

Mémoire

Déposé à

L'Office de consultation publique de Montréal

Sur le projet de règlement PM07-003

Projet de réaménagement de l'ancienne Gare-Hôtel Viger

Le 12 novembre 2007

Nous désirons vous faire part de nos préoccupations quant au projet de rénovation de l'ancienne Gare-Hôtel Viger. Nos préoccupations sont principalement de nature culturelle, environnementale et de sécurité publique.

Nous craignons que le projet qui nous a été présenté par le promoteur et qui nécessite des modifications réglementaires ne fasse perdre aux Montréalais un site patrimonial d'une grande valeur. Des édifices au caractère très moderne et de volumes imposants seraient érigés sur ce site emblématique. N'oublions pas que Montréal veut se positionner pour faire reconnaître le Vieux-Montréal comme site patrimonial de l'UNESCO et qu'à cette fin nous devons en préserver le cachet.

Seule la façade de l'hôtel sur la rue St-Antoine aurait une apparence patrimoniale alors que l'arrière de l'édifice, qui a aussi une grande valeur, ne serait plus accessible aux regards des passants des rues Berri, Notre-Dame, St-Hubert et St-Christophe. La gare Viger serait écrasée sous des édifices de plus de 40 m. La gare Dalhousie, rénovée à grand frais ne serait plus visible de l'horizon puisqu'on s'apprête à la cacher par une ou des tours de 40 à 60 m.

Avec de tels édifices en hauteur, sans compter leur apparence moderne, une vue majestueuse du pont Jacques-Cartier disparaîtrait à jamais. Le pont a aussi une grande valeur patrimoniale pour les Montréalais, les résidents du Vieux-Montréal et les milliers de visiteurs qui y affluent chaque année.

Nos préoccupations sont aussi de nature environnementale et de sécurité publique. Le projet prévoit l'ajout de 1600 espaces de stationnement alors qu'on parle de réduction de la circulation automobile au centre-ville. Ces véhicules devront nécessairement circuler par les rues St-Antoine et Berri à moins que les rues St-Hubert et St-Christophe ne soient aussi utilisées comme voie d'accès au Vieux Montréal. Nous tenons à vous souligner que ces artères ont aussi un caractère résidentiel et qu'un afflux aussi considérable de circulation poserait de toute évidence des questions de sécurité publique et de pollution chimique par les gaz d'échappement et physique par le bruit.

En résumé, nous croyons que le projet est trop gros pour le quartier :

1. Volumes des édifices qui masqueraient la Gare-Hôtel Viger et la vue du Pont Jacques-Cartier
2. Achalandage et stationnement automobile qui poseraient des problèmes de sécurité publique et de pollution de l'air et par le bruit.

Nous vous remercions de prendre nos commentaires en considération.

Addenda au Mémoire

Présenté à

L'Office de consultation publique de Montréal

**Pour le projet de règlement PM07-003
Projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger**

Le 12 novembre 2007

Demande de moratoire sur le développement du site de la gare-hôtel Viger

Introduction

Il se trouve un site historique exceptionnel dans le Vieux-Montréal qui commémore les années glorieuses du transport ferroviaire au Canada. Il s'agit des anciennes gares Viger et Dalhousie. C'est ce que nous disent les membres du Conseil du patrimoine de Montréal, dans le cadre de leur étude d'une proposition pour la construction d'un complexe résidentiel, commercial et hôtelier (1 000 000 pi²) sur le site de l'ancienne gare-hôtel Viger. Le Conseil a fourni un avis préliminaire le 17 juillet 2007 émettant de sérieuses réserves sur le projet proposé « qui ne se veut donc pas favorable au projet », et un second avis le 9 octobre 2007 (numéro de dossier A07-VM-04) qui maintenait ses réserves.

Le Conseil du patrimoine de Montréal indique d'entrée de jeu que « 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 concepteurs impliqués ».

Tout ce passe pendant qu'on met sur pied un groupe de travail pour élaborer la vision et le concept pour le Quartier de l'histoire de Montréal, et que Montréal tente de se positionner afin de déposer sa candidature pour la prestigieuse Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Processus consultatif - Est-ce que l'histoire se répète?

Les instances de la ville soutiennent le projet en nous rappelant qu'il s'intègre au projet de développement Solano, dans Faubourg Québec, au sud du site de la gare-hôtel Viger, soit au sud de la rue Notre-Dame. Mais qu'en est-il du processus de consultation qui a permis, en 2001, la dérogation aux hauteurs maximales permises des édifices dans le quadrilatère de Faubourg Québec, formé approximativement par les rues de la Commune, Berri, Notre-Dame jusqu'à l'autre côté de Amherst?

À cette époque (2001), de nombreux Montréalais de l'ancienne ville souhaitaient une révision des procédures de consultation publique. La Commission du développement urbain de Montréal (CDUM) qui faisait l'étude des projets dérogatoires à la réglementation municipale ou au plan d'urbanisme semblait insuffisante. Sur ce sujet, il est très intéressant de relire l'article de Sophie Gironnay dans le journal La Presse du 8 mai 2001, qui décrit très bien le cirque qui se déroulait à la CDUM.

D'ailleurs, l'OPCM est né suite au dépôt en novembre 2000, du rapport de la Commission consultative présidée par Monsieur Gérald Tremblay sur un projet de Politique de consultation publique en matière d'urbanisme.

Nous saluons d'ailleurs le travail de l'OPCM qui offre maintenant un mécanisme de consultation crédible et transparent.. Nous espérons que les élus donneront toute l'attention nécessaire à ses recommandations.

Intégration architecturale du projet gare-hôtel Viger à son environnement

L'argumentation du promoteur et de certaines instances de la ville tente de nous convaincre que le nouveau projet s'intègre bien au quartier et à Faubourg Québec. Soit, peut-être aujourd'hui, alors que l'actuel projet le Solano peut se développer grâce aux dérogations au zonage qui n'ont pas été jugées adéquates par une commission d'experts en 2001 ainsi que par de nombreux résidents d'alors.¹

Il ne semble pas très adéquat d'appuyer un projet de développement sur un projet de développement qui a fait l'objet de controverse à l'époque de son adoption. Au printemps 2001, la Commission Jacques-Viger (organisme consultatif prédécesseur du Conseil du patrimoine de Montréal) a soulevé des objections sur le projet de dérogation des hauteurs maximales dans Faubourg Québec afin de permettre la construction de tours d'habitation très élevées (60 mètres / 20 étages).

¹ Note : Nous n'avons pas d'information à savoir s'il était possible de tenir un référendum à cette époque.

La consultation avait été menée à l'époque par la défunte Commission du développement urbain de Montréal. D'ailleurs au printemps 2001, des voisins et nous même avons présenté nos commentaires et objections au projet de dérogations aux limites de hauteurs maximales, commentaires et objections qui ont été rejetés du revers de la main. Nous joignons au présent mémoire une copie de la présentation faite à cette époque à la Commission du développement urbain de Montréal (Annexe A – Présentation à la CDUM pour Faubourg Qc). Les commentaires sont étrangement les mêmes qu'aujourd'hui.

Le conseil de ville n'a malheureusement pas tenu compte des recommandations de la Commission Jacques-Viger (voir Annexe B – Avis de la Commission Jacques-Viger en date du 4 décembre 2000 et Avis spéciale en vue d'un changement de zonage en date du 1^{er} mars 2001) et a fait peu de cas des objections des résidants (voir Annexe C – Pétition concernant le programme de développement du Faubourg Québec). Le journal La Presse rapportait, le 10 mai 2001 (Claude-V. Marsolais) que « Le programme de développement résidentiel Faubourg Québec entre les rues Notre-Dame et de la Commune soulève une telle controverse que le directeur d'Héritage Montréal, Dinu Bumbaru, demande au Comité de transition chargé de la fusion de décréter un moratoire jusqu'à l'an prochain, comme le prévoit un article de la loi 170 sur tout projet ayant des incidences financières ». Monsieur Marsolais rapportait aussi « Dinu Bumbaru ... presse le Comité de transition de décréter un moratoire car il estime que l'équipe actuelle qui dirige la Ville « va tenter d'en passer une petite vite » ».

La dérogation a été rapidement adoptée par le conseil de ville d'alors, sous l'administration Bourque.

Vision pour le Quartier de l'histoire de Montréal et candidature pour la prestigieuse Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO

Lors du récent Rendez-vous Culturel à Montréal, la ministre de la Culture, Christine St-Pierre a annoncé qu'elle formera un groupe de travail qui devra accoucher de la vision et du concept du Quartier de l'histoire de Montréal. Ce secteur, qui comprend le Vieux-Montréal et le Vieux-Port, fourmille déjà de nouveaux projets, à l'instar du Quartier des spectacles. D'ailleurs un article de Mario Cloutier et Martin Croteau du journal La Presse en date du 14 novembre 2007, rapportent que "À Québec, la ministre Christine St-Pierre pilotera un comité interministériel pour harmoniser les travaux d'une dizaine de ministères et d'organismes qui participeront à la mise en œuvre du plan d'action du Rendez-vous. Ce plan comprend des mesures visant à assurer une meilleure accessibilité à la culture, à investir dans les arts, enrichir le cadre de vie, favoriser le rayonnement de Montréal dans le monde et donner les moyens à la ville de rester une métropole culturelle".

Selon ce qu'on apprend dans le journal Le Devoir du 1^{er} octobre dernier, dans l'article de Stéphane Baillargeon, Montréal désire poser sa candidature pour être inscrit sur la prestigieuse Liste du patrimoine mondial, qui réunit les grands trésors naturels et

culturels de l'humanité. Toujours selon Le Devoir, le Comité du patrimoine mondial rattaché à l'Unesco, qui étudie les propositions de nouvelles inscriptions est présidé par Madame Christina Cameron, professeur à l'Université de Montréal. Elle a indiqué qu'elle "fait de la prévention et de l'entretien des sites un axe central de son mandat."

Nous apprenons aussi dans l'article de La Presse du 14 novembre 2007 que « le musée McCord lorgne le hangar 16 du Vieux-Port ». Est-ce qu'on a considéré le site de la gare-hôtel Viger pour accueillir dans ces bâtiments existants ou pour la construction d'un nouvel édifice, le Musée McCord? Il pourrait par exemple, voisiner la gare Dalhousie déjà restaurée, le musée George-Étienne Cartier, et à quelques pas, le musée du Château Ramsay. Un nouveau musée ou certains aménagements sur l'histoire ferroviaire du site assurerait une extraordinaire mise en valeur d'un site historique exceptionnel et contribuerait à démontrer les efforts entrepris par la ville de Montréal à protéger et mettre en valeur son patrimoine architectural. Voilà qui serait une intégration beaucoup plus naturelle au quartier.

Conclusions/Recommandations

- À la lumière des événements récents qui toucheront le futur du Vieux-Montréal et du Vieux-Port, nous demandons un moratoire sur le développement du site de l'ancienne gare-hôtel Viger, afin de permettre la mise en place d'un plan de développement d'ensemble du Vieux-Montréal qui favorisera la protection, la mise en valeur et l'entretien des sites patrimoniaux.
- Nous notons qu'après avoir pris connaissance des objections et suggestions soulevées dans l'Avis préliminaire du Conseil du Patrimoine de Montréal, en date du 17 juillet 2007, le promoteur n'a que peu ajusté son projet. C'est ce que nous pouvons constater à la lecture du second avis émis par le Conseil en date du 9 octobre 2007. Nous sommes inquiets de l'évolution du projet dans l'éventualité où la Ville procéderait à l'adoption du règlement tel que proposé.
- Nous suggérons aux instances décisionnelles de la ville de revoir la carte des limites de hauteur présentement permises pour l'arrondissement Ville-Marie. Il est clair que hausser les hauteurs maximales autorisées de 44 mètres à 60 mètres créera une fracture dans l'harmonie architecturale du quartier.
- De même pour l'usage mixte, lorsqu'on regarde la carte actuelle pour les affectations du sol, on constate rapidement l'anomalie de l'usage commerciale dans une zone résidentielle. De nombreux efforts ont été consentis pour revitaliser le secteur et y augmenter le nombre d'habitations et favoriser une belle qualité de vie résidentielle. Il semble contradictoire à ce moment-ci de considérer augmenter cette usage

commercial dans ce quartier. L'offre commerciale, à quelques pas plus à l'ouest dans le Vieux-Montréal pour desservir les résidents du quartier semble suffisante. De plus, il semble illusoire, après avoir constaté les difficultés des commerces environnants sur les rue St-Paul et Notre-Dame Est, les échecs de l'épicerie au marché Bonsecours et par la suite d'un magasin de meubles, d'imaginer que le quartier et l'afflux de touristes pourront maintenir rentable une surface commerciale de 266 000 pieds carrés (les espaces commerciaux prévus pour le projet se comparent à ceux de Place Desjardins qui couvrent 250 000 pieds carrés). On doit considérer aussi la Place Dupuis, à trois rues au nord du projet, à l'angle St-Hubert et Ste-Catherine Est, où l'on retrouve déjà une épicerie et de nombreux services.

- Nous suggérons aux commissaires de l'OPCM et aux élus de revoir les cartes d'affection des sols et de limites des hauteurs pour constater par eux-mêmes la non-conformité du projet aux zones environnantes.
- Nous espérons cette fois que les recommandations de l'OPCM seront entendues et mises en application par les élus afin de ne pas répéter les erreurs du passé.

Annexe A

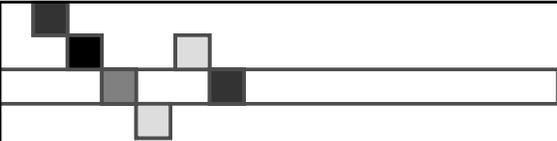
**à l'Addenda au Mémoire
Présenté à
l'Office de consultation publique de Montréal
Par F. Gougeon et L. Damphousse**

**Présentation à la Commission du développement
Urbain de Montréal
Dossier Faubourg Québec (no. S 000545153)**

Par

**Le Regroupement de citoyens pour un développement
Harmonieux de Faubourg Québec**

Mai 2001



Pour un développement harmonieux de Faubourg Québec

Présentation à la
Commission du développement urbain de
Montréal
Dossier Faubourg Québec (S 000545153)

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - MAI 2001

1



Qui sommes-nous?

Regroupement de résidents et de travailleurs qui sont en faveur d'un développement harmonieux du Vieux-Montréal, et plus particulièrement de Faubourg Québec.

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - MAI 2001

2



Notre objectif

Faire connaître nos préoccupations et nos réserves sur le changement de zonage proposé autorisant la construction de tours d'habitation très élevées (60 mètres / 20 étages) au Faubourg Québec.

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - MAI 2001

3

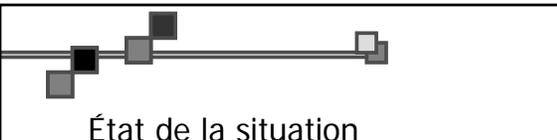


Vision commune

Mettre en valeur un site exceptionnel, des points de vue historique, architectural et touristique, qui profitera à l'ensemble de la population de Montréal

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - MAI 2001

4



État de la situation

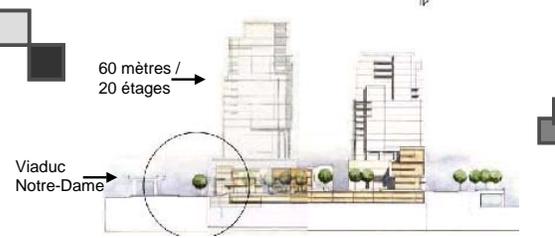
- Heureux de reconnaître les efforts de la Ville en matière de développement urbain
- En faveur de la préservation des investissements faits jusqu'à ce jour qui ont contribué à rendre ce secteur exceptionnel (investissements municipaux, provinciaux et fédéraux)

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - MAI 2001

5



Dessin comparatif (échelle approximative)



60 mètres / 20 étages

Viaduc Notre-Dame

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - MAI 2001

6

État de la situation (suite)

- En faveur de « l'optimisation » de l'utilisation des terrains de la Ville, sans subordonner la qualité de vie à une rentabilité excessive.
- Favoriser l'arrivée de nouveaux résidents tout en préservant l'harmonie architecturale du secteur

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - 2011-2012

7

Objections soulevées

- Le Service de développement économique et urbain n'a pas tenu compte de la recommandation de la Commission Jacques-Viger (J-V)

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - 2011-2012

8

Objections soulevées par la Commission J-V

- Faubourg Québec est partie intégrante du Vieux-Montréal : « un ensemble urbain historique de qualité remarquable en Amérique du Nord »
- Densifier ce site exceptionnel sans le banaliser

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - 2011-2012

9

Objections soulevées par la Commission J-V

- « Le projet est plus la résultante d'une étude de marché que l'expression d'une véritable vision urbaine »
- Manque de relation entre ce projet et celui en cours au nord du viaduc
- La juxtaposition de maisons de villes et de tours ne saurait créer un tissu urbain harmonieux

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - 2011-2012

10

Vue du côté de la rue Berri, montrant le viaduc Notre-Dame

Type de structure	Hauteur (mètres)
Multiplexes	14
Viaduc N	60
Maisons de ville	48
Tours d'habitation	30

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - 2011-2012

11 échelle approx en mètres

Autres objections

- Ne pas répéter les erreurs des autres villes
 - Toronto – mur d'édifices élevé devant le lac Ontario privant toute la population du lac
 - Contrairement à ce qui est cité dans les documents présentés à la CDU, Boston et Vancouver ne sont pas comparables

Regroupement de citoyens pour un développement harmonieux de Faubourg Québec - 2011-2012

12

Autres objections (suite)

- Accessibilité visuelle de la berge du fleuve St-Laurent
- Suite aux expériences antérieures sur ce site, quelle assurance avons-nous que le projet se réalisera tel que présenté?

Regroupement de citoyens pour un développement harmonisé de l'Estimoteur Québec - 1991-2021

13

Recommandations

- Préserver la vision commune pour ce site exceptionnel
- Demander au Service du développement économique et urbain de revoir le projet proposé en consultation avec la Commission J-V
- Développer un projet à l'échelle de l'ensemble situé au nord du viaduc Notre-Dame
- Resoumettre le projet à la consultation publique

Regroupement de citoyens pour un développement harmonisé de l'Estimoteur Québec - 1991-2021

14

Conclusion

Le regroupement de citoyens vous demande, distingués membres de la Commission, de revoir ce projet dans l'intérêt de toute la population de Montréal et de nos enfants qui devront vivre avec les conséquences de nos actions.

Regroupement de citoyens pour un développement harmonisé de l'Estimoteur Québec - 1991-2021

15

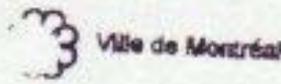
Annexe B

**à l'Addenda au Mémoire
Présenté à
l'Office de consultation publique de Montréal
Par F. Gougeon et L. Damphousse**

**Avis
de la Commission Jacques-Viger
en date du 4 décembre 2000**

et

**Avis spéciale
de la Commission Jacques-Viger
en vue d'un changement de zonage
en date du 1^{er} mars 2001**



Ville de Montréal

Avis de la Commission Jacques-Viger

Plan de site - Faubourg - Québec
Terrain délimité par les rues Notre-Dame, Amherst, de la Commune et Saint-Hubert
Région administrative Ville-Marie (6)

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 NOVEMBRE 2000

Après avoir pris connaissance de la proposition d'aménagement parrainée par la Société de développement de Montréal (SDM) et des études de potentiel de développement du secteur menées par le Service, la Commission et les commentaires et recommandations qui suivent :

La Faubourg Québec constitue un site privilégié dû à sa localisation exceptionnelle en bordure du fleuve Saint-Laurent, à sa relation immédiate avec le quartier historique du Vieux-Montréal et les aménagements récréo-touristiques du Vieux-Port ainsi qu'à sa proximité du centre-ville. La Commission est donc particulièrement soucieuse de la qualité des aménagements à venir sur cet emplacement.

La Commission a identifié trois problèmes majeurs d'aménagement à la proposition soumise par la SDM. D'abord, elle est d'avis que la cohabitation des bâtiments de trois étages avec les tours d'habitation n'est pas souhaitable. Cette différence de hauteur et de typologie entre les bâtiments crée un déséquilibre important du cadre bâti en plus d'entraîner une dédensification du secteur qui, à long terme, pourrait avoir des impacts urbains majeurs pour la ville (taxes et services). Elle craint également qu'une telle autorisation crée un effet d'entraînement sur le développement en hauteur d'autres secteurs limitrophes.

En second lieu, la proposition d'aménagement n'assure pas un encadrement adéquat de la rue de la Commune et de ce fait, crée une discontinuité avec le Vieux-Montréal. La Commission croit que le cadre bâti de la rue de la Commune doit être consolidé dans ce secteur de manière à établir une continuité avec le quartier historique et à bien marquer le front de rue sur le fleuve. Pour ces mêmes raisons, il apparaît évident que l'aménagement d'une place publique à cet endroit n'est pas souhaitable d'autant plus qu'une esplanade publique bordant le côté sud de la rue est en voie d'être réalisée.

En dernier lieu, la Commission constate que le projet n'établit aucune relation avec les rues qui bordent le site. Ainsi, les hauteurs proposées pour les bâtiments le long de la rue Notre-Dame ne tiennent pas compte de la présence du pont et crée des conditions de vie peu intéressantes. De même, les paramètres de construction proposés sur les rues Saint-Hubert et Amherst ne permettent pas de créer une zone de transition entre les quartiers jouxtant le faubourg.

La Commission reconnaît l'importance de définir une identité propre à ce nouveau quartier résidentiel. Néanmoins, l'histoire du Faubourg Québec et sa proximité du Vieux-Montréal déterminent, à priori, certaines orientations d'aménagement. Ainsi, la Commission est d'avis que le mode d'implantation existant sur la rue de la Commune doit se poursuivre à l'est, dans le nouveau quartier résidentiel. De plus, la construction de bâtiments plus élevés que ceux proposés le long de cette rue, nonobstant les tours, devrait être privilégiée afin de renforcer le cadre bâti en bordure du fleuve et à établir une relation harmonieuse avec le quartier historique. Pour ce faire, la hauteur des bâtiments sur cette rue devrait être uniformisée à au moins 6 étages ce qui permettrait de plus, de maximiser le nombre d'unités d'habitation offrant des vues sur le fleuve. La Commission croit également que des bâtiments de ce gabarit assureront la souplesse nécessaire au promoteur pour offrir un produit résidentiel innovateur et de grande qualité.

-2-

Plan de site - Faubourg - Québec
Terrain délimité par les rues Notre-Dame, Amherst, de la Commune et Saint-Hubert
Région administrative Ville-Marie (6)

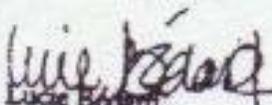
AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 NOVEMBRE 2000

La Commission est favorable à l'aménagement d'une place publique à l'intérieur du projet. Cependant, elle recommande d'aménager cette place du côté de la rue Notre-Dame plutôt qu'en bordure de la rue de la Commune de manière à définir un espace de vie de qualité à cet endroit. En outre, la Commission recommande que la hauteur des bâtiments bordant la place publique soit plus élevée que celle des bâtiments sur rue. Elle recommande que cet espace public soit aménagé en priorité par la SDM de manière à stimuler le développement du secteur.

La Commission est favorable à la densification du secteur et à ce titre, elle croit que la construction de bâtiments plus haut est possible. Cependant, le nombre, l'implantation et la hauteur de ces immeubles doivent être bien encadrés afin de ne pas nuire à la silhouette du centre-ville ni à briser l'équilibre nécessaire qui doit être établi avec le Vieux-Montréal. Aussi, elle recommande de localiser ces immeubles en bordure de la rue Notre-Dame, à l'extrémité est du site afin de mieux encadrer le pont de la rue Notre-Dame et à marquer la limite du quartier.

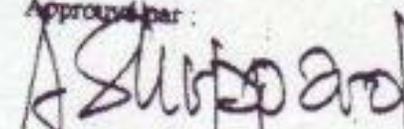
Compte tenu de l'importance que la Commission accorde au développement de ce secteur stratégique à Montréal, elle demande qu'une nouvelle proposition d'aménagement tienne compte de ces commentaires et recommandations lui soit soumis à nouveau pour étude.

Préparé par :


Lucie Bodard
Secrétaire

Le 4 décembre 2000

Approuvé par :


Adrien Sheppard
Président

Le 4 décembre 2000



Ville de Montréal

Avis de la Commission Jacques-Viger

Demande d'avis spéciale en vue d'un changement de zonage
Faubourg Québec - Plan de site (S000545153)
Région administrative Ville-Marie (6)

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 22 FÉVRIER 2001

Après avoir pris connaissance du projet, la Commission formule les recommandations et commentaires suivants :

- Elle considère à l'instar des requérants que le Faubourg Québec constitue un vaste territoire de nature particulière qui a été repris à la fonction ferroviaire qui l'avait occupé pendant plusieurs décennies. Plusieurs projets de redéveloppement ont été envisagés au cours des dernières années sur ce site, une certaine liberté de conception les distinguait déjà de la typologie montréalaise plus traditionnelle. Si la Commission reconnaît l'intérêt d'un projet de développement qui tire parti des potentialités qu'offre le site tout en se démarquant à certains égards de cette typologie plus traditionnelle, elle recommande néanmoins le respect de certaines exigences qui lui semblent garantir de la viabilité et de la qualité urbaine de ce nouveau développement. Elle insiste notamment sur la nécessité de se raccorder au Vieux-Montréal, de poursuivre le "front de mer" de la rue de la Commune et de concevoir un projet qui tout en densifiant ce site exceptionnel ne le banalise pas. Les attraits de ce site ne tiennent pas qu'à sa localisation géographique en bordure du fleuve mais également à sa proximité d'un ensemble urbain historique de qualité remarquable en Amérique du Nord, le Vieux-Montréal.
- Le projet est plus la résultante d'une étude de marché que l'expression d'une véritable vision urbaine. Les objectifs de marketing qui consistent à offrir sur le site de Faubourg Québec des "produits" résidentiels en demande ne peuvent se substituer à une véritable réflexion urbaine qui doit intégrer une multiplicité de paramètres morphologiques, culturels et socio-économiques nécessaires à la réalisation d'un quartier urbain viable. L'approche "produit" ne peut commander la composition urbaine. Une approche univoque est insuffisante à générer un projet de qualité dans un secteur aussi significatif et stratégique.
- La Commission est préoccupée du manque de relation entre le projet à l'étude et l'ensemble situé au nord du viaduc. Ces deux composantes doivent être conceptuellement mieux articulées de manière à assurer la continuité du tissu urbain.
- Bien qu'elle soit sensible aux objectifs de rentabilité poursuivis par les promoteurs du projet, la Commission ne peut approuver la solution préconisée qui repose sur la juxtaposition de typologies très éloignées que sont la maison de ville et la tour. Si elle souscrit à la densification recherchée, elle favorise plutôt son atteinte par des bâtiments de type "barre" plutôt que la combinaison des tours et des maisons de ville. Les projets réalisés dans d'autres villes qui sont

.. /2

- 2 -

Demande d'avis spéciale en vue d'un changement de zonage
Faubourg Québec - Plan de site (S000545153)
Région administrative Ville-Marie (6)

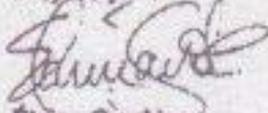
AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 FÉVRIER 2001

présentés à l'appui de la proposition à l'étude ne convainquent aucunement la Commission de la qualité du milieu urbain résultant d'une telle juxtaposition. De même le tissu montréalais présente des exemples peu probants de ces contrastes non résolus. Elle souligne que l'extrémité ouest du Vieux-Montréal se développe avec la construction de projets relativement denses de hauteur moyenne plus compatibles avec le tissu du quartier ancien. La même orientation devrait prévaloir ici. Pour la Commission, la construction d'un basilaire visant à réconcilier à l'échelle du piéton la tour et la maison de ville ne représente pas une solution satisfaisante pour atténuer la rupture d'échelle inhérente à la juxtaposition de ces typologies.

- La Commission s'interroge sur l'implantation des maisons de ville, elle questionne notamment la confrontation des avants et des arrières des unités donnant sur l'allée centrale. Elle est d'avis que la hauteur des unités face au viaduc devrait être harmonisée à l'instar du projet situé au nord de l'infrastructure.
- Relativement au phasage du développement, la Commission souhaite que les éléments publics, rue et place publique, soient construits lors des premières phases de mise en oeuvre de manière à ce que ces éléments apportent un développement de qualité.

Enfin, la Commission s'interroge sur l'outil "plan de site" qui a été préféré dans les circonstances au programme de développement. Elle demande à ce que soit précisée la portée de cet instrument et sa capacité d'encadrer les projets de développement.

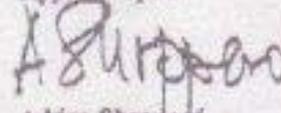
Préparé par :



Étienne Guenther
Secrétaire

Le 1er mars 2001

Approuvé par :



Adrien Sheppard
Président

Le 1er mars 2001

Annexe C

**à l'Addenda au Mémoire
Présenté à
l'Office de consultation publique de Montréal
Par F. Gougeon et L. Damphousse**

**Pétition
concernant le programme de développement de
Faubourg Québec
(Numéro de référence du projet : S000545153)**

En date du 30 avril 2001

Adressée à

**Madame Diane Charland, Greffière
Ville de Montréal**

200409

Montréal, le 30 avril 2001

Mme Diane Charland, greffière
Bureau R.113A
Hôtel de Ville
275, rue Notre-Dame Est
Montréal
H2Y 1C6

Numéro de référence : S000545153

Madame,

Nous vous soumettons la présente lettre pour marquer notre opposition au projet de développement de Faubourg Québec, tel qu'il est détaillé dans le document d'information URD129 266, dont nous avons récemment pris connaissance.

Nous soussigné(e)s sommes résidentes, résidents, travailleuses et travailleurs du quartier. Au fil des ans, nous avons eu le loisir de voir et d'évaluer différentes tentatives de développement de la zone visée; nous croyons fermement que le projet proposé n'est pas approprié.

D'abord et avant tout, la hauteur proposée pour les bâtiments est totalement inacceptable. En effet, les promoteurs du projet veulent faire passer la hauteur maximale de 27 m à 60 m, une augmentation de plus de 100%! À titre d'exemple, l'immeuble de GINAR, coin René-Lévesque Est et Amherst, fait une soixantaine de mètres, une hauteur considérable, même en bordure du boulevard le plus large de Montréal.

Nous ne trouvons rien dans le document d'information qui justifie une telle hauteur. Dans un document connexe de la Société de développement de Montréal, on se justifie en prenant pour exemple les villes de Boston et de Vancouver, mais à notre avis, ces exemples ne sont pas valides. Premièrement, dans ces villes, les immeubles élevés font partie d'un tissu urbain développé en hauteur jusqu'à la rive, ce qui ne sera sûrement pas le cas ici. Aussi, le simple fait que cela ait été accompli ailleurs ne veut pas automatiquement dire que la solution est importable ici. Prenons plutôt l'exemple de Toronto, une ville dont le développement ressemble beaucoup plus à celui de Montréal que Vancouver. Au début des années 80, la Ville-Reine a laissé des promoteurs ériger des tours énormes sur les rives du lac Ontario, devant le centre-ville; aujourd'hui, force est de constater que les résultats sont désastreux et, pire encore, permanents. Les Torontois doivent maintenant vivre avec un véritable rideau de béton en bordure du lac, ce qui a pour effet d'en masquer l'existence pour tous les citoyens. Les seuls qui en ont profité: les constructeurs de ces édifices et les gens très fortunés qui y habitent. Pour la plupart des Torontois, cependant, cela rend le lac

invisible et d'autant plus difficile d'accès. Nous avons toutes les raisons de croire que les résultats seraient similaires à Montréal.

La présente demande de dérogation à la hauteur est d'autant plus étonnante qu'on veut ériger une tour de 48 m dans l'îlot F, qui fait partie de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal. D'ailleurs, nous exhortons le ministère de la Culture à s'opposer à toute dérogation qui ne respecterait pas le caractère bâti de cet arrondissement historique. Cela constitue son mandat et son obligation. Nous croyons que les limites actuelles de 27 m ont été imposées pour des raisons valables, et que les raisons avancées pour y déroger ne tiennent pas la route. Le ministère a le devoir de préserver la qualité de l'incalculable arrondissement historique que constitue le Vieux-Montréal, or, nous ne voyons pas en quoi les dérogations proposées bénéficieraient à l'arrondissement. Bien au contraire, elles viendraient ruiner un tissu urbain unique et un équilibre précaire.

Pour ce qui est des autres îlots, les dernières années ont montré hors de tout doute que les développements qui « marchent » sont ceux de type « maison de ville ». Mais à quoi cela servira-t-il de construire des maisons de ville dans les quadrilatères visés si elles sont écrasées par des tours de 60 m, qui jetteront une ombre énorme sur les petites maisons avoisinantes? Bref, non seulement personne ne voudra des tours, mais personne ne voudra ces maisons, non plus.

Autres arguments contre les tours de 60 m projetées

Les rues sont trop étroites pour supporter une telle hauteur. On n'est pas en bordure du boulevard René-Lévesque, ici. Les piétons et les maisons avoisinantes se sentiront écrasés par des édifices inutilement hauts, qui transformeront les rues en canyons sombres et venteux, au lieu de les rendre accueillantes et éclairées. Pour savoir ce que cela donne, on n'a qu'à longer le complexe Chaussegros-de Léry, sur le trottoir nord de la rue Notre-Dame. Même si cet édifice fait bien moins de 60 mètres, on se sent complètement écrasé par sa masse quand on le longe. L'effet obtenu est opprimant, au lieu d'être accueillant.

Les édifices élevés en bordure de la rue Notre-Dame n'offriront rien d'intéressant aux étages inférieurs, alors que plus haut, on aura la circulation du viaduc sous le nez. L'aménagement de ce viaduc a coûté cher à la Ville en partie parce qu'on y a aménagé des points de vue avec bancs pour admirer le fleuve. Le projet proposé enlève toute possibilité de voir le fleuve de ces points de vue, et rend vains tous les efforts déployés sur la rue Notre-Dame à cette fin. De plus, quoi qu'il advienne sous le viaduc (boutiques, parcs, etc.), quiconque sera sous le pont aura devant lui une véritable forteresse de béton qui ne laissera passer aucun soleil.

Finalement, un des problèmes majeurs pour les résidents du quartier est: la réverbération des bruits qui émanent tant du vieux port (bateaux de plaisance) que de la ville. Nous croyons que l'érection d'édifices en hauteur ne fera qu'amplifier le problème, en particulier en ce qui a trait au bruit causé par la circulation sur la rue Notre-Dame.

En conclusion, nous espérons que les arguments présentés ci-dessus vous convaincront de ne pas accorder les dérogations demandées à Faubourg Québec. Nous croyons que les arguments avancés par les promoteurs du projet ne sont pas fondés et, qui plus est, que l'érection de bâtiments aussi élevés nuirait à la qualité de vie des résidentes et résidents du quartier. Nous espérons tous que Faubourg Québec sera un quartier vivant, accueillant et, surtout, à l'écoute de ses résidentes et résidents.

Nom (lettres mouillées)	Signature	Adresse
1. Normande Boucher	normand boucher	501-355 BERN
2. BENOIT MARTEL	Benoit Martel	404-355 BERRI
3. ROBINSON G.	[Signature]	411-355 BERN
4. ALAIN CHARRIN	[Signature]	402-355 BERRI
5. SERGE J. ALBY	[Signature]	355 BERRI #101
6. Daniel Lecomte	[Signature]	355 BERRI #604
7. JEAN-MARIE LARSEN	[Signature]	255 BERN #207
8. JEAN LAERCK	[Signature]	255 BERN #502
9. MATHIEU ARSENAULT	[Signature]	255 BERN #301
10. MARTIN (GLOISSANT)	[Signature]	355 BERRI #402
11. CHARLIE GAUTHIER	[Signature]	355 BERRI #402
12. ALEXANDRE POTAPOV	[Signature]	353 BERRI
13. VASKO DRAKOVIĆ	[Signature]	381 25 25 355 #403
14. LAURA PARRICH	[Signature]	381 25 25 355 #403
15. RICHARD BRADBURY	[Signature]	503-355 BERN
16. VERONIQUE BLAIN	[Signature]	355 BERN #601
17. PIERRE-FRANÇOIS BENOIST	[Signature]	" "
18. GABRIEL LUC	[Signature]	355 BERN #501
19. MARC PAGEAU	[Signature]	900 9622 #1
20. M-FLORENCE	[Signature]	355 BERN #101
21. T.R. C. BRADBURY	[Signature]	553 BERN #503
22. R.		
23.		
24.		
25.		

8

Finalement, un des problèmes majeurs pour les résidents du quartier est la réverbération des bruits qui émanent tant du vieux port (bateaux de plaisance) que de la ville. Nous croyons que l'érection d'édifices en hauteur ne fera qu'amplifier le problème, en particulier en ce qui a trait au bruit causé par la circulation sur la rue Notre-Dame.

En conclusion, nous espérons que les arguments présentés ci-dessus vous convaincront de ne pas accorder les dérogations demandées à Faubourg Québec. Nous croyons que les arguments avancés par les promoteurs du projet ne sont pas fondés et, qui plus est, que l'érection de bâtiments aussi élevés nuirait à la qualité de vie des résidentes et résidents du quartier. Nous espérons tous que Faubourg Québec sera un quartier vivant, accueillant et, surtout, à l'écoute de ses résidentes et résidents.

Nom (lettres moulées)	Signature	Adresse
1. Henry Bolsterli	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune E.
2. Yvon BRISEBOIS	<i>[Signature]</i>	701 COMMUNE EST
3. Noelle DORSEAU	<i>[Signature]</i>	1099 DE LA COMMUNE EST.
4. Liouze GUARIN	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune # 705
5. André Bonnelle	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune
6. Viviane Pelletier	<i>[Signature]</i>	1399 de la Commune # 305 # 603
7. Xenia NAWBY	<i>[Signature]</i>	707 Commune Est
8. Anastasia DUBOIS	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune, est. apt 401
9. JACQUES LEVESQUE	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune, est. apt 401
10. J. Gilla GADOUA	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune, est. apt 401
11. Nicole FORT	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune # 603
12. HELENE LEBLANC	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune E., # 503
13. Margie Sidonowicz	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune E # 201
14. Sylvia Strakowski	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune # 201
15. Johanna Baletuk	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune # 305
16. Françoise Gagnon	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune # 501
17. R. André Lapierre	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune # 504
18. Sandra de Montigny	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune # 302
19. Lucie Gagnon	<i>[Signature]</i>	# 302
20. JEAN MARC GERVAS	<i>[Signature]</i>	# 402
21. LUCIE MARCHAND	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune # 502
22. FRANCIS PELLETIER	<i>[Signature]</i>	699 DE LA COMMUNE # 306
23. LOUISE LATREILLE	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune est # 601
24. HUSSAM HELWA	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune est # 405
25. PERRON	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune # 601
26. Lorraine Lapierre	<i>[Signature]</i>	309 de la Commune Est
27. Techkem Sawad	<i>[Signature]</i>	"
28. Hélène Gilbert	<i>[Signature]</i>	699 de la Commune, Est apt 505
29.		
30.		
31.		

Finalement, un des problèmes majeurs pour les résidents du quartier est la réverbération des bruits qui émanent tant du vieux port (bateaux de plaisance) que de la ville. Nous croyons que l'érection d'édifices en hauteur ne fera qu'amplifier le problème, en particulier en ce qui a trait au bruit causé par la circulation sur la rue Notre-Dame.

En conclusion, nous espérons que les arguments présentés ci-dessus vous convaincront de ne pas accorder les dérogations demandées à Faubourg Québec. Nous croyons que les arguments avancés par les promoteurs du projet ne sont pas fondés et, qui plus est, que l'érection de bâtiments aussi élevés nuirait à la qualité de vie des résidentes et résidents du quartier. Nous espérons tous que Faubourg Québec sera un quartier vivant, accueillant et, surtout, à l'écoute de ses résidentes et résidents.

465, Notre Dame Est. App. H2Y-1C9

	Nom (lettres mouillées)	Signature	Adresse App
1.	Michel VOLET	M. Volet	712
2.	Yvette GENET-VOLET	Y. Genet-Volet	"
3.	SYLVAIN MIGNY	Sylvain Migny	711
4.	Rita Bégin	Rita Bégin	713
5.	Anne Harvey	Anne Harvey	713
6.	YVON HOUE	Y. Houe	713
7.	ROSENE ISBARD	R. Isbard	614
8.	BERNARD LEMAY	B. Lemay	616
9.	MARIE-ROSE DUBOIS	M. Dubois	615
10.	PAUL-A. LEBLANC	P. LeBlanc	613
11.	PARENT ELLES	P. Parent	612
12.	BRANDON BONES	B. Bones	612
13.	Sonia Noallier	S. Noallier	712
14.	Yvonne Migny	Y. Migny	711
15.	F. TOFANI	F. Tofani	514
16.	G. BOISSCAU	G. Boisscau	513
17.	J.M. MOREL	J.M. Morel	517
18.	Diane Desrosiers	Diane Desrosiers	511
19.	LA RUE JEAN	L. Rue Jean	511
20.	Suzette BERMAN	S. Berman	714
21.	TORRELL JACOBSEN	T. Jacobsen	714
22.	PHILIPPE VETTERE	P. Vettere	413
23.	CLAUDE CHARUS	C. Charus	415
24.	Renée M. Denis	R. Denis	515
25.	LE BELIER M.	M. LeBelier	515
	GINETTE MARTIN	G. Martin	414
	BERTRAND PANA	B. Pana	716
	LANGUEDOC SUZANNE	S. Languedoc	511

26

Finalament, un des problèmes majeurs pour les résidants du quartier est la réverbération des bruits qui émanent tant du vieux port (bateaux de plaisance) que de la ville. Nous croyons que l'érection d'édifices en hauteur ne fera qu'amplifier le problème, en particulier en ce qui a trait au bruit causé par la circulation sur la rue Notre-Dame.

En conclusion, nous espérons que les arguments présentés ci-dessus vous convaincront de ne pas accorder les dérogations demandées à Faubourg Québec. Nous croyons que les arguments évançés par les promoteurs du projet ne sont pas fondés et, qui plus est, que l'érection de bâtiments aussi élevés nuirait à la qualité de vie des résidantes et résidants du quartier. Nous espérons tous que Faubourg Québec sera un quartier vivant, accueillant et, surtout, à l'écoute de ses résidantes et résidants.

460, Champ-de-Mars Hzy 184

Nom (lettres moulées)	Signature	Adresse
1. <u>Esther Parent</u>	<i>Esther Parent</i>	460 Champ-de-Mars #305
2. <u>MICHELLE GUELIN</u>	<i>Michelle Guelin</i>	460 Champ-de-Mars #505
3. <u>LAURENTE HUON</u>	<i>Laurence Huon</i>	460 Champ-de-Mars #503
4. <u>ANDRÉE BOUVAIS</u>	<i>Andrée Bouvais</i>	460 Champ-de-Mars #01
5. <u>MICHELINE JACOB</u>	<i>Micheline Jacob</i>	307
6. <u>NADIA G. BALD</u>	<i>Nadia G. Bald</i>	304-460, H. de M. de Mars
7. <u>JEAN-CLAUDE TROTTIER</u>	<i>Jean-Claude Trottier</i>	460 Champ-de-Mars #205
8. <u>Hélène Trottier</u>	<i>Hélène Trottier</i>	460 Champ-de-Mars #205
9. <u>JULIANNE ROUST</u>	<i>Julianne Roust</i>	460 Champ-de-Mars #205
10. <u>YVES JULIEN</u>	<i>Yves Julien</i>	460 Champ-de-Mars #205
11. <u>Michelle R. Linn</u>	<i>Michelle R. Linn</i>	460 Champ-de-Mars #202
12. <u>Yves Linn</u>	<i>Yves Linn</i>	460 Champ-de-Mars #203
13. <u>Jean-Luc Linn</u>	<i>Jean-Luc Linn</i>	460 Champ-de-Mars #202
14. <u>A. RIDDELL</u>	<i>A. Ridwell</i>	460 Champ-de-Mars #600
15. <u>R. AZARS</u>	<i>R. Azars</i>	460 Champ-de-Mars #600
16. <u>AVNETTE PAULIN</u>	<i>Avnette Paulin</i>	460 Champ-de-Mars #102
17. <u>JEAN-CLAUDE ROUST</u>	<i>Jean-Claude Roust</i>	460 Champ-de-Mars #301
18. <u>GILLES GIBEAU</u>	<i>Gilles Gibeau</i>	460 Champ-de-Mars
19. <u>Odette Hudson</u>	<i>Odette Hudson</i>	460 Champ-de-Mars #404
20. <u>SARA ZWASIA</u>	<i>Sara Zwasia</i>	460 Champ-de-Mars #404
21. <u>SARA ZWASIA</u>	<i>Sara Zwasia</i>	460 Champ-de-Mars #404
22. <u>Lucie Lantier</u>	<i>Lucie Lantier</i>	460 Champ-de-Mars #408
23. <u>GILLES FROST</u>	<i>Gilles Frost</i>	460 Champ-de-Mars #505
24. <u>GABRIEL AUBIN</u>	<i>Gabriel Aubin</i>	460 Champ-de-Mars #502
25. <u>Louis Drapeau</u>	<i>Louis Drapeau</i>	460 Champ-de-Mars #505
26. <u>François Gougeon</u>	<i>François Gougeon</i>	460 Champ-de-Mars #505

Finalement, un des problèmes majeurs pour les résidents du quartier est la réverbération des bruits qui émanent tant du vieux port (bateaux de plaisance) que de la ville. Nous croyons que l'érection d'édifices en hauteur ne fera qu'amplifier le problème en particulier en ce qui a trait au bruit causé par la circulation sur la rue Notre-Dame.

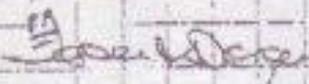
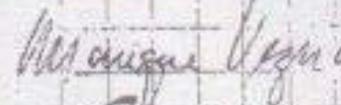
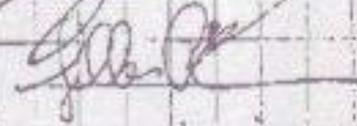
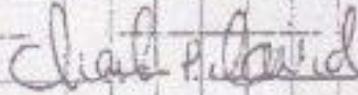
En conclusion, nous espérons que les arguments présentés ci-dessus vous convaincront de ne pas accorder les dérogations demandées à Faubourg Québec. Nous croyons que les arguments avancés par les promoteurs du projet ne sont pas fondés et, qui plus est, que l'érection de bâtiments aussi élevés nuirait à la qualité de vie des résidentes et résidents du quartier. Nous espérons tous que Faubourg Québec sera un quartier vivant, accueillant et, surtout, à l'écoute de ses résidentes et résidents.

	Nom (en lettres moulées)	Signature	Adresse
1.	Jean René Schaffer	<i>J. Schaffer</i>	433 NOTRE-DAME E. 4107
2.	J. A. KNOWLES	<i>J. A. Knowles</i>	433 NOTRE-DAME E 881 app 107
3.	Isabelle Dumont	<i>I. Dumont</i>	402 NOTRE-DAME E SUITE 300A
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			

1-5 Notre-Dame Est - H2 y LC9

Noms (lettres moulees) Signature

#

- 1 Paul-André Tétrault  305 & 204
- 2 Monique Lizina  203 &
- 3 Michel Langueiro  306 & 405
- 4 Gilles Parent  302 et 403
- 5 Jacinte Lovellé  GROUPE TR
- 6 CHARLES-P DAVID  # 305

7
8
9
10