

Complexe résidentiel boulevard **René-Lévesque**, entre Joseph-Manseau et l'esplanade Ernest-Cormier, incluant le 1800, boul. René-Lévesque ouest.

Mémoire présenté par Jean-Yves Bourdages.

Je suis un propriétaire-occupant du quartier. J'ai choisi d'y vivre surtout pour son intérêt architectural, mais aussi pour la proximité des musées et des services spécialisés du centre-ville. J'ai une formation en géographie et en aménagement du territoire. J'ai travaillé surtout en tourisme.

Je reconnais l'amélioration apportée au projet, mais malheureusement, il reste encore trop massif à côté de ses voisins. surtout les maisons victoriennes. C'est pourquoi je vous présente ces suggestions.

1. Bâtiment A

Tout le monde reconnaît que ce projet est situé à une des entrées monumentales du centre-ville. Ce qu'on semble oublier. ce sont les multiples plans visuels qui se succèdent à partir de cette entrée.

D'abord il y a le vaste espace dégagé, constitué de la pelouse du Centre canadien d'architecture et du parterre de l'esplanade Ernest-Cormier. Large espace végétalisé et symbolique avec au nord les deux maisons Shaughnessy, au sud, son image inversée dans la fausse ruine entourée de colonnes allégoriques inspirées des figures allégoriques des jardins de la renaissance.

Le deuxième plan est la rue Saint-Marc avec une succession de maisons de même gabarit, style, matériaux et le couvent des Petites sœurs des pauvres.

Le troisième plan est la perspective des maisons côté nord de René-Lévesque. Actuellement son vis-à-vis est le stationnement du couvent.

Le quatrième plan est l'ensemble des immeubles à l'ouest de la rue Guy : la tour Dorchester au nord, l'Oasis de la montagne, le Nouvel Hôtel, la Closerie entre autres, au sud.

Finalement, le cinquième et dernier plan, la silhouette du centre des affaires à quelques rues vers l'est.

Ce sont ces cinq plans consécutifs qui donnent toute sa monumentalité à cette entrée de la ville. Les trois premiers plans ont une échelle humaine, des formes anciennes, des matériaux traditionnels et surtout, ils sont à l'avant-plan des deux autres qui eux ont une échelle suprahumaine, des formes actuelles et pour la plupart des matériaux contemporains.

Le bâtiment A se trouvant au troisième plan il s'oppose visuellement aux maisons lui faisant face. La solution est une série de volumes qui respecteraient la marge de dix pieds entre le trottoir et ces volumes mais permettant des avancées. Ces volumes auraient une hauteur équivalente au côté nord, soit quatre étages, en plus des mezzanines permises par le règlement. Les matériaux seraient traditionnels (pierre) et le pourcentage des ouvertures et de la maçonnerie respecterait le ratio des maisons victoriennes. Finalement, l'alignement de la façade ouest de ces volumes suivrait l'alignement des maisons de la rue Saint-Marc. Cela dégagerait complètement la vue à partir du nord vers le couvent et la basse-ville. D'ailleurs la terrasse du chalet de la montagne

n'est pas le seul endroit où les piétons ont un point de vue. Les petites rues du secteur ont droit aussi à de beaux points de vue.

2. Le couvent.

2.1 Il est rare de voir un bâtiment conventuel dont chacune des interventions étaient conçues avec une vision d'ensemble cohérente et un respect architectural du projet initial. C'est à mon avis un cas unique tout particulièrement en ce qui concerne l'aile de 1951-1952. Le Québec a ici une opportunité de conserver une enveloppe ou le conservatisme stylistique nous permet de voir l'évolution des techniques de construction sur soixante années, à une époque charnière de l'architecture. (ex. :les toits mansards et les toits plats.)

2.2 Notre quartier a été fortement marqué par toute une série de bâtiments conventuels. Le couvent des Petites sœurs des pauvres est le quatrième en importance et un des rares à n'avoir pas subi de modifications extérieures.

Depuis les démolitions pour l'élargissement du boulevard René-Lévesque et l'autoroute Ville-Marie, l'aménagement de l'ensemble du CCA et de l'esplanade Ernest-Cormier, le couvent est devenu un élément visuel et symbolique majeur pour cette entrée de la ville.

Pour toutes ces raisons son enveloppe mérite d'être conservé au complet.

3. Le bâtiment B

3.1 La masse du bâtiment B est une autre source d'irritant. Elle implique la démolition de l'aile est du couvent, provoque une zone d'ombre plus importante pour une période quotidienne plus longue. Sans parler des vues qui seront modifiées. Mais surtout, tout comme le bâtiment A, c'est visuellement que le volume massif du bâtiment B semble écraser le secteur. Un bâtiment plus étroit dans le sens nord-sud serait préférable.

3.2 Actuellement, le plan d'urbanisme impose une hauteur maximale sans dérogation de 44 mètres pour ce terrain. Ceci afin de respecter la fameuse silhouette du centre-ville, qui se veut un double de celle du mont Royal. À l'origine cette silhouette servait à sauver d'abord le flanc sud du mont Royal et aussi le secteur Bishop-Crescent, mais les hauteurs permises peuvent être modifiées. Suite aux dérogations accordées par le passé, les nouvelles demandes de dérogation se font de plus en plus nombreuses et pressantes afin d'augmenter la rentabilité des futurs projets.

Je suis conscient que les propositions précédentes à propos du bâtiment A et du couvent diminuent grandement la superficie de planchers du projet.

Pour cette raison et uniquement pour ce projet en particulier, il serait beaucoup plus logique que le bâtiment B soit une tour moins large et s'élevant au-delà de 60 mètres, ce qui permettrait de :

- respecter les volumes des rues Saint-Marc et René-Lévesque nord, de préserver l'ensemble du couvent ;
- de diminuer l'effet de masse sur le secteur ;

- de réduire la durée du temps d'ombre à l'est du projet, même si l'ombre se projetterait plus loin ;
- de dégager plus de points de vue.

La tour plus mince et plus élancée formerait un signal visuel fort à l'entrée du centre-ville comme la tour Dorchester, sans écraser ses voisins et préservant à ses pieds une échelle plus humaine.

Un revêtement contemporain et une plus grande fenestration s'impose pour une tour moderne. Dans le même ordre d'idée, il serait préférable de remplacer les balcons par des vérandas (solarium quatre saisons), ce qui augmenterait la superficie habitable des appartements, avec le plaisir d'ouvrir les fenêtres à la belle saison sans avoir à tout nettoyer à chaque utilisation.

La tour pourrait être rapprochée de la rue Joseph-Manseau, tout en respectant la marge de dix pieds du trottoir. et placée sur pilotis, ce qui lui permettrait d'être un peu en porte-à-faux au dessus de la partie la plus large de l'aile est du couvent. Tout en préservant le couvent. il est possible d'intégrer la tour avec originalité .

Il est évident qu'en augmentant la hauteur de la tour, le promoteur ne récupèrera pas la totalité de superficie de plancher de deux immeubles de 40 mètres. Par contre, la valeur marchande des étages au-dessus de 40 mètres est nettement plus élevée (sans jeu de mots), ce qui devrait compenser.

J'aimerais insister sur le cas particulier de cette modification de zonage pour autoriser une tour de plus de 60 mètres. Il n'est nullement question par ce projet d'établir un précédent. Chaque dossier est à étudier séparément. La présence d'une tour au milieu d'un pâté de maisons victoriennes ne justifie nullement la construction d'une autre tour. Pas plus qu'un mur aveugle de grande hauteur ne justifie une autre tour pour cacher ce mur. Nous ne corrigerons pas les erreurs du passé en les répétant.

Pour terminer. j'aimerais souligner deux courts points :

4.Le pieutage :

Le pieutage ne devrait pas commencer avant 8 heures . Par contre on pourrait prolonger ce travail jusqu'à 17h00, afin de diminuer le nombre de jours de pieutage . si vraiment il n'y a pas d'autre technique.

5.Développement durable :

Il ne faudrait surtout pas oublier le développement durable comme la géothermie, les matériaux faits de produits recyclés, toitures végétalisées, etc.

Merci