

**MÉMOIRE PORTANT SUR LE PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR
DU VIEUX-MONTREAL**

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



Présenté par Groupe Mach

Février 2013

LE GROUPE MACH

Le **Groupe Mach** est une entreprise privée dont le siège social se situe sur la rue McGill dans le Vieux-Montréal. Son président, M. Vincent Chiara, concentre ses activités sur l'acquisition et le développement immobilier. L'équipe du Groupe Mach est composée, entre autres de professionnels de l'architecture et d'urbanisme ainsi que de gestionnaires de propriétés.

Le Groupe Mach a comme priorité de s'intégrer à la communauté et de participer à la croissance de son milieu. Il participe à des projets d'envergure privilégiant le développement durable et le respect de l'environnement. Il est propriétaire de l'un des rares immeubles certifiés LEED à Montréal, soit le 780 Brewster, une ancienne biscuiterie située dans l'Arrondissement Sud-Ouest.

Mach et les sociétés sous son contrôle détiennent des investissements importants représentant plus de 4,5 millions de pieds carrés d'immeubles à bureaux situés à Montréal et un peu partout au Québec. Mach a aussi construit certains de ses édifices en faisant preuve de vision pour satisfaire le besoin d'espaces à bureaux de qualité supérieure. Cette attention au besoin du client a permis d'établir son excellente réputation sur le marché. De plus, Mach a rénové plus de 700 000 pieds carrés d'espaces à bureaux désuets dans la région de Montréal.

INTRODUCTION

Tout d'abord, nous tenons à féliciter la Ville de Montréal pour l'élaboration de ce *Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal*. À la lecture du plan, nous constatons que toutes les problématiques ont été soulevées et que les orientations proposées afin d'y répondre sont pour la majorité adéquates. De plus, nous avons constaté que le document fut rédigé dans un langage clair et simple afin d'en assurer la bonne compréhension de tous.

L'une des problématiques majeures soulevées par le Plan est le grand nombre de terrains vacants situés dans cet arrondissement historique. Le présent mémoire porte sur la construction de nouveaux bâtiments sur ces lots vacants et plus précisément sur le respect des espaces ouverts intérieurs déjà existants. Nous nous sentons concernés par cette problématique puisque, comme mentionné précédemment, Groupe Mach détient son siège social dans le Vieux-Montréal, plus précisément sur la rue McGill dans un bâtiment lui appartenant et adjacent à deux lots vacants. L'un de ces lots se trouve au coin des rues McGill et LeMoynes puis le second donne sur les rues LeMoynes et Saint-Paul.

Comme le mentionne le Plan, on trouvait l'an dernier 22 lots vacants dans le Vieux-Montréal, constituant pour la plupart des espaces de stationnement. Ce chiffre est élevé considérant la taille (1 km² seulement) du noyau historique. Dans les mesures proposées, la Ville suggère de favoriser la construction de ces lots et d'amener plus d'habitations dans cette partie de la ville. On peut alors prétendre que dans les prochaines années, l'augmentation du nombre de résidents se poursuivra. Cette croissance est de 42% entre 1998 et 2006 pour atteindre 3200 résidents.

Par la suite, le Plan confirme la volonté d'affirmer l'identité du Vieux-Montréal en « *protégeant le paysage historique et les éléments qui forgent son identité, tout en étant attentif à y créer le patrimoine de demain* ». Par cette notion de paysage on désigne, entre autres, l'architecture des bâtiments, leur alignement sur rue et les hauteurs. Nous osons espérer que cela inclut également des éléments moins visibles à partir du domaine public tel que les cours intérieures.

Malgré les bonnes intentions de ce plan, nous éprouvons toujours des craintes quant à la bonne insertion de nouveaux bâtiments dans l'Arrondissement historique du Vieux-Montréal. En effet, nous nous questionnons sur la réalisation de projets comportant un haut niveau de densité tout en respectant le milieu.

LES ESPACES OUVERTS INTÉRIEURS

Les règles générales d'insertion en aménagement urbain ne semblent pas toujours respectées lorsque vient le temps pour les autorités concernées d'analyser des projets de construction dans le Vieux-Montréal. Les lignes qui suivent vont le démontrer.

Afin de soutenir nos craintes, nous prenons pour exemple un projet situé au 391 rue Saint-Paul près du coin des rues Saint-Paul et McGill, derrière le bâtiment abritant notre siège social au 407 rue McGill. Ce projet de 10 étages (43,30 mètres) érige un mur devant notre cour intérieure d'environ 5 mètres de profondeur. Le projet du 391 Saint-Paul causerait une perte importante de la valeur locative de l'immeuble situé au 407 McGill. (Voir la modélisation 3D de la dernière page)

La volumétrie en forme de « U » de l'édifice Shaughnessy (407 McGill) suggère la création d'un espace ouvert pénétrant en partie à l'intérieur de l'îlot par la poursuite des deux ailes du bâtiment. Telle était la façon de faire lors de la conception de ce bâtiment au début du XXe siècle. À l'époque, ce geste allait de soi afin de créer une urbanité dans la ville. Le mur du projet du 391 Saint-Paul viendrait fermer la cour intérieure du 407 McGill et la rendrait impraticable et insalubre bloquant l'ensoleillement sur les espaces de travail situés sur ce côté de bâtiment.

Nous retrouvons régulièrement dans le Vieux-Montréal des cours intérieures insalubres de faibles hauteurs ou n'ayant pas d'usages. Ces cas proviennent de l'époque où il n'existait aucune réglementation sur leur préservation et leurs qualités. Au XX^e siècle, l'ancienne ville de Montréal avait règlementée la conception de ces cours. La disparition de cette législation est déplorable et, malgré l'absence de règlements moderne sur les espaces ouverts intérieurs, la logique derrière cette réglementation doit continuer d'être respectée au cours de l'évolution du Vieux-Montréal. Les espaces derrière les façades donnant sur le domaine public ne sont pas à négliger puisque des travailleurs ainsi que des résidents y ont accès et la salubrité de ces cours est primordiale pour leurs conditions de travail et leur qualité de vie.

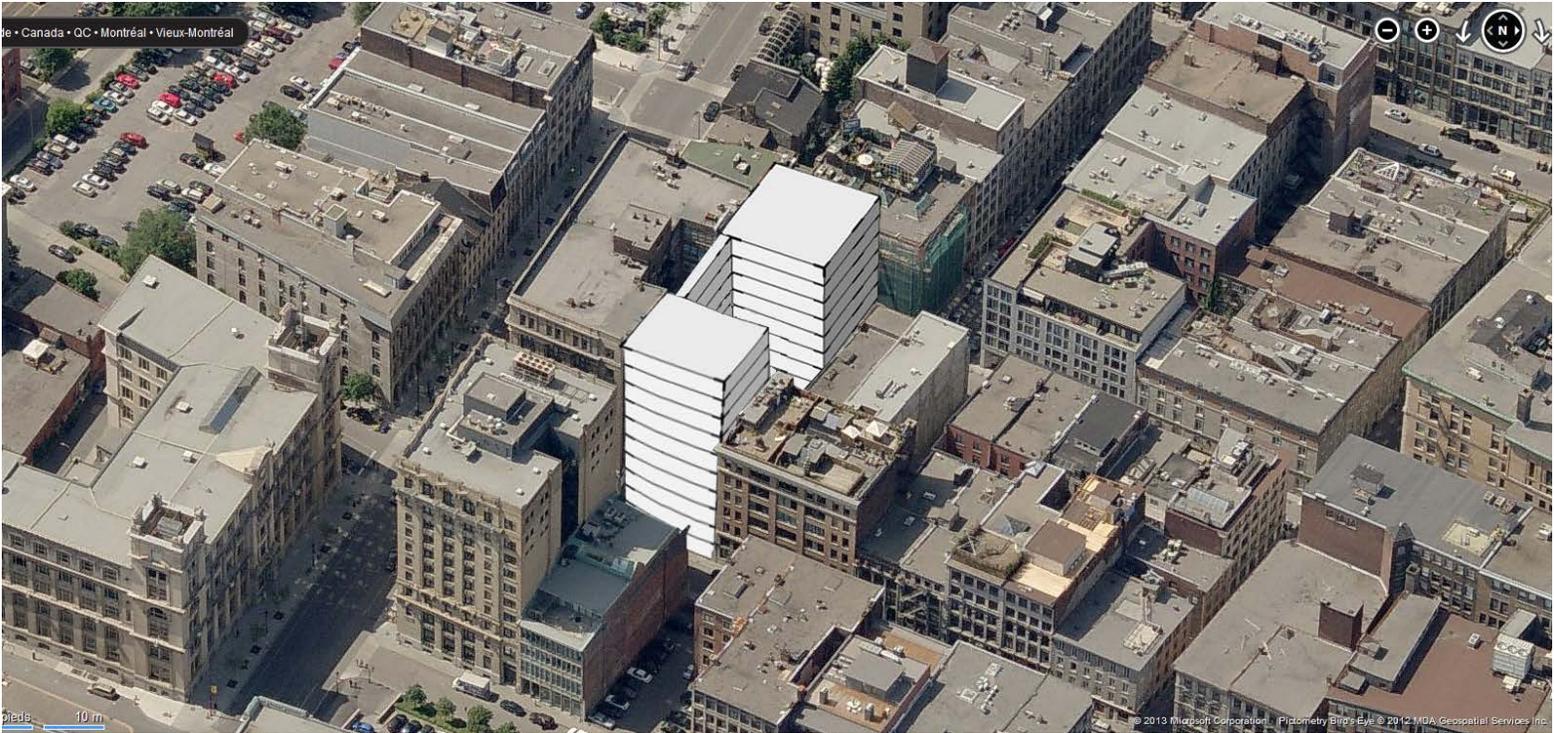
Le projet du 391 Saint-Paul peut être intéressant à partir du domaine public, toutefois, il ne tient tout simplement pas compte des caractéristiques physiques de son milieu afin de pouvoir s'insérer harmonieusement dans le noyau historique.

CONCLUSION

L'analyse du projet du 391 Saint-Paul par le Ministère de la Culture et l'Arrondissement Ville-Marie n'a pas été effectuée comme le Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal propose de le faire en affirmant qu'une analyse des hauteurs prescrites doit avoir l'objectif de préserver les caractéristiques des îlots quant à leur forme et leurs volumétries générales.

Nous nous servons de cet exemple afin de soulever l'importance de bien insérer les nouveaux bâtiments dans le tissu urbain du noyau historique puisqu'advenant une mauvaise analyse de l'insertion urbaine des projets, ceux-ci pourraient venir briser l'ensemble que constitue l'Arrondissement historique du Vieux-Montréal.

Le Vieux-Montréal est le lieu de fondation de cette ville et le berceau du développement économique du Canada. Il est primordial de conserver son intégrité physique avec la présence de nombreux édifices comportant une architecture et des gabarits « d'affaires » du 19^e siècle. De plus, il ne faut pas perdre de vue que la morphologie urbaine est un fait culturel et non le résultat du hasard et qu'il est important de la respecter.



Modélisation 3D du projet résidentiel du 391 Saint-Paul O.