

**Les écueils d'une approche trop prescriptive et normative
autour de la mise en valeur du patrimoine : illustration des
impacts du PUM 2050 sur le 1225-1249, rue Metcalfe**

Le 20 septembre 2024

Opinion présentée et préparée par **Groupe Tsatas inc.**, avec la collaboration de **Sid Lee
Architecture**, dans le cadre de la consultation publique de l'OCPM autour du projet de Plan
d'urbanisme et de mobilité de Montréal 2050

GROUPE TSATAS INC.

1830 boul. Chomedey Laval (Québec) H7T 2W3

Montréal, 20 septembre 2024

Madame Francine Simard
Présidente de la commission
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : **Opinion sur les impacts du projet de PUM 2050 sur le 1225-1249, rue Metcalfe situé dans l'arrondissement Ville-Marie**

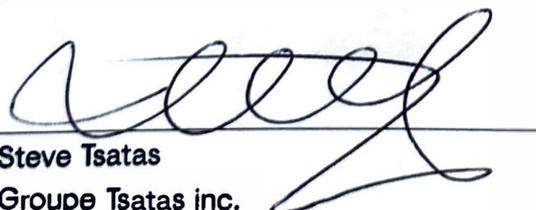
Madame la commissaire,

Vous trouverez ci-joint notre opinion autour des impacts du projet de PUM 2050 sur notre propriété du centre-ville de Montréal dont la rédaction a été confiée à Sid Lee Architecture.

Depuis 2022, nous sommes engagés dans une démarche de planification et de conception visant à requalifier notre propriété. En mai 2024, à la lumière d'une étude patrimoniale effectuée par Mario Brodeur, architecte, et d'une étude préconceptuelle réalisée par Sid Lee Architecture, le CCU de Ville-Marie a favorablement accueilli les principes de notre proposition de conservation patrimoniale et de redéveloppement pour le site. La proposition vise notamment le rehaussement des hauteurs maximales autorisées au Plan d'urbanisme, sans augmenter la densité permise. Cette stratégie, élaborée sur mesure, permet de mieux rendre compte du contexte unique du Square Dorchester et d'accentuer la mise en valeur de l'édifice de la Sun Life.

Dans sa mouture actuelle, le PUM 2050 ne permettrait pas de réaliser un projet selon ces principes. Les pages qui suivent mettent en relief les écueils de certains paramètres trop rigides et unidimensionnels du PUM 2050 en matière de mise en valeur du patrimoine.

Je vous remercie à l'avance de l'attention que la commission portera à notre opinion et vous prie de recevoir, Madame la commissaire, mes salutations respectueuses.

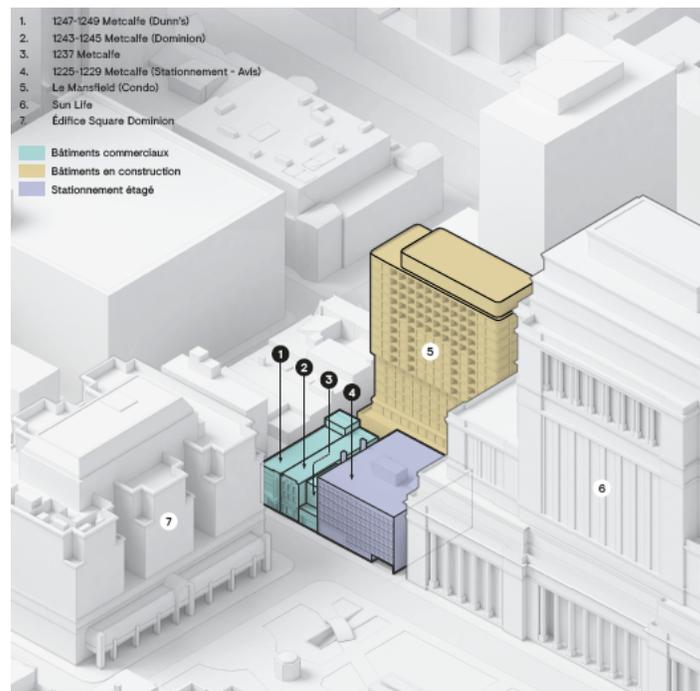

Steve Tsatas
Groupe Tsatas inc.

1. Mise en contexte

1.1. Le site

Le site à l'étude est composé de quatre bâtiments (1 à 4 sur le plan ci-dessous) aux factures architecturales et époques de construction différentes. La rue Metcalfe, les ruelles situées aux nord-est et au nord-ouest, ainsi qu'une servitude de passage entre le site et le bâtiment de la Sun Life, ceinturent le site. Les quatre bâtiments témoignent de jalons importants de l'urbanisation de Montréal, jusqu'à la formalisation, plus contemporaine, de ce qui constitue aujourd'hui la partie nord du site patrimonial du Square Dorchester et de la Place du Canada.

Illustration 1 : Le site et son emplacement



Source : Sid Lee Architecture

1.2. Les principes de mise en valeur et de conservation

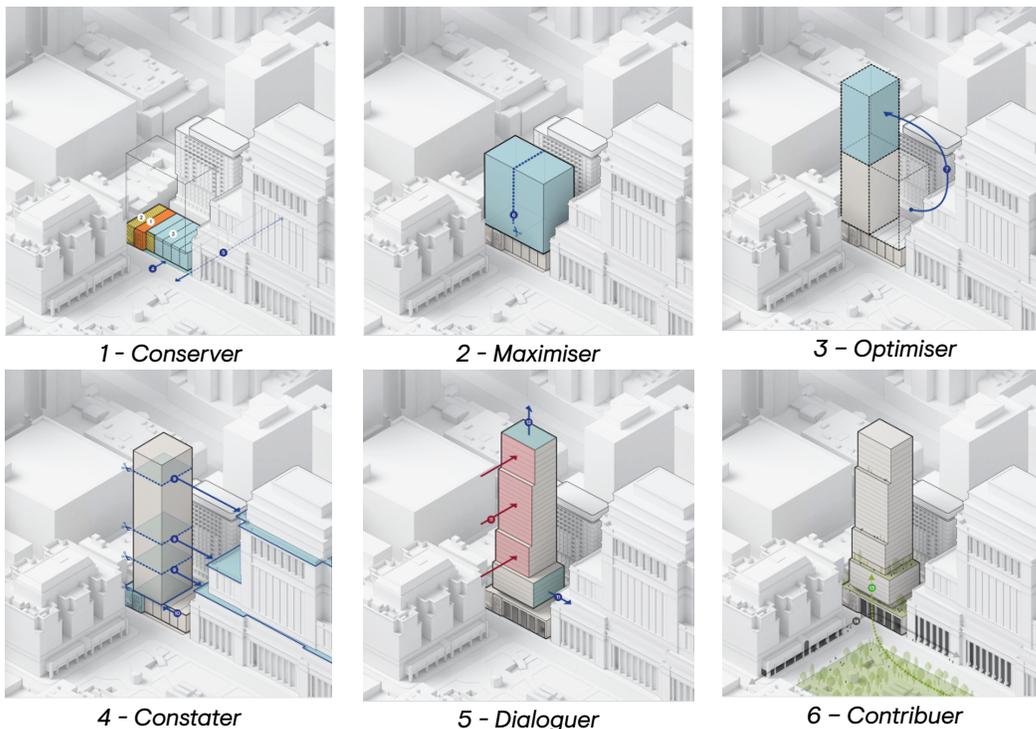
L'approche développée par Sid Lee Architecture pour le redéveloppement du site s'appuie sur les constats d'une étude de caractérisation patrimoniale détaillée réalisée par Mario Brodeur, architecte, et sur les objectifs et critères qualitatifs inclus à la réglementation d'urbanisme de Ville-Marie applicables à ce site. Ces objectifs et critères portent sur quatre thèmes : 1) les secteurs de surhauteurs; 2) les unités de paysage et immeubles d'intérêts; 3) les critères spécifiquement applicables à l'unité de paysage Square Dorchester – Place du Canada et; 4) la révision de projet (titre VIII). La

proposition tient aussi compte des critères de conservation et de mise en valeur du règlement sur la constitution du site du patrimoine du Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada (12-0006).

La proposition d'augmenter la hauteur permise au Plan d'urbanisme pour atteindre 120 m est justifiée par une stratégie de conception qui permet d'atteindre trois objectifs importants :

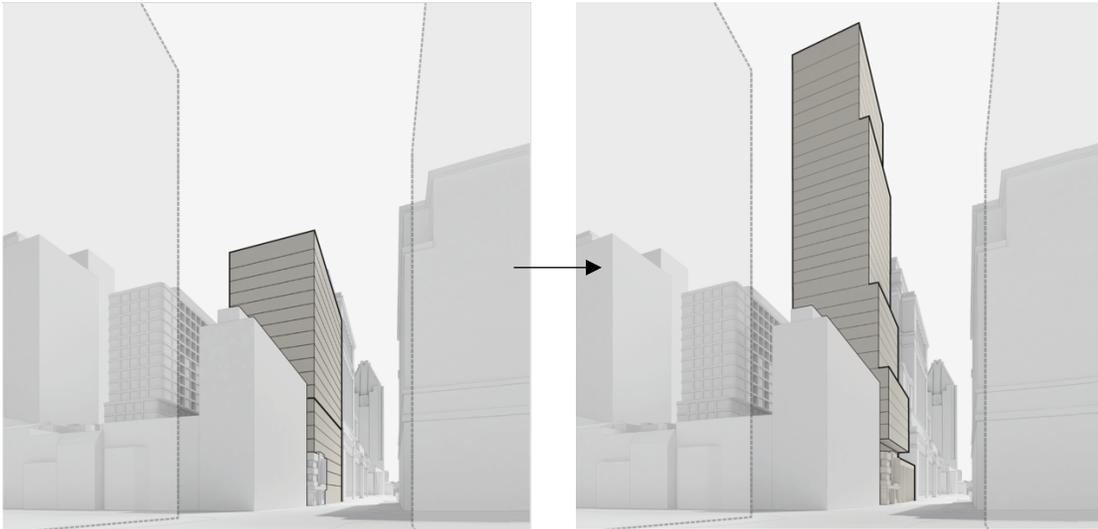
- 1) Dégager des vues et des perspectives pour accentuer la mise en valeur des caractéristiques architecturales uniques de l'édifice de la Sun Life;
- 2) Contribuer au caractère distinctif et prestigieux du Square Dorchester au moyen d'une architecture de grande qualité et permettre un raffinement volumétrique pouvant s'élever à la hauteur de l'architecture exceptionnelle de l'édifice de la Sun Life et de l'unicité du square;
- 3) Augmenter la qualité et la luminosité des aires de vies des habitations et des espaces en construction et projetés donnant sur la ruelle et accroître la luminosité et la qualité des points de vue depuis le square et la rue Peel.

Illustration 2 : Principes généraux de conception volumétrique

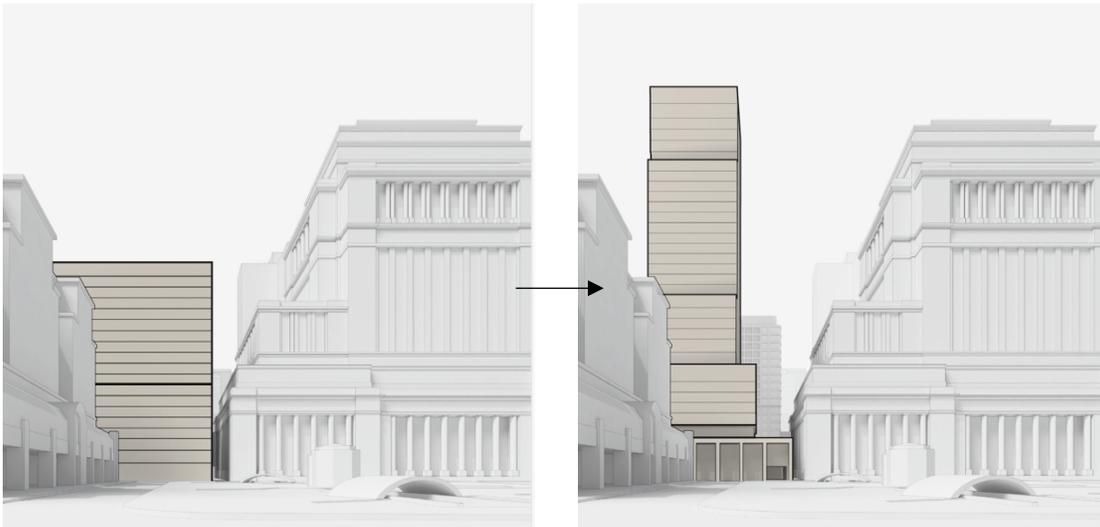


Source : Sid Lee Architecture

Illustration 3 : Les avantages de l'accroissement de la hauteur pour la qualité du paysage urbain



*Révéler l'édifice de la Sun Life depuis la rue Sainte-Catherine.
Magnifier l'appel et la présence du Square Dorchester.*



*Rendre compte du prestige du Square Dorchester et de ses édifices.
Offrir des points de vue dynamiques et lumineux sur le centre-ville.*

Source : Sid Lee Architecture

2. Les contraintes induites par le projet de PUM 2050

2.1. Le panorama du belvédère Kondiaronk

Ce belvédère offre un point de vue privilégié à partir duquel il est possible d’embrasser dans le même coup d’œil le massif du centre-ville de Montréal, le fleuve Saint-Laurent, les montérégiennes et certains marqueurs territoriaux importants de Montréal, de la structure du pont Jacques-Cartier en passant par la place Ville-Marie et L’Île-des-Sœurs.

Ce ne sont toutefois pas une succession de points de vue individuels qui contribuent à faire en sorte que la contemplation de ce panorama est extraordinaire, mais bien la composition du tout. Le tout que constitue le panorama depuis Kondiaronk est supérieur à la somme de ses parties. On s’étonne donc du choix de découper cette vue au scalpel, en tranches et cônes tantôt larges ou minces et tantôt hautes ou courtes.

Le fait de cristalliser les conditions de certaines vues (les exceptionnelles) est particulièrement périlleux et viens potentiellement exclure une série d’interventions, de projets et de transformation qui pourraient s’avérer positives pour le paysage urbain montréalais. Nous croyons que toutes les vues répertoriées dans le projet PUM 2050, soient-elles panoramiques ou non, devraient s’en tenir à une appréciation qualitative au moyen d’objectifs et de critères intégrés à la réglementation d’urbanisme et qu’elles ne devraient pas entraîner des limitations normatives.

Illustration 4 : Panoramas du belvédère Kondiaronk



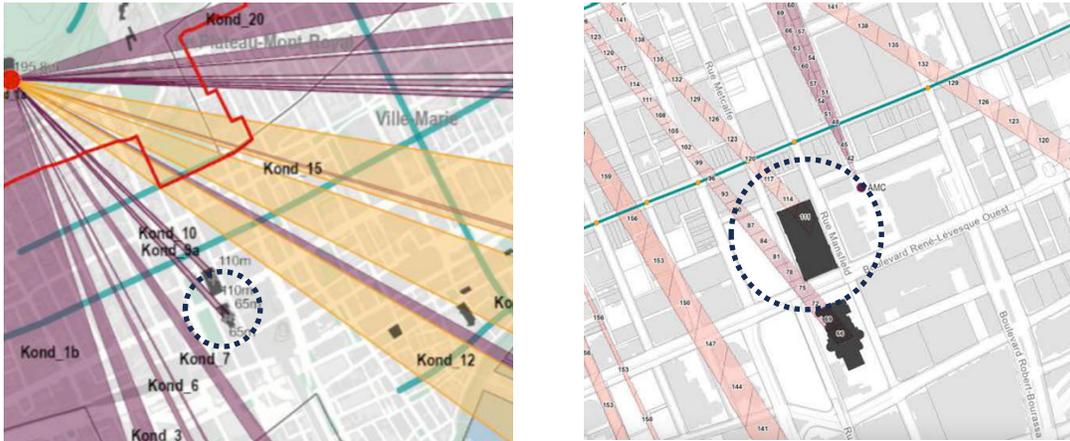
Source : PUM 2050

2.2. La vue Kond_10

La vue Kond_10 depuis le belvédère Kondiaronk a été ajoutée spécifiquement pour tenir compte de l’édifice de la Sun Life, identifié au projet de PUM 2050 comme un repère emblématique (nous reviendrons plus loin sur ce concept). Selon la l’article DC 7.1.2. du document complémentaire du projet de PUM 2050, la réglementation d’urbanisme devra limiter la hauteur de toute construction d’une hauteur supérieure à

la cote altimétrique indiquée aux cartes. Pour le 1225-1249 Metcalfe, ceci signifierait que le seul projet envisageable sur le site serait un projet d'au plus 65 m, avec les inconvénients dont nous avons discuté plus haut.

Illustration 5 : La vue Kond_10



Source : PUM 2050

Cette contrainte est d'autant plus difficile à justifier à notre avis que l'édifice de la Sun Life n'est pas un élément qui contribue significativement à la qualité des panoramas offerts par le belvédère Kondiaronk. L'évolution du profil de l'horizon montréalais au fil des 20 dernières années, soit depuis l'adoption du Plan d'urbanisme actuel, permet de constater que l'édifice de la Sun Life n'est pas un élément panoramique distinctif depuis Kondiaronk comme il a pu l'être autrefois.

Illustration 6 : Évolution du profil du centre-ville depuis Kondiaronk

Extrait du panorama illustré
au Plan d'urbanisme
2004



Extrait du panorama illustré
au projet de PUM
2024



En 2004, on pouvait bien distinguer la silhouette de l'édifice de la Sun Life qui s'élevait plus modestement entre les grandes tours de la Place Ville-Marie et du 1000, de la Gauchetière. À l'époque, à partir du belvédère Kondiaronk, la Sun Life venait aussi ponctuer, de part et d'autre d'elle, deux percées visuelles imposantes sur le fleuve Saint-Laurent et ses rives.

En 2024, tout cela a laissé place à de nouveaux gratte-ciel qui ont grugé une partie des vues sur le Fleuve et rempli la brèche dans laquelle la Sun Life s'élevait. On ne distingue même plus la volumétrie distinctive de l'édifice Sun Life, maintenant que sa façade est dissimulée par une autre construction. La condition que tente de préserver la vue Kond_10 ne constitue d'aucune façon, en 2024, un élément distinctif qui contribue à la qualité exceptionnelle du panorama du belvédère Kondiaronk. Selon nous, il n'y plus d'intérêt à empêcher une construction qui viendrait s'élever à la même hauteur que la Sun Life. À plus forte raison si cette stratégie permet de mieux célébrer et rendre compte, à partir du trottoir et de la rue, de l'importance de cet édifice et de celle du square qu'il surplombe.

En vingt ans, la vue depuis le belvédère Kondiaronk a changé, comme Montréal. Le massif du centre-ville a pris du volume, mais Montréal est toujours reconnaissable. Il nous arrive aussi beaucoup moins qu'avant de rencontrer un terrain vacant sauvagement transformé en stationnement au cœur du centre-ville. Faut-il par conséquent sacrifier tous les panoramas et tous les cônes de vue au nom du développement? Absolument pas. Faut-il subordonner les panoramas et les cônes de vues à la qualité des expériences vécues à plus petite échelle? Non plus. Il faut pouvoir continuer à user de discernement au moyen de dispositifs réglementaires qualitatifs souples qui fournissent des objectifs et des critères, pas des normes et des quantités.

2.3. Les repères emblématiques

L'identification de repères emblématiques au projet de PUM 2050 s'accompagne d'une obligation du maintien de la prédominance de ces derniers à l'intérieur d'un rayon de 100 m (DC 7.2). Cette obligation doit se traduire dans la réglementation d'urbanisme des arrondissements par une exigence de « gradation des hauteurs ». Le PUM 2050 fait à notre avis fausse route avec cette approche. De telles mesures prescriptives sont une façon simpliste et unidimensionnelle de résoudre des situations complexes qui dépendent de facteurs multiples.

Par exemple, certains des points de vue les plus saisissants sur le mont Royal depuis le centre-ville sont le résultat de l'encadrement offert par des volumes imposants qui viennent accentuer, comme un cadre, l'importance de la montagne. Les vues depuis

l'esplanade de la Place Ville-Marie et les rues Peel ou Metcalfe sont autant de moments importants qui illustrent ce propos.

Le même raisonnement s'applique au voisinage entre l'édifice Aldred et la basilique Notre-Dame, tous deux désignés « repères emblématiques ». Leur voisinage immédiat ne nuit d'aucune façon à leurs caractéristiques respectives et à leur statut d'emblèmes ou d'îcônes. La hauteur plus imposante de l'édifice Aldred par rapport à la basilique Notre-Dame, tout comme la hauteur plus imposante du 550, Place d'Armes – elle aussi emblématique à bien des égards – par rapport aux deux autres constructions façonne une unicité paysagère qui fait partie de Montréal. Il en va de même pour l'édifice de la Sun Life et de l'Église Marie-Reine du Monde; la présence de l'un et l'autre dans leurs rayons respectifs de 100 m ne nuit d'aucune façon à leurs caractères emblématiques et à leurs caractères incontournables dans le paysage urbain. Cette cohabitation n'a strictement rien à voir avec une prescription des hauteurs et des volumes et des formes des deux bâtiments.

Des dégagements et des retraits en architecture sont souvent plus efficaces pour la mise en valeur d'un bâtiment voisin d'exception que le simple encadrement de la hauteur. Dans le cas du 1225-1247 Metcalfe, la hauteur permet justement de mettre en valeur le gabarit imposant de la Sun Life à partir de la rue Sainte-Catherine et du square. Cette approche vient accentuer l'importance économique du square et de ses constructions et permet de mieux soutenir la conservation des bâtiments patrimoniaux comme celui de la Taverne Dominion. Limiter la hauteur au potentiel de développement du site aurait pour effet de compliquer la restauration des actifs patrimoniaux et la mise en valeur des qualités architecturales des bâtiments qui jouxte l'ensemble du Square Dorchester.

Nous ne sommes pas en désaccord avec l'identification au PUM 2050 de repères emblématiques, mais les notions de prédominance et la prescription obligatoire de stratégies de design visant la volumétrie et le gabarit des bâtiments à l'intérieur de périmètres de 100m est une approche réductrice et nocive. Elle constitue une menace réelle à la qualité de notre environnement bâti et de son évolution. Cette pratique pourrait avoir un impact négatif sur la viabilité de certains terrains et bâtiments en situation de désuétude économique ou fonctionnelle et nécessitant des transformations. À terme, elle vient limiter le potentiel de continuer à façonner une ville exceptionnelle. Selon nous, le seul principe de hauteur qui doit être maintenu et que Montréal doit continuer à sacraliser est celui du respect du sommet du mont Royal.

3. Conclusions

En terminant, notre lecture du PUM 2050 à la lumière de ses impacts pour le 1225-149 Metcalfe nous incite à formuler certaines recommandations avec comme objectif de miser sur une vision dynamique de Montréal susceptible de voir s'élargir ses emblèmes et ses icônes tout en célébrant celles qui sont déjà présentes.

Recommandations :

1. Retirer la vue Kond_10 des vues exceptionnelles et des vues intéressantes;
2. Réviser l'ensemble de l'approche proposée en matière de vues et de panoramas en misant non pas sur les caractéristiques spécifiques et statiques de certains points de vue mais sur les caractéristiques dynamiques de l'expérience urbaine offerte par Montréal;
3. Réduire le nombre de vues régies par le PUM 2050 et effectuer une hiérarchisation en bonne et due forme tout en mesurant les impacts réels de ces vues à toutes les échelles urbaines;
4. Éliminer les limitations de hauteur des cotes altimétriques pour les vues exceptionnelles;
5. Favoriser un cadre de gestion des vues, des panoramas et de mise en valeur patrimoniale basé sur des objectifs et critères contextuels plutôt que des limitations normatives;
6. Retirer toute référence de hauteur comme méthode de conservation de la prédominance des repères emblématiques;
7. Retirer toute prescription d'approches de design visant la composition architecturale, la volumétrie et la hauteur des bâtiments en lien avec les repères emblématiques.