

MÉMOIRE PRÉSENTÉ DEVANT  
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

PAR LE RASSEMBLEMENT DES PROPRIÉTAIRES  
DU 801 RUE DE LA COMMUNE EST

CONCERNANT LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT  
DE L'ANCIENNE GARE-HÔTEL VIGER

Montréal, le 9 novembre 2007

**PÉTITION EN VUE DE BONIFIER LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT  
DE L'ANCIENNE GARE-HÔTEL VIGER**

Sous sa forme actuelle, le projet de construction des immeubles est décrit ci-dessous :

- Du côté Est de la rue Saint-Hubert : des immeubles résidentiels d'une hauteur variant entre 5 et 7 étages et culminant avec un bâtiment de 11 étages traversant l'îlot des rue Saint-Hubert à Saint-Christophe dans l'alignement de la rue du Glacis alors que les immeubles existants sont de 3 et 4 étages sur les rues Saint-Christophe et sur le projet du Solano immédiatement au Sud de la rue Notre-Dame;
- Face au pont de la rue Notre-Dame entre la rue Berri et la rue Saint-Hubert : trois immeubles d'une hauteur allant de 7 étages (angle Berri), à 12 étages (angle Saint-Hubert) et 17 étages (entre les deux) alors que les immeubles en vis-à-vis varient entre 3 et 4 étages;
- La construction d'une importante galerie commerciale de 25 000 mètres carrés : située en plein cœur du quartier résidentiel, cette galerie commerciale – d'une superficie équivalente à deux fois celle des Promenades de la Cathédrale – générera un important camionnage sur les rues adjacentes, là où plusieurs unités d'habitation sont des pied-à-terre;
- L'aménagement en scus-sol d'un vaste complexe de stationnement commercial de 1 600 unités : un tel projet ne connaît aucun comparable à Montréal et générera d'importantes nuisances dans tout le quartier alentour.

Le site, dans sa portion à l'Ouest de la rue Saint-Hubert, fait partie de l'Arrondissement historique du Vieux-Montréal, où la préservation historique et la mise en valeur de l'existant sont depuis plus de vingt ans les mots d'ordre en matière de développement immobilier. Il faut réaliser que le terrain de la gare Viger est situé exactement dans le corridor de vision qui permet de voir la silhouette du Mont-Royal, depuis le belvédère de l'Île Sainte-Hélène (le Calder). Des études antérieures ont démontré qu'un ou des immeubles de 30 mètres ou plus de hauteur sur le site de la gare Viger masqueraient de façon définitive et permanente la vue sur le Mont-Royal. Cet aspect, géré par une loi du Québec, n'est ni documenté ni mentionné dans les documents disponibles.

De toute évidence, le projet de développement du site de la gare Viger présente une trop forte densité de développement et se traduit par un impact indésirable et discriminant sur le quartier.

**Impact majeur de la volumétrie proposée**

La hauteur des immeubles proposés, particulièrement en ce qui concerne la tour de 17 étages nous semble démesurée en fonction des vocations historiques et résidentielles du quartier et aurait pour effet notamment d'enclaver le site de la gare Dalhousie. Nous croyons que le promoteur serait avisé de revoir cette partie du projet afin qu'elle s'insère de façon plus harmonieuse dans l'architecture du quartier. Dans ce contexte, une tour d'un maximum de 7 à 8 étages serait acceptable.

**Impact sur l'ensoleillement du quartier**

Étant donné la localisation des tours, au Sud géographique du Carré Viger et du Faubourg Québec, leurs ombres portées plongeraient dans l'ombre les résidences existantes du matin jusqu'à tard dans l'après-midi. La forme des immeubles, en longue barre, masquerait le soleil du matin au soir pendant environ neuf mois par année. Ces aspects ont été mentionnés dans les avis des commissions d'experts.

**Impact visuel préjudiciable pour le quartier depuis l'arrondissement historique du Vieux-Montréal et le secteur résidentiel du Faubourg Québec**

Outre l'impact préjudiciable de tours le long de la rue Saint-Hubert et sur le Carré Viger, l'aspect le plus néfaste du projet proposé est la présence d'une tour d'une hauteur de 17 étages

implantée immédiatement au Nord du pont de la rue Notre-Dame, à l'aboutissement de la perspective de la rue Saint-Paul, en interface direct avec la gare Dalhousie, première gare de Montréal. L'échelle des lieux à cet endroit, autour de la petite place Dalhousie aménagée à grands frais par la Ville pour mettre en valeur la Porte de Québec, est globalement de 3 et 4 étages et ne peut en aucun cas accepter une masse de 17 étages de hauteur (donc 4 à 5 fois plus importante).

### **Le volet commercial occupe une place disproportionnée dans le projet**

La partie Est du Vieux-Montréal, le secteur autour du Carré Viger de même que l'ensemble du Faubourg Québec, constituent des quartiers essentiellement résidentiels. S'il est probable que la présence de commerces et de services de quartier améliorerait la qualité de vie dans le secteur, il est évident qu'une galerie commerciale de type centre-ville, s'adressant à une clientèle touristique de transit, serait préjudiciable à cette même qualité de vie. L'achalandage véhiculaire accru aux portes du Vieux-Montréal et la présence des autobus des touristiques et des camions de livraison iraient également à l'encontre des objectifs de développement durable dans un milieu aussi historiquement et touristiquement stratégiques que celui du Vieux-Montréal.

### **Stationnement commercial à l'Est de l'arrondissement historique**

L'implantation d'un stationnement commercial de 1 600 unités (soit le double de celui de l'Hôtel de ville situé sous le complexe Chaussegros de Léry) créerait une circulation véhiculaire importante à proximité immédiate de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal et au cœur même d'un quartier résidentiel. Une installation d'une telle taille ne manquerait pas de provoquer d'importants mouvements véhiculaires à destination du quartier et dans les rues des secteurs résidentiels, lesquelles sont déjà fortement sollicitées par l'autoroute Ville-Marie et ses voies de service et par les activités touristiques du Vieux-Montréal. L'implantation d'un tel stationnement contrevient à l'esprit et à la lettre des orientations municipales en matière de circulation et d'accessibilité au Vieux-Montréal et aux secteurs riverains du fleuve Saint-Laurent.

### **Modifications proposées**

Tel que conçu, le projet écraserait littéralement les immeubles historiques en vis-à-vis, la gare Viger elle-même et tous les immeubles résidentiels du quartier. En ce sens, nous proposons les modifications suivantes :

- Réduire l'intensité du développement immobilier, le projet étant beaucoup trop gros pour le quartier en ne dépassant pas les hauteurs prévues au zonage actuel;
- Réduire la hauteur des immeubles, principalement celle de la tour proposée de 17 étages de façon à préserver l'intégrité et l'harmonie du milieu bâti;
- Réduire la taille du stationnement aux strictes besoins du programme pour empêcher un achalandage véhiculaire nuisible pour le quartier et particulièrement néfaste pour la rue Saint-Hubert;
- Réduire l'importance du volet commercial du projet, principalement dans son volet commerces touristiques, de façon à éviter l'envahissement du quartier par les camions de livraison.

RASSEMBLEMENT DES PROPRIETAIRES DU 801 RUE DE LA COMMUNE EST

**PÉTITION EN VUE DE BONIFIER LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT  
DE L'ANCIENNE GARE-HÔTEL VIGER**

Attendu que le projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger, tel que présenté, aurait un impact négatif important sur l'harmonie architecturale de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal ainsi que sur la qualité de vie et la quiétude des résidants du quartier, nous proposons les modifications suivantes :

- Réduire l'intensité du développement immobilier, le projet étant beaucoup trop gros pour le quartier en ne dépassant pas les hauteurs prévues au zonage actuel;
- Réduire la hauteur des immeubles, principalement celle de la tour proposée de 17 étages de façon à préserver l'intégrité et l'harmonie du milieu bâti;
- Réduire la taille du stationnement aux strictes besoins du programme pour empêcher un achalandage véhiculaire nuisible pour le quartier et particulièrement néfaste pour la rue Saint-Hubert;
- Séduire l'importance du volet commercial du projet, principalement dans son volet commerces touristiques, de façon à éviter l'envahissement du quartier par les camions de livraison.

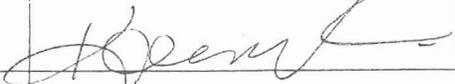
NOM	PRÉNOM	ADRESSE	SIGNATURE
KARADJA	ZAKIA		Z Karadja
Papineau	Michèle		Michèle Papineau
BERNER	LISE		Lise Berner
MORMINA	TERESA		Teresa Mormina
TERFINO	JOSEPH		Joseph Terfino
Roullier	Stephanie		Stephanie Roullier
Toussaint	Jean-Philippe		Jean-Philippe Toussaint
PHERRIEN	RICHARD		Richard Pherrien
GIRARD	CARINE		Carine Girard
DUONG	MICHAEL		Michael Duong
BERNARD PAULIN	BEATRICE		Beatrice Paulin
GUTHIER	Nicole		Nicole Guthier

RASSEMBLEMENT DES PROPRIÉTAIRES DU 801 RUE DE LA COMMUNE EST

**PÉTITION EN VUE DE BONIFIER LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT  
DE L'ANCIENNE GARE-HÔTEL VIGER**

Attendu que le projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger, tel que présenté, aurait un impact négatif important sur l'harmonie architecturale de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal ainsi que sur la qualité de vie et la quiétude des résidents du quartier, nous proposons les modifications suivantes :

- Réduire l'intensité du développement immobilier, le projet étant beaucoup trop gros pour le quartier en ne dépassant pas les hauteurs prévues au zonage actuel;
- Réduire la hauteur des immeubles, principalement celle de la tour proposée de 17 étages de façon à préserver l'intégrité et l'harmonie du milieu bâti;
- Réduire la taille du stationnement aux strictes besoins du programme pour empêcher un achalandage véhiculaire nuisible pour le quartier et particulièrement néfaste pour la rue Saint-Hubert;
- Réduire l'importance du volet commercial du projet, principalement dans son volet commerces touristiques, de façon à éviter l'envahissement du quartier par les camions de livraison.

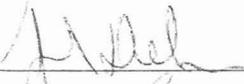
NOM	PRÉNOM	ADRESSE	SIGNATURE
Brown	THOMAS		
DANNY	Y&U		
<del>CAROLINE</del> GAUTHIER	CAROLINE		
URDESZ	KAROLINE		
Diane	JEANNE		
Corne	Jean Jacques		
FRANCE LACASSE			
ANDRÉ LARIVIÈRE			
VADVAI	Tijer		
S. Bekhechi			
BEKHECHI	SAMIR		
Nowlan	Nathalie		

RASSEMBLEMENT DES PROPRIÉTAIRES DU 801 RUE DE LA COMMUNE EST

**PÉTITION EN VUE DE BONIFIER LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT  
DE L'ANCIENNE GARE-HÔTEL VIGER**

Attendu que le projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger, tel que présenté, aurait un impact négatif important sur l'harmonie architecturale de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal ainsi que sur la qualité de vie et la quiétude des résidents du quartier, nous proposons les modifications suivantes :

- Réduire l'intensité du développement immobilier, le projet étant beaucoup trop gros pour le quartier en ne dépassant pas les hauteurs prévues au zonage actuel;
- Réduire la hauteur des immeubles, principalement celle de la tour proposée de 17 étages de façon à préserver l'intégrité et l'harmonie du milieu bâti;
- Réduire la taille du stationnement aux strictes besoins du programme pour empêcher un achalandage véhiculaire nuisible pour le quartier et particulièrement néfaste pour la rue Saint-Hubert;
- Réduire l'importance du volet commercial du projet, principalement dans son volet commerces touristiques, de façon à éviter l'envahissement du quartier par les camions de livraison.

NOM	PRÉNOM	ADRESSE	SIGNATURE
PAMFIL	LAURA		
PAMFIL	DRAGOS		
Khaziyeva	Dinara		
DESMARAIS	EMMANUEL		
Sisso	Daniel		
Salikians	Coraline		
Delorme	John		
Cormier	Isabelle		



