre en place un régime de réserve foncière sur l'ensemble du site qui prévienne la spéculation et assure aux propriétaires des sites ciblés, une juste compensation.
4. Renforcer le cadre de gestion général du patrimoine à Montréal par l'adoption et l'application de définitions de références quant aux concepts de « protection », « conservation », « mise en valeur » ou « capacité limite eu égard aux valeurs patrimoniales » ou « recevabilité » et aux pratiques comme le façadisme.

Héritage Montréal est tout à fait disposé à contribuer à cet exercice en amont dans le but de faire de Montréal, une métropole exemplaire et novatrice en la matière qui projette une perspective nouvelle fondée sur la reconnaissance du bien commun porté par le patrimoine urbain, qui affirme le besoin de renverser le fardeau de la preuve trop souvent assumé (comme les risques spéculatifs) par le patrimoine et lance aux bâtisseurs et concepteurs d'aujourd'hui le défi McGill College soit de contribuer véritablement à enrichir le patrimoine réel et l'urbanité durable de Montréal.

Montréal, le 11 juin 2009