

ATLIFIC HOTELS ET CANDEREL
- HÔTEL MARRIOTT ET PLACE DU CANADA -

MÉMOIRE
PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DES AUDIENCES
SUR LA
**CONSTITUTION DU SQUARE DORCHESTER
ET
DE LA PLACE DU CANADA
COMME SITE DU PATRIMOINE**

Préparé par

Félix Gravel, Consultant en urbanisme

PROJET N° F00217A

2011-11-28

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1. OBJET	1
1.1 Mise en contexte	1
1.2 Mandat	1
1.3 Caractéristiques du site	2
1.4 démarche de la ville de montréal	3
1.4.1 Processus en cours	3
1.4.2 Caractéristiques du réaménagement	3
2. APERÇU DE LA REGLEMENTATION ACTUELLE	4
2.1 Principales dispositions.....	4
2.2 Conditions d’affichage	5
2.2.1 Critères liés à l’affichage.....	5
2.3 Processus d’approbation.....	6
3. CADRE LÉGISLATIF DE LA CONSTITUTION DU SITE DU PATRIMOINE ...	7
4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRÉJUDICIALES	8
4.1 Géométrie de la rue de la gauchetière ouest	9
4.1.1 Une géométrie moderniste à préserver.....	9
4.1.2 Circulation piétonne et automobile	11
4.2 Affichage	12
4.3 Critères d’évaluation	12
4.3.1 Une démarche restrictive.....	12
4.3.2 Limite des hauteurs.....	14
4.3.3 Des critères flous	14
5. Conclusion.....	16

Annexe A Avis de motion pour la constitution du site du patrimoine

Annexe B Loi sur les biens culturels : articles pertinents

Annexe C Extrait du plan d’urbanisme : Limite des hauteurs

1. OBJET

Le présent document vise à dresser l'état des lieux en ce qui a trait au cadre réglementaire et à l'implication de la constitution en site du patrimoine du Square Dorchester et de la Place du Canada pour le complexe de la Place du Canada et de l'hôtel Marriott Château Champlain.

1.1 MISE EN CONTEXTE

Le site qui fait l'objet du présent mémoire inclut à la fois la tour Place du Canada et l'hôtel Marriott. Ces deux tours sont situées sur l'îlot urbain qui est délimité par De La Gauchetière au nord, la rue Peel à l'ouest, rue Saint-Antoine au sud et De la Cathédrale à l'est. Une passerelle piétonne, qui s'étire le long de la rue De la Gauchetière Ouest, relie l'Édifice Place du Canada au parc de la Place du Canada; ce lien donne finalement accès au Square Dorchester, un parc public récemment réaménagé, situé au nord de boulevard René-Lévesque.

La Ville de Montréal suit actuellement un processus de constitution d'un site du patrimoine en vertu de la *Loi sur les biens culturels*¹ pour ce secteur. Dans cette perspective, différentes mesures sont prévues pour protéger et mettre en valeur le site de la Place du Canada et du Square Dorchester. La démarche vise notamment à réhabiliter les parcs afin d'améliorer l'espace public et d'intégrer un design qui reflète l'origine des lieux. Ces mesures de protection pourraient affecter les possibilités de développement futur du site d'étude et ainsi limiter: le droit d'augmenter la densité; le droit d'ajouter de nouveaux bureaux; le droit de modifier l'affichage; l'accès à l'Hôtel. Le processus de constitution d'un site du patrimoine offre l'opportunité de faire entendre les intérêts des propriétaires riverains dans le cadre des audiences publiques que tient le Conseil du patrimoine de Montréal jusqu'au 30 novembre 2011.

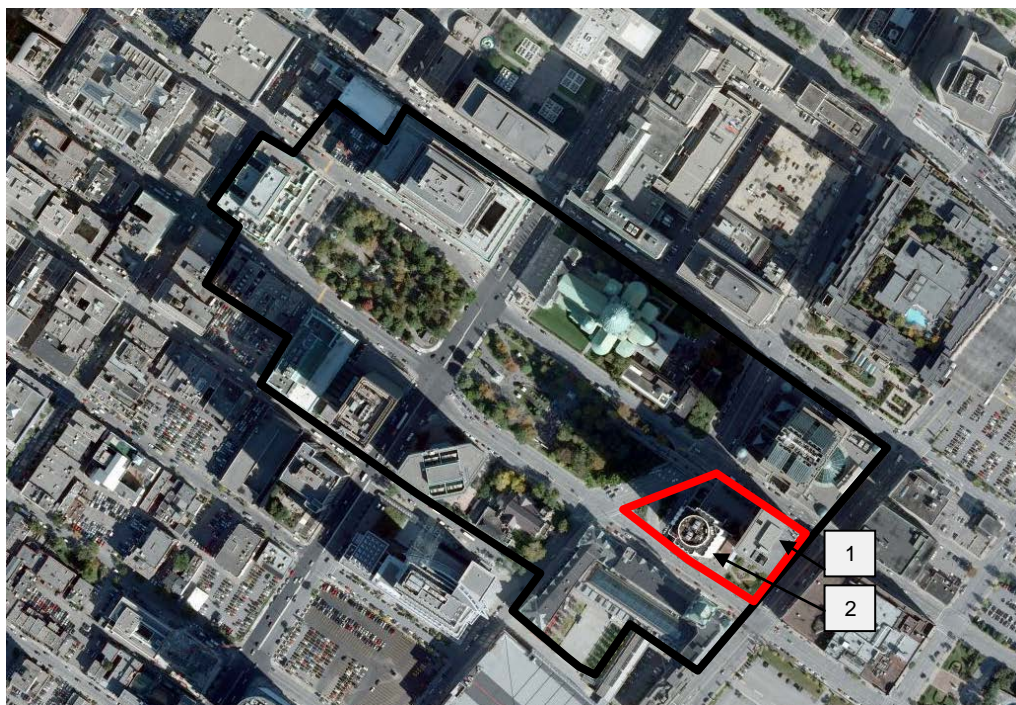
1.2 MANDAT

Dans le cadre de son mandat, CIMA+ représente les intérêts de Québec 9016-7610 Quebec LLP lors des audiences publiques, ce qui conduit à mener des discussions avec le comité du patrimoine afin de s'assurer que les mesures adoptées ne nuisent pas au potentiel de développement du site d'étude.

¹ Pour plus d'information sur la constitution d'un site du patrimoine, voir : MCCCCF, 2011. Statut juridique des biens culturels. En ligne. <http://www.mcccfc.gouv.qc.ca/index.php?id=3115>
N° de projet F00217A

1.3 CARACTÉRISTIQUES DU SITE

La tour place du Canada est située au 1010, De la Gauchetière Ouest, elle est mitoyenne à l'hôtel Marriott Château Champlain, qui est situé au 1050, De la Gauchetière Ouest. Les bâtiments sont situés dans l'arrondissement Ville-Marie de la Ville de Montréal; ils sont rattachés au district électoral Peter-McGill.



— Limite du site du patrimoine

— Complexe Place du Canada et hôtel Marriott Château Champlain

- 1 La tour Place du Canada a été construite en 1967, l'édifice compte 28 étages et s'élève à une hauteur de 113 m. L'architecture est signée John B. Parkin Associates.
- 2 Le Marriott Château Champlain a été construit en 1968, l'édifice compte 39 étages et s'élève à une hauteur de 128 m. L'architecture est signée Roger D'Astous et Jean-Paul Pothier.

Les deux édifices sont parmi les premiers à être reliés au Montréal souterrain; ils sont situés aux abords du métro Bonaventure et de la gare Windsor.
La superficie du terrain est de 4 785, 10 m².

1.4 DÉMARCHE DE LA VILLE DE MONTRÉAL

La municipalité procède à la constitution d'un site du patrimoine qui viendra protéger et mettre en valeur le site de l'ancien Square Dominion pour son importance dans l'histoire de Montréal et du Canada; pour son corpus de bâtiments exceptionnels; pour le caractère unique de l'espace public du Square Dorchester et de la Place du Canada; pour le corpus d'œuvres d'art qui se trouvent sur le site; pour le témoignage de l'esprit civique et le lieu d'affirmation politique et socioculturelle du Square Dorchester et de la Place du Canada.

1.4.1 Processus en cours

- Étapes de la constitution du site :
 - Dépôt du projet de règlement à l'administration politique en vue d'une adoption à la réunion du conseil municipal du 24 octobre.
 - Adoption du projet de règlement au conseil de ville du 24 octobre 2011.
 - Adoption et entrée en vigueur du règlement au mois de décembre 2011 ou au début 2012.
- Étapes de consultation :
 - Projet soumis au Conseil du patrimoine pour avis
 - Avis de motion pour la participation des riverains aux consultations
 - Audiences publiques tenues par le Conseil du patrimoine (14 novembre et 23 novembre 2011)
 - Adoption du projet de règlement à la séance suivante du Conseil municipal

1.4.2 Caractéristiques du réaménagement

- Interventions :
 - Restauration des figures paysagères
 - Restauration des géométries des espaces publics et des rues
 - Reconstruction des bordures et trottoirs
 - Restauration des monuments commémoratifs
 - Remplacement du mobilier urbain
 - Illumination des composantes du Square et des façades des bâtiments riverains
 - Commémoration des anciens cimetières
 - Interprétation du patrimoine et animation des lieux
- Promoteurs :
 - Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine
 - Ville de Montréal
 - Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire
- Investissements prévus :
 - 41,5 millions de dollars

2. APERÇU DE LA REGLEMENTATION ACTUELLE

2.1 PRINCIPALES DISPOSITIONS

La Place du Canada et l'hôtel Marriott sont inclus dans la zone 0328 au règlement de zonage 01-282 de l'arrondissement Ville-Marie. Voici les normes réglementaires qui s'appliquent :

Hauteur : - Le bâtiment doit être élevé de 23 mètres minimum

- Le bâtiment peut atteindre 30 mètres de hauteur maximum

- La surhauteur permise au règlement est de 120 mètres maximum

Densité : - 12

- Soit 57 420 m² qui peuvent être dédiés aux activités du bâtiment

Implantation du bâtiment :

- Taux d'implantation autorisé jusqu'à 100 %

- Marge latérale minimum de 3 m

- Marge arrière minimum de 3 m

Usages permis : catégories C.4C, H, E.7(2)

La catégorie C.4C désigne les établissements de vente au détail et de services autorisés en secteurs de moyenne intensité commerciale². La catégorie H vise l'habitation, les équipements de transport et de communication et les infrastructures.

Affectation du sol prévue au plan d'urbanisme : secteur mixte

Secteur significatif : PM

Le site est donc déjà soumis à certains critères d'aménagement (« secteur significatif soumis à des critères » au plan de zonage).

Voici les travaux visés :

- La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment;
- La transformation d'une caractéristique architecturale;

Les critères qui s'appliquent à ces travaux sont:

- 1° la sauvegarde du caractère distinctif du bâtiment;
- 2° la protection de chacune des parties ou caractéristiques du bâtiment exprimant les conditions sociales, politiques, économiques ou technologiques représentatives de l'époque de construction du bâtiment;
- 3° la sauvegarde du plan et des matériaux d'origine;
- 4° le respect du mode d'implantation;
- 5° la réalisation avec des matériaux et des détails architecturaux d'une qualité au moins équivalente à celle d'origine.

2.2 CONDITIONS D’AFFICHAGE

2.2.1 Critères liés à l’affichage

Selon la réglementation municipale actuelle, toute nouvelle enseigne doit respecter des critères précis, dont nous vous présentons ici les grands traits.

La principale distinction qui s'opère se trouve au niveau des enseignes (pour la protection d'un logement, pour un parc de stationnement, pour le mont Royal et le Vieux-Montréal, pour le nom d'occupant d'un immeuble) et des enseignes publicitaires.

² Catégorie C.4C : La superficie maximale de plancher occupée par un débit de boissons alcooliques est fixée à 200 m². La distance qu'un tel établissement doit conserver par rapport à un autre débit de boissons alcooliques situé dans ce secteur est de 50 mètres.

Voici comment se compose le règlement³ sur les enseignes :

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I APPLICATION
SECTION II SÉCURITÉ PUBLIQUE
SECTION III SUPPORT
SECTION IV RUE SAINTE-CATHERINE

CHAPITRE II ENSEIGNES

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES
SECTION II CALCUL DE LA SUPERFICIE
SECTION III ENSEIGNE À PLAT
SECTION IV ENSEIGNE EN SAILLIE OU SUR UNE SAILLIE
SECTION V ENSEIGNE AU SOL
SECTION VI ENSEIGNE SUR UN TOIT OU PRÈS D'UN TOIT
SECTION VII EMPIÈTEMENT AU-DESSUS DU DOMAINE PUBLIC
SECTION VIII ÉCLAIRAGE
SECTION IX PROTECTION D'UN LOGEMENT
SECTION X PARC DE STATIONNEMENT
SECTION XI MONT-ROYAL ET VIEUX-MONTRÉAL
SECTION XII NOM D'OCCUPANT D'UN IMMEUBLE

CHAPITRE III ENSEIGNES PUBLICITAIRES

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES
SECTION II MODULE PUBLICITAIRE
SOUS-SECTION 1 SUPERFICIE ET LOCALISATION
SOUS-SECTION 2 EMBLACEMENT, HAUTEUR ET DISTANCE
SECTION III PANNEAU PUBLICITAIRE
SOUS-SECTION 1 SUPERFICIE ET LOCALISATION
SOUS-SECTION 2 EMBLACEMENT, HAUTEUR ET DISTANCE
SECTION IV PANNEAU PUBLICITAIRE AUTOROUTIER
SOUS-SECTION 1 SUPERFICIE ET LOCALISATION
SOUS-SECTION 2 EMBLACEMENT, HAUTEUR, SUPPORT ET DISTANCIATION

2.3 PROCESSUS D'APPROBATION

En plus des critères réglementaires énumérés précédemment, l'affichage entre dans le cadre de la réglementation sur les PIIA (Plan d'implantation et d'intégration architecturale).

Cela signifie qu'en plus de critères normatifs, l'arrondissement garde un droit de regard discrétionnaire. Avant d'obtenir un permis pour une enseigne, le requérant doit auparavant rencontrer les conseillers en aménagement et les conseillers en architecture. Suite à ces discussions préliminaires, le projet d'enseigne est présenté devant le CCU (Comité consultatif en urbanisme). Les membres du CCU (des membres non élus ainsi que deux élus siégeant au conseil d'arrondissement) émettent leurs recommandations. Enfin, le projet est présenté devant le conseil d'arrondissement pour être approuvé. Une fois le projet d'enseigne approuvé, le requérant peut alors obtenir le permis.

³ Voir Annexe C pour le règlement complet sur les enseignes et les enseignes publicitaires
N° de projet F00217A

3. CADRE LÉGISLATIF DE LA CONSTITUTION DU SITE DU PATRIMOINE

En vertu de la *Loi sur les biens culturels*, la juridiction municipale peut procéder à la citation d'un bâtiment ou à la constitution d'un site du patrimoine.

Une municipalité peut recourir à la constitution d'un site du patrimoine pour protéger un tout ou une partie de son territoire où se trouvent des biens culturels immobiliers et dans lequel le paysage architectural présente un intérêt d'ordre esthétique ou historique. La constitution d'un site du patrimoine est applicable en vertu de la *Loi sur les biens culturels*, elle entraîne une protection du Square Dorchester et de la Place du Canada au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Le propriétaire d'un immeuble situé dans un site du patrimoine peut obtenir de sa municipalité une aide financière ou technique pour la conservation, l'entretien, la restauration ou la mise en valeur de son bien.

La loi permet en outre à la ministre de la Culture et des Communications de contribuer à l'entretien, à la restauration, à la transformation ou au transport d'un bien situé dans un site du patrimoine.

Le propriétaire ne peut toutefois, sans l'autorisation du conseil municipal, démolir l'immeuble en tout ou en partie.

De plus, il doit informer préalablement le conseil et, s'il y a lieu, se conformer aux conditions fixées par celui-ci dans le cas de travaux ayant pour résultat :

- de diviser, subdiviser, rediviser ou morceler un terrain;
- d'ériger une nouvelle construction, d'altérer, restaurer, réparer ou modifier de quelque façon l'apparence extérieure d'un immeuble, de faire un nouvel affichage ou de modifier, remplacer ou démolir une enseigne ou un panneau-réclame.

Actuellement, le processus de constitution du site du patrimoine en est à l'étape de représentation des personnes intéressées à la constitution du site du patrimoine –dans le cadre de l'avis de motion sur la constitution du site du patrimoine- en vertu de l'article 88 *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., c. B-4).

4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRÉJUDICIALES

Bien que la constitution de site du patrimoine soit une démarche de protection et de mise en valeur louable, certaines dispositions réglementaires qui touchent la Place du Canada et l'hôtel Marriott Château Champlain dans l'avis de motion adopté à la séance du conseil municipal du 24 octobre 2011 sont préjudiciables aux propriétaires riverains.

Les dispositions réglementaires inscrites à l'avis de motion « Règlement sur la constitution du site du patrimoine du Square Dorchester et de la place du Canada », données au conseil de ville du 24 octobre 2011 sont préjudiciables pour certains riverains. Les propriétaires riverains de la tour Place du Canada et de l'hôtel Marriott Château Champlain demandent de modifier les articles suivants :

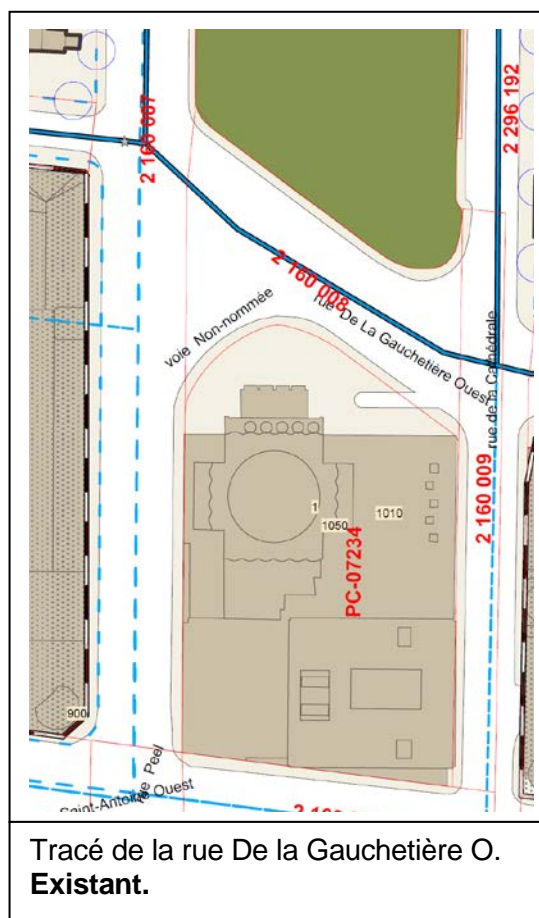
- **L'article 7.1**, soit l'exception qui concerne la rue De La Gauchetière pour ce qui est de la géométrie et des emprises de rues; afin de conserver la géométrie et l'emprise actuelle sur l'ensemble du site
- **L'article 22**, soit les éléments d'affichage; afin de reconnaître les droits acquis relatifs à l'affichage sur la tour de l'hôtel Marriott Château Champlain.
- **L'article 9** soit les éléments inscrits à l'annexe 2 : afin de permettre à un développement futur de dépasser les hauteurs existantes.

4.1 GÉOMÉTRIE DE LA RUE DE LA GAUCHETIÈRE OUEST

4.1.1 Une géométrie moderniste à préserver

La propriété de l'hôtel Marriott s'étend jusqu'à la rue De la Gauchetière qui est courbée à cet endroit. L'aménagement en marge avant de l'hôtel est une voie d'accès en croissant de lune qui est utilisé comme débarcadère par les usagers de l'Hôtel Marriott. La crainte vis-à-vis du projet de réaménagement du Square Dorchester est de voir cet aménagement disparaître. En effet, le projet de réaménagement du Square Dorchester et de la Place du Canada implique un réalignement de la rue De la Gauchetière Ouest, tel que présenté dans le document :

Cormier architectes paysagistes inc., Groupe Cardinal Hardy, Teknica-HBA. Juin 2009. « Réaménagement et mise en valeur du Square Dorchester et de la Place du Canada ». Entente sur le développement culturel de Montréal; Ville de Montréal, MCCCCF, 38 p.



Les travaux de réaménagement prévus aux plans ont un impact significatif sur l'hôtel Marriott et la Place du Canada. Le réalignement de la rue de la Gauchetière Ouest sur un tracé orthogonal est censé restaurer le caractère historique des lieux, par le cadastre et la forme du parc. Cependant, le décroché de la rue De la Gauchetière Ouest est lui-même particulier dans le paysage montréalais. Il permet à deux tissus urbains, l'un à l'ouest de la rue Peel, l'autre à l'est, d'être reliés ensemble. Le retour à deux formes cadastrales juxtaposées sans être connectées tend à effacer un geste d'aménagement singulier qui met en valeur le bâtiment de l'hôtel Marriott et de la Place du Canada.

La géométrie de la rue De La Gauchetière Ouest et son décroché participent aux aménagements modernistes que la constitution du site du patrimoine tend par ailleurs à protéger et à mettre en valeur. Un réalignement est donc contradictoire aux autres dispositions réglementaires.

C'est pourquoi l'article 7.1 inscrit à l'avis de motion « Règlement sur la constitution du site du patrimoine du Square Dorchester et de la place du Canada » est préjudiciable. L'exception qui concerne la rue De La Gauchetière pour ce qui est de la géométrie et des emprises de rues, et visant à favoriser l'axe de l'ancienne rue De La Gauchetière, devrait être retirée.

Les plans de réalignement de la rue de la Gauchetière, tels que la ville les présente, passent en partie sur un terrain qui appartient aux propriétaires du Château Champlain. Il est déplorable que les propriétaires n'aient pas été consultés et que la première occasion de se prononcer sur la question soit les audiences du conseil du patrimoine de Montréal qui prennent fin le 30 novembre 2011. Des contacts ont été établis avec les propriétaires avant les audiences tenues par le Conseil du patrimoine mais ceux-ci n'ont jamais transparus dans la modification du projet de règlement. En effet, les propriétaires de l'hôtel Marriott et du complexe de la Place du Canada ont souligné les éléments inscrits au projet de règlement qui leur sont préjudiciables sans que celui-ci ne soit modifié par après. Les étapes subséquentes de consultation, montrent le réalignement de la rue De La Gauchetière Ouest et c'est le seul scénario qui apparaît dans les plans qui ont été présentés aux audiences publiques.

Sur ce point, monsieur le Directeur du Conseil du patrimoine a affirmé lors des audiences publiques que des discussions ont déjà été menées avec les riverains. Monsieur le Directeur a cependant reconnu que le Comité riverain n'avait pas inclus l'ensemble des propriétaires. Il a aussi mentionné qu'une présentation s'est tenue le 15 juin 2011, avec peu de participation. Il a ensuite présenté les présentes audiences comme le moment adéquat pour faire entendre les différents points de vue.

Les propriétaires du Château Champlain et de la Tour Place du Canada réclament un suivi plus grand de la Ville de Montréal avec l'ensemble des riverains; notamment advenant le cas d'une expropriation. Les réponses aux questions qui ont été exprimées de manière orale lors des audiences publiques présentent le réaligement de la rue De La Gauchetière Ouest comme une orientation plutôt qu'une obligation. Cet élément sera favorisé dans de potentiels aménagements, mais des discussions seront faites à l'avenir.

4.1.2 Circulation piétonne et automobile

Le réaligement de la rue De La Gauchetière qui est favorisé à l'article 7.1 est préjudiciable au regard de l'accès piéton à l'hôtel Marriott et à la Place du Canada; de la sécurité; et de la circulation automobile.

Le croissant de lune qui sert de débarcadère à l'hôtel Marriott permet de séparer les flux automobiles du centre-ville du va-et-vient de la clientèle de l'hôtel. À ce titre, l'emprise et la géométrie actuelle créent un environnement sécuritaire (notamment pour le débarquement des bagages) et convivial (le croissant de lune est végétalisé). Un virage à droite de Peel, sur la Gauchetière en direction Est pourrait causer des accidents, dans quel cas une poursuite éventuelle pourrait être intentée contre la Ville de Montréal. Le débarcadère est une partie intégrante de l'hôtel Marriott, il permet aux clients de ne pas être affecté par la circulation sur la rue et de profiter d'un aménagement convivial singulier.

L'exception de la géométrie de la rue De La Gauchetière, prévue à l'article 7.1, est contradictoire avec l'article 15.4. En effet, l'article 15.4 4° prévoit prendre en compte «l'efficacité et l'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons».

Pour information, des comptages ont été faite en septembre et octobre 2010. Depuis, les propriétaires du Château Champlain ont demandé à plusieurs reprises à la Ville de Montréal, qu'une analyse de la circulation soit faite au printemps ou début d'été 2011. La Ville a confirmé vouloir le faire mais n'a pas procédé tout en continuant à présenter un réaligement de la rue De La Gauchetière Ouest dans l'ensemble des plans mis en exergue aux audiences du Conseil du patrimoine. Il semble essentiel qu'un autre comptage soit fait et rendu public avant que la Ville ne poursuive le projet de redresser la rue de la Gauchetière Ouest.

4.2 AFFICHAGE

L'article 22 inscrit à l'avis de motion « Règlement sur la constitution du site du patrimoine du Square Dorchester et de la place du Canada » est préjudiciable vis-à-vis de l'affichage.

Celui-ci contient la prescription suivante :

Aucune enseigne visible sur une façade faisant face à un tronçon d'une voie publique situé à l'intérieur des limites du site du patrimoine du Square Dorchester et de la place du Canada ne peut être installée à une hauteur supérieure à 16 m sur un immeuble visé par la section III.

Il est demandé de protéger les droits acquis de l'espace d'affichage existant par une précision du règlement qui permette à l'enseigne Marriott, visible de la voie publique, située à plus de 16 m de hauteur de rester en place et de garder son droit actuel. Ce droit acquis protège actuellement l'espace d'affichage et permet un remplacement de l'enseigne actuelle par une autre enseigne selon les critères d'affichage du Règlement numéro 01-282. Il est important de conserver ce droit acquis et les audiences ont précisé qu'aucune disposition n'est prévue afin de le révoquer; ce pouvoir de révocation de droits acquis est cependant prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) en matière d'affichage.

Enfin, les restrictions liées à l'affichage créent un préjudice pour la tour Place du Canada. En effet, la tour Place du Canada ne pourra pas procéder à l'installation d'une enseigne au-delà des seize (16) mètres prescrits au présent règlement de constitution du site du patrimoine.

4.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

4.3.1 Une démarche restrictive

Les critères d'évaluation pour l'ensemble des travaux d'agrandissement, de transformation d'un bâtiment ou d'aménagement des espaces extérieurs visent à protéger l'architecture moderne de l'hôtel Marriott et de la tour Place du Canada. Le peu de concertation pour la définition de ces critères conduit à une formulation complexe des critères d'évaluation, et sans que chacun des critères ne soit justifié ou détaillé. Il est regrettable que la constitution du site du patrimoine du Square Dorchester et de la place du Canada s'accompagne d'autant de restrictions - qui découlent des critères d'évaluation, tout comme de l'ensemble des normes réglementaires - et de si peu d'incitatifs ou d'aide aux propriétaires afin de mieux mettre en valeur le site.

Voici les éléments décrits à l'annexe 2 qui s'appliquent au 1010, De la Gauchetière Ouest et 1050, De La Gauchetière Ouest:

<p>1050, rue De La Gauchetière Ouest</p> <p>1010, rue De La Gauchetière Ouest</p>	<p>Complexe Place du Canada :</p> <p>1010, rue De La Gauchetière Ouest Hôtel Marriott Château Champlain</p> <p>1, Place du Canada</p>	<p>Le plan d'ensemble du complexe</p> <p>Un basilaire surmonté d'une esplanade, implanté à l'alignement de construction sur l'îlot formé par les rues Peel, Saint-Antoine et de la Cathédrale et raccordé à la Place du Canada par une large passerelle piétonne qui enjambe la rue De La Gauchetière;</p> <p>Une esplanade accueillant deux tours disposées en quinconce;</p> <p>Un hôtel de 36 étages au plan en forme de croix, aligné à l'intersection des rues De La Gauchetière et Peel;</p> <p>Un immeuble de bureaux de 28 étages au plan carré, aligné à l'intersection des rues de la Cathédrale et Saint-Antoine.</p> <p>La facture architecturale distincte des deux tours</p> <p>Le dessin rectiligne pour l'immeuble de bureaux et l'usage du béton lisse et gris;</p> <p>Les formes de béton curvilignes et bombées de l'hôtel et l'usage du quartz blanc qui confère au béton texture et luminosité.</p> <p>Les entrées du complexe, principalement :</p> <p>l'entrée du basilaire localisée sous la passerelle; l'entrée du complexe située sur la rue Saint-Antoine; l'entrée carrossable de la rue de la Cathédrale; l'entrée principale de l'immeuble de bureaux au niveau de l'esplanade; l'entrée principale de l'hôtel à partir de la rue De La Gauchetière.</p> <p>Basilaire, esplanade et passerelle</p> <p>Le caractère minéral et les aménagements paysagers de l'esplanade et de la passerelle;</p> <p>L'absence d'éléments obstruant les vues;</p> <p>Le large bandeau de béton qui ceinture le basilaire;</p> <p>L'arcade de béton soutenant la passerelle;</p> <p>Les garde-corps de la passerelle, utilisant le même béton que pour l'hôtel.</p> <p>Hôtel Marriott (Château Champlain)</p> <p>Le mur-rideau en béton curviligne de texture granulé intégrant du quartz blanc;</p> <p>Les grandes ouvertures fixes en arcades surmontant les petites ouvertures ouvrantes raccordées par du béton cannelé;</p> <p>L'utilisation du zinc comme matériau d'étanchéité;</p> <p>Les larges auvents ajourés en béton;</p> <p>La marquise composée d'une succession de voûtes en béton en porte-à-faux;</p> <p>Les deux étages techniques opaques marquant des césures dans la composition de la façade;</p>	<p>1^o Le retour à l'apparence d'origine du complexe et de ses composantes est privilégié;</p> <p>2^o le respect de la hauteur existante du bâtiment en date du [inscrire date d'entrée en vigueur du règlement] est favorisé.</p>
---	---	--	--

		<p>L'appentis mécanique cylindrique;</p> <p>Les détails architecturaux d'inspiration wrightienne.</p> <p>Immeuble de bureaux</p> <p>Le plan presque carré ponctué par une couronne de colonnes périphériques;</p> <p>Le mur-rideau du rez-de-chaussée au niveau de l'esplanade;</p> <p>Les panneaux de béton lisse et gris des étages supérieurs;</p> <p>Les détails architecturaux d'inspiration miésienne.</p>	
--	--	---	--

4.3.2 Limite des hauteurs

La disposition de respecter la hauteur existante des édifices en date de l'entrée en vigueur du règlement, notion favorisée à l'annexe 2 s'appliquant aux édifices situés au 1010, De la Gauchetière et au 1050, De la Gauchetière, prive le Complexe d'une densité résiduelle ayant un fort potentiel de développement.

En effet, la hauteur inscrite au plan d'urbanisme est de 232 mètres pour l'ensemble du secteur. L'hôtel Marriott Château Champlain s'élève actuellement à une hauteur de 128 m. La tour Place du Canada s'élève quant à elle à une hauteur de 113 m. Il appert préjudiciable de limiter les hauteurs pour un secteur dont la ville a elle-même reconnu le potentiel de développement et a exprimé la volonté de le densifier à travers ses propres instruments d'urbanisme⁴.

4.3.3 Des critères flous

Les critères d'évaluation prévus à l'annexe 2 de l'article 9 sont flous et ambigus. Les travaux doivent ainsi respecter « les détails architecturaux d'inspiration wrightienne », et « les détails architecturaux d'inspiration miésienne ».

Nous comprenons que l'inspiration wrightienne réfère à l'architecte américain Frank Lloyd Wright (1867-1959) -exemple de bâtiment d'inspiration wrightienne à Montréal: la caserne Létourneux sur le boulevard Notre-Dame; et que l'architecture miésienne renvoie à Mies van der Rohe (1886-1969) - exemple de

⁴ Voir annexe C pour la carte des hauteurs du plan d'urbanisme de la ville de Montréal
N° de projet F00217A

bâtiment d'inspiration miésienne à Montréal: la tour de la Banque Nationale située sur la Place d'armes.

Par ailleurs, de nombreuses interrogations sont soulevées par le critère énoncé comme suit : « Le retour à l'apparence d'origine du complexe et de ses composantes est privilégié ».

Il appert cependant important de préciser les dispositions qui découlent de ces critères d'évaluation.

5. CONCLUSION

La constitution du site du patrimoine du Square Dorchester et de la Place du Canada vise la protection et la mise en valeur du territoire du Square Dominion. Cette reconnaissance patrimoniale, la plus haute à l'échelon municipal, est tout à fait justifiée. Elle s'appuie notamment sur la valeur des lieux quant à l'Histoire de Montréal et du Canada, la variété de bâtiments exceptionnels, l'unicité des espaces publics, la collection d'œuvres d'art se trouvant sur le site, ou encore la vocation civique et le lieu d'affirmation que constitue le site.

Bien que cette constitution patrimoniale soit fondée et repose sur de bons principes, une partie des outils de protection et de mise en valeur sont inappropriés. En effet, l'idée d'un retour à l'origine, critère qui régit les demandes de permis de transformation de bâtiments dans le projet de règlement, apparaît contradictoire avec les critères de modernité par ailleurs privilégiés. Dans le même sens, les critères relatifs à l'affichage viennent figer un paysage montréalais qui a pourtant su évoluer avec harmonie, sans défigurer le site anciennement désigné de Square Dominion. Enfin, la question du réalignement de la rue De La Gauchetière Ouest est lui aussi discutable puisqu'il est une partie intégrante des aménagements modernistes qui ont accompagné la construction du complexe de la Place du Canada et de l'hôtel Marriott Château Champlain.

Il apparaît important que les critères privilégiés dans le règlement sur la constitution du site du patrimoine du Square Dorchester et de la Place du Canada ne soient pas contradictoires entre eux. Le règlement est justifié, mais il serait préférable qu'il ne soit pas porté préjudice aux propriétaires riverains relativement à l'accès sécuritaire à l'hôtel Marriott, à l'affichage, ou au redéveloppement des parties résiduelles des terrains.

Pour conclure, les propriétaires riverains -de la Place du Canada et de l'hôtel Marriott Château Champlain- appuient la constitution du site du patrimoine du Square Dorchester et de la Place du Canada, mais demandent :

- De modifier l'article 7.1, pour que l'ensemble de la géométrie et des emprises de rues soient préservés, même dans le cas de la rue De la Gauchetière Ouest
- De modifier l'article 22, afin de préciser les droits acquis de l'hôtel Marriott Château Champlain relativement à l'espace d'affichage occupé par les enseignes actuelles et de permettre l'affichage au-delà de seize (16) mètres.

- De modifier l'article 9, soit les éléments inscrits à l'annexe 2, afin de permettre le développement des parties résiduelles du complexe de la Place du Canada et de permettre à un développement futur de dépasser les hauteurs existantes jusqu'à la limite des surhauteurs inscrites au plan d'urbanisme en vigueur (soit de 232 mètres).

Enfin, comme monsieur le Directeur du Conseil du Patrimoine l'a mentionné, des discussions sont nécessaires relativement au réaménagement de la partie sud du site du patrimoine. Prévus en 2012-2013, les travaux doivent tenir compte du droit de propriété des riverains de la Place du Canada et de l'hôtel Marriott Château Champlain.

ANNEXE A

AVIS DE MOTION

Constitution du site du patrimoine du Square Dorchester et de la Place du Canada



Avis public

Séance publique du Conseil du patrimoine de Montréal
Constitution du site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada
Article 88 Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4)

À son assemblée du 24 octobre 2011, le conseil de la Ville a donné un avis de motion relatif au projet de règlement intitulé « Règlement sur la constitution du site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada ».

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) tiendra une séance publique consacrée à l'audition des personnes ou organismes qui désirent s'exprimer sur le projet :

Les lundi 14 et mercredi 23 novembre 2011, à 19 h
155, rue Notre-Dame Est, salle 202
Montréal

Une présentation détaillée du projet sera faite le 14 novembre à 19 h. Cette présentation sera suivie d'une période consacrée aux questions et commentaires des personnes intéressées, laquelle se poursuivra le 23 novembre.

Les mémoires devront être soumis au CPM au plus tard le 30 novembre à 16 h par courriel : cpm@ville.montreal.qc.ca ou à l'adresse suivante : Édifice Gaston-Miron, 1210, rue Sherbrooke Est, bureau 002, Montréal (Québec) H2L 1L9.

La documentation relative au projet est disponible aux endroits suivants :

- Direction du greffe de la Ville de Montréal: 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-134
- Bureau d'arrondissement de Ville-Marie : 800, boulevard De Maisonneuve Est, 17^e étage (Accueil)
- Conseil du patrimoine de Montréal : ville.montreal.qc.ca/cpm

Le présent avis ainsi que le projet de règlement sont également disponibles sur le site Internet ville.montreal.qc.ca sous la rubrique « Avis publics ».

Afin de faciliter la planification des séances publiques, les personnes et organismes intéressés à s'exprimer sur le projet sont invités à s'inscrire auprès du Conseil du patrimoine de Montréal.

Renseignements : Conseil du patrimoine de Montréal 514 872-4055

Montréal, le 28 octobre 2011

Le greffier de la Ville,
M^e Yves Saindon

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX**

**RÈGLEMENT SUR LA CONSTITUTION DU SITE DU PATRIMOINE DU
SQUARE DORCHESTER ET DE LA PLACE DU CANADA**

Vu les articles 84 à 96 de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4);

À l'assemblée du _____, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**CHAPITRE I
OBJET DE LA CONSTITUTION DU SITE DU PATRIMOINE**

1. Le territoire identifié à l'annexe 1 du présent règlement est constitué en site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada.

**CHAPITRE II
MOTIFS DE LA CONSTITUTION DU SITE DU PATRIMOINE**

2. La Ville constitue le site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada en raison des motifs suivants :

1° l'importance du site dans l'histoire de Montréal et du Canada :

- a) la localisation avantageuse du site, entre l'abrupt du mont Royal et les berges du fleuve Saint-Laurent, ses attributs naturels exceptionnels, son microclimat et ses vues panoramiques favorisent son appropriation par les amérindiens dès la préhistoire et valent à ses terres, au XVIII^e siècle, la réputation d'être les plus fertiles et les plus prospères de la colonie;
- b) la vocation agricole cède progressivement le pas à la vocation résidentielle, alors que les riches négociants en fourrures de la Compagnie du Nord-Ouest y établissent leurs villas et leurs fermes expérimentales et, qu'au milieu du XIX^e siècle, les grands propriétaires terriens se concertent pour réaliser le développement résidentiel le plus prestigieux du pays: le New Town;
- c) la vocation civique exceptionnelle du site s'affirme rapidement, au XIX^e siècle, avec l'aménagement du Square Dominion, aussi appelé le « Carré de la puissance »;
- d) la présence du Square Dominion renforce le pouvoir d'attraction du site qui attire, sur ses rives, des acteurs influents dans l'espace économique national et mondial, contribuant à l'affirmation religieuse et socioculturelle des Montréalais de même qu'à la définition de l'image publique de la métropole du Canada;

XX-XXX/2

- e) les acteurs précédemment mentionnés œuvrent en synergie pour positionner Montréal sur la scène nationale, continentale et internationale. Ils participent à l'édification de son nouveau centre-ville;
- 2° le site et le corpus de bâtiments exceptionnels qu'il regroupe autour du square Dorchester et de la place du Canada en tant que témoins de l'évolution des formes urbaines et des compositions architecturales sur près de deux siècles et des principales phases du développement du centre-ville :
- a) la localisation et les attributs naturels exceptionnels du site sont déterminants pour son développement, de la préhistoire au XX^e siècle;
 - b) la première structure organisationnelle apparaît au XVII^e siècle et le patron de lotissement des terres agricoles, puis celui résidentiel aux XVIII^e et XIX^e siècles, s'y superposent;
 - c) le patron urbain du premier plan de Montréal dessiné par John Ostell sert d'armature, dans la première moitié du XIX^e siècle, à la trame originale du quartier résidentiel du New Town qui intègre pour la première fois des ruelles, lesquelles sont desservies par le nouveau réseau d'aqueduc. Cette trame s'étend ensuite à l'ensemble du territoire montréalais;
 - d) les principes de planification de la ville moderne nord-américaine, dans les suites de la Première et de la Seconde Guerre mondiale, façonnent progressivement le nouveau centre des affaires. La gestion de la circulation, due à l'urbanisation du territoire, commande d'importants travaux d'infrastructures hors sol et en sous-sol et génère, dans la seconde moitié du XX^e siècle, le réseau de la ville souterraine. Le site du patrimoine en témoigne par l'élargissement de la rue Dorchester et sa transformation en artère de prestige, par la construction de l'ancien stationnement Idéal, aujourd'hui Avis, par la ramification du réseau souterrain primitif, qui, avec la construction du métro, s'étend au complexe Place du Canada, puis jusqu'à la gare Windsor et le Centre Bell et par la construction du 1000 De La Gauchetière qui l'enrichit d'équipements collectifs;
 - e) le corpus de bâtiments érigé autour du square Dorchester et de la place du Canada illustre les principales phases de développement du centre-ville. La mutation du quartier résidentiel à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle est occasionnée par la densification des secteurs commercial et tertiaire. Aussi, les grandes institutions civiles et religieuses y côtoient des édifices de bureaux, commerces, restaurants et établissements à vocation ludique;
 - f) les gabarits des bâtiments regroupés autour du square Dorchester et de la place du Canada sont contrastants et leurs modes d'implantation, diversifiés;
 - g) l'expression architecturale des bâtiments illustre éloquentement la spécialisation des programmes fonctionnels, l'évolution des techniques de construction et celle de la réglementation d'urbanisme;
 - h) la plupart des bâtiments du site du patrimoine figurent parmi les meilleurs exemples de leurs typologies dans l'histoire de l'architecture canadienne. Leurs

XX-XXX/3

concepteurs, canadiens et américains, jouissent d'une renommée nationale, continentale, voire même internationale;

- i) plusieurs propriétés du site du patrimoine présentent des aménagements paysagers d'intérêt, anciens et contemporains;
 - j) l'identité paysagère du square Dorchester et de la place du Canada est remarquable : deux formes rectangulaires distinctes désaxées sont enchâssées dans l'armature du réseau viaire et poursuivent la logique cadastrale du New Town;
 - k) la vaste étendue du square Dorchester et de la place du Canada et la forme de l'ensemble, épousant la montée topographique du sud au nord, procurent au cadre bâti une scénographie unique;
- 3° le caractère unique du square Dorchester et de la place du Canada quant à son origine, sa configuration, son aménagement, son envergure et son rayonnement :
- a) la présence de l'ancien cimetière Saint-Antoine actif entre 1799 et 1854 justifie la décision d'en faire un espace *non aedificandi*, entraîne la création du Square Dominion en 1872 et perpétue l'usage du site comme lieu de repos et de contemplation;
 - b) la dimension symbolique du square Dorchester et de la place du Canada est renforcée par la présence des milliers de sépultures de trois générations de Montréalais catholiques, en grande majorité canadien-français, qui reposent toujours dans le sol de l'ancien cimetière Saint-Antoine;
 - c) l'ancien cimetière, inscrit à l'Inventaire des sites archéologiques du Québec (ISAQ), renseigne sur les modes d'inhumation et sur maints aspects de la population montréalaise de la fin du XVIII^e jusqu'à la première moitié du XIX^e siècle;
 - d) le square Dorchester et la place du Canada est l'un des squares les plus importants du Canada en raison de sa localisation au centre-ville, de sa superficie et de sa vocation éminemment publique affirmée dès sa conception;
 - e) le dessin du square Dorchester et de la place du Canada est unique à Montréal et au Canada. Il se démarque en raison de sa configuration, en deux espaces aménagés de manière distincte, de même que par la complexité et le raffinement de sa forme, inspirée par les réalisations paysagères britanniques des XVII^e et XVIII^e siècles et celles, au XIX^e siècle, du Second Empire parisien, des courants municipaux new-yorkais, washingtonien et des précédents montréalais;
 - f) le square Dorchester et la place du Canada est le seul square d'envergure métropolitaine à Montréal;
- 4° un corpus d'œuvres d'art et d'objets commémoratifs exceptionnels témoignant de l'histoire politique et culturelle du Dominion du Canada au sein de l'Empire britannique :

XX-XXX/4

- a) le corpus trace les jalons de l'histoire du Canada sur une période de plus de 150 ans, en :
 - i) rendant hommage à des personnages influents des sphères politique, religieuse et culturelle;
 - ii) commémorant des événements marquants tels que les guerres de l'Empire et celles du Canada;
 - iii) rappelant la coexistence des deux groupes fondateurs de même que les idéologies politiques et religieuses canadiennes;
 - b) le corpus se démarque par la diversité et la qualité des objets commémoratifs et des œuvres d'art érigées par la classe politique, l'élite intellectuelle, le clergé, les militaires, les francophones et les anglophones;
 - c) les concepteurs des monuments commémoratifs figurent parmi les plus importants de l'histoire de l'architecture et de l'art canadien. Ces œuvres illustrent plusieurs aspects des pratiques artistiques de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle;
- 5° un témoignage de l'esprit civique des Montréalais et un lieu d'affirmation politique et socioculturel :
- a) le site accueille toujours des manifestations citoyennes diverses de portée locale ou nationale. C'est un lieu de rassemblement à des fins politiques, récréatives et culturelles et, à l'occasion du Jour du Souvenir, commémoratives;
 - b) le culte religieux, catholique et protestant, y est établi depuis plus de 140 ans;
 - c) les toponymes des voies publiques, du square, de la place et des bâtiments rappellent des événements et des personnages importants de l'histoire de l'Angleterre, de Montréal et du Canada, en même temps qu'ils témoignent de l'affirmation progressive de l'identité culturelle québécoise;
 - d) le site est un attrait touristique majeur de la métropole et il contribue de longue date à l'image publique de Montréal au Canada et à l'étranger.

CHAPITRE III

EFFET DE LA CONSTITUTION DU SITE DU PATRIMOINE

3. Toute personne doit se conformer aux conditions prévues au chapitre IV, de même qu'aux conditions relatives à la conservation des caractères propres au paysage architectural du site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada auxquelles le conseil peut l'assujettir et qui s'ajoutent à la réglementation municipale, lorsque dans ce site du patrimoine :

- 1° elle divise, subdivise, redivise ou morcelle un terrain;
- 2° elle érige une nouvelle construction;

XX-XXX/5

3° elle altère, restaure, répare un immeuble ou en modifie de quelque façon l'apparence extérieure;

4° elle fait un nouvel affichage ou modifie, remplace ou démolit une enseigne ou un panneau-réclame.

En outre, nul ne peut poser l'un des actes prévus au premier alinéa sans donner à la Ville un préavis d'au moins 45 jours. Dans le cas où un permis municipal est requis, la demande de permis tient lieu de préavis.

Avant d'imposer des conditions, le conseil prend l'avis du comité consultatif.

Une copie de la résolution fixant les conditions accompagne, le cas échéant, le permis municipal délivré, par ailleurs, et qui autorise l'acte concerné.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux travaux afférents aux installations temporaires nécessaires à la tenue d'événements particuliers dans le site du patrimoine du Square Dorchester et de la place du Canada.

4. Nul ne peut, sans l'autorisation du conseil, démolir tout ou partie d'un immeuble situé dans le site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada.

Avant de décider d'une demande d'autorisation, le conseil prend l'avis du comité consultatif.

Toute personne qui pose l'acte prévu au premier alinéa doit se conformer aux conditions que peut déterminer le conseil dans son autorisation.

CHAPITRE IV

CONDITIONS DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

5. Tous les témoins matériels significatifs compris dans le site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada et énumérés aux sections I, II, III et IV du présent chapitre doivent être maintenus en bon état.

SECTION I

SQUARE DORCHESTER ET PLACE DU CANADA

6. Tous les travaux réalisés dans le square Dorchester et la place du Canada, constituant les lots 1 340 248 et 1 851 411, doivent :

1° respecter l'intégrité du patrimoine archéologique, principalement les sépultures de l'ancien cimetière Saint-Antoine (1799-1854);

2° maintenir le caractère noble et monumental du lieu;

3° préserver le caractère victorien du lieu, notamment la géométrie, les matériaux et les formes paysagères distinctes du square Dorchester et de la place du Canada

XX-XXX/6

comprenant, entre autres, le tracé des allées, les sentiers, les parterres, les trottoirs, les butons gazonnés, le mobilier et l'éclairage;

- 4° préserver les arbres et les plantations et respecter la sélection des essences végétales;
- 5° respecter l'intégrité du patrimoine artistique et commémoratif;
- 6° contribuer à la convivialité du lieu et à la qualité de l'environnement urbain;
- 7° permettre une utilisation compatible avec la qualité du lieu et la pérennité des aménagements;
- 8° préserver le pavillon des anciennes vespasiennes.

SECTION II

FORMES URBAINES ET PAYSAGÈRES

7. Toute intervention en matière de lotissement et tous travaux de construction, d'agrandissement, de transformation de bâtiment et d'aménagement des espaces extérieurs réalisés à l'intérieur des limites du site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada doivent assurer la conservation et la mise en valeur des caractéristiques des formes urbaines et paysagères, à savoir :

- 1° la géométrie et les emprises actuelles des rues délimitant et traversant le site, sauf en ce qui concerne la rue De La Gauchetière où l'axe de l'ancienne rue De La Gauchetière doit être favorisé;
- 2° le maintien des ruelles, ou leur rappel, dans le patron urbain;
- 3° l'implantation pavillonnaire de la cathédrale Marie-Reine-du-Monde et de l'église St-George;
- 4° l'implantation contiguë, ou le rappel, des bâtiments situés aux 1194 à 1224, rue Peel et aux 1237 à 1249, rue Metcalfe;
- 5° l'implantation des édifices-blocs, soit l'édifice Square Dominion, la gare Windsor, l'édifice de la Sun Life et l'hôtel Windsor;
- 6° l'implantation moderniste de l'édifice de la Banque Canadienne Impériale de Commerce et du complexe Place du Canada;
- 7° l'accessibilité au réseau souterrain par les entrées des immeubles;
- 8° les composantes des aménagements extérieurs faisant partie de la conception d'origine ou de formes paysagères anciennes.

XX-XXX/7

SECTION III

ENSEMBLES BÂTIS ET IMMEUBLES

8. La présente section s'applique aux ensembles bâtis et aux immeubles du site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada identifiés à l'annexe 2 du présent règlement.

9. Tous les travaux d'agrandissement, de transformation d'un bâtiment ou d'aménagement des espaces extérieurs doivent tendre à respecter les critères suivants et les critères d'évaluation prescrits à l'annexe 2 du présent règlement :

- 1° les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères, telles que décrites à l'annexe 2 du présent règlement, doivent être préservées;
- 2° le caractère unique et distinctif des ensembles bâtis et des immeubles doit être sauvegardé;
- 3° l'implantation, la volumétrie, les techniques constructives et les matériaux d'origine doivent être sauvegardés;
- 4° le caractère d'ensemble du site doit être préservé ou mis en valeur en tenant compte des effets des travaux sur les constructions voisines;
- 5° l'utilisation de matériaux et de détails architecturaux d'une qualité au moins équivalente à celle d'origine est favorisée;
- 6° le maintien des œuvres d'art et des objets commémoratifs en date du (date d'entrée en vigueur du présent règlement) est favorisé.

10. Tous les travaux de transformation affectant la volumétrie d'un bâtiment doivent faire l'objet au préalable d'une étude d'impact visuel illustrant son intégration dans le cadre bâti du site du patrimoine, au regard notamment des hauteurs, des gabarits, des vues, des dégagements et de la composition architecturale.

11. Tous les travaux visant la transformation ou le remplacement d'une composante architecturale d'origine, visible d'une voie publique, doivent faire l'objet au préalable d'une étude présentant :

- 1° sa condition actuelle;
- 2° les problématiques de conservation rencontrées;
- 3° les solutions envisagées.

12. Tous les travaux de transformation affectant les composantes des systèmes constructifs et techniques intégrés aux façades d'un bâtiment doivent faire l'objet au préalable d'une étude présentant :

- 1° la condition actuelle des systèmes et de leurs composantes;

XX-XXX/8

- 2° leur fonctionnement et les méthodes de construction d'origine;
- 3° les problématiques de conservation rencontrées;
- 4° les solutions envisagées.

13. Tous les travaux d'agrandissement ou de transformation des bâtiments localisés aux 1194 à 1232, rue Peel et aux 1237 à 1249, rue Metcalfe, doivent faire l'objet au préalable d'une étude relatant l'historique du bâtiment à partir de sa construction jusqu'à sa plus récente transformation.

14. Une demande de permis pour un projet mentionné à l'article 3 doit être accompagnée de toute autre étude ou expertise complémentaire nécessaire à l'évaluation de la demande en fonction des dispositions et des critères du présent règlement.

15. Les critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis pour une nouvelle construction sont les suivants :

- 1° la conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design doit être assurée;
- 2° le projet doit présenter des qualités d'intégration sur le plan architectural;
- 3° le projet doit présenter des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;
- 4° l'efficacité et l'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons doivent être considérés;
- 5° le projet doit mettre en valeur les lieux publics et créer un environnement sécuritaire;
- 6° la capacité du projet doit mettre en valeur, protéger ou enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager du site du patrimoine.

SECTION IV

ŒUVRES D'ART ET OBJETS COMMÉMORATIFS

16. Les œuvres d'art et les objets commémoratifs présents dans le site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada doivent être maintenus *in situ* et tous travaux les affectant doivent assurer le maintien de leur intégrité et les mettre en valeur. Pour les fins du présent règlement, les œuvres d'art et les objets commémoratifs comprennent :

- 1° le monument à Robert Burns;
- 2° le monument aux héros de la guerre des Boers;
- 3° le Lion de Belfort;

XX-XXX/9

- 4° le monument à sir Wilfrid Laurier;
- 5° le monument à sir John A. Macdonald;
- 6° le monument aux braves de Montréal (Cénotaphe);
- 7° le canon du Régiment royal de l'Artillerie canadienne;
- 8° les deux canons de Sébastopol;
- 9° le motif du pavé de granit et les inscriptions dans les bordures de granit rappelant la présence de l'ancien cimetière Saint-Antoine.

17. Toute intervention sur une œuvre d'art ou de commémoration doit être réalisée dans les règles de l'art, en conformité avec le Guide de déontologie de la conservation d'œuvres d'art de l'Institut Canadien de Conservation (ICC).

SECTION V **COMPOSANTES ARCHÉOLOGIQUES**

18. Tous travaux, incluant les travaux d'excavation, effectués à l'intérieur du périmètre identifié à l'annexe 1 du présent règlement, doivent faire l'objet au préalable de recherches archéologiques.

19. Tout prélèvement de sépultures doit être réalisé par un bioarchéologue compétent et selon les règles de l'art.

SECTION VI **AFFICHAGE**

20. Dans le site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada, l'installation d'une enseigne doit respecter les critères généraux suivants :

- 1° l'enseigne doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment sur lequel elle est installée et contribuer à sa mise en valeur;
- 2° l'enseigne ne doit pas porter atteinte à l'intégrité physique du bâtiment.

21. Une enseigne intérieure orientée pour être vue principalement de l'extérieur ne doit pas comporter de source lumineuse.

22. Aucune enseigne visible sur une façade faisant face à un tronçon d'une voie publique situé à l'intérieur des limites du site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada ne peut être installée à une hauteur supérieure à 16 m sur un immeuble visé par la section III.

XX-XXX/10

CHAPITRE V
DISPOSITIONS PÉNALES

23. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet une démolition ou une transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité suivante :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 500 \$;
 - b) pour une première récidive, d'une amende de 500 \$ à 1 000 \$;
 - c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 600 \$ à 1 000 \$;
 - b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
 - c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

ANNEXE 1
PLAN ILLUSTRANT LE PÉRIMÈTRE DU SITE DU PATRIMOINE DU SQUARE
DORCHESTER ET DE LA PLACE DU CANADA

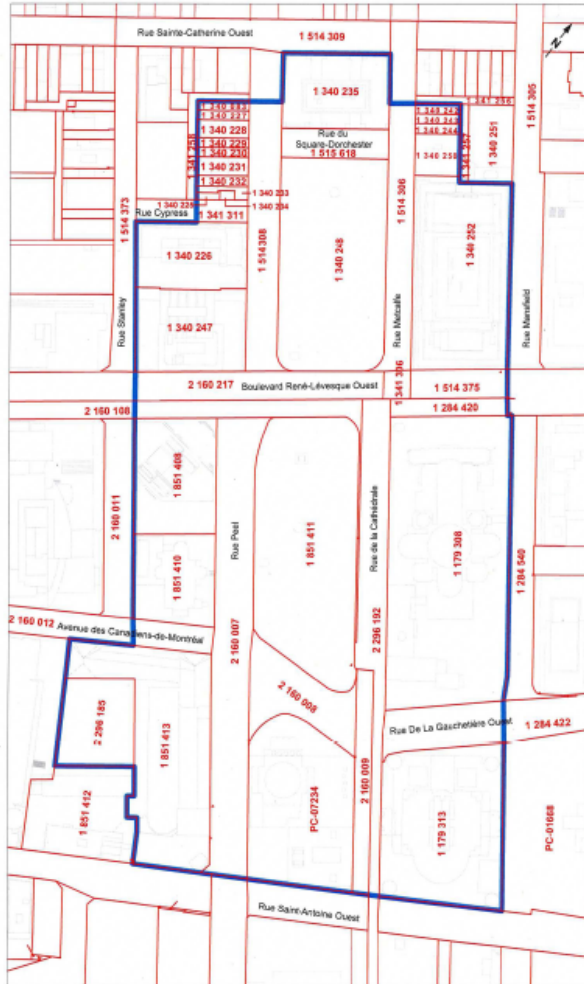
ANNEXE 2
CARACTÉRISTIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION DES ENSEMBLES BÂTIS ET
DES IMMEUBLES DU SITE DU PATRIMOINE DU SQUARE DORCHESTER ET DE
LA PLACE DU CANADA

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville est publié dans *Le Devoir* le XXXXXXXX.

DD 1110006002

XX-XXX/11

ANNEXE 1
PLAN ILLUSTRANT LE PÉRIMÈTRE DU SITE DU PATRIMOINE DU SQUARE DORCHESTER ET DE LA
PLACE DU CANADA



XX-XXX/12

ANNEXE B

LOI SUR LES BIENS CULTURELS
(ARTICLES PERTINENTS)

SECTION IV SITE DU PATRIMOINE

84. Une municipalité peut, par règlement de son conseil et après avoir pris l'avis du comité consultatif, constituer en site du patrimoine tout ou partie de son territoire où se trouvent des biens culturels immobiliers et dans lequel le paysage architectural présente un intérêt d'ordre esthétique ou historique.

Le site du patrimoine doit être compris dans une zone identifiée au plan d'urbanisme de la municipalité comme zone à protéger.

85. L'avis de motion d'un règlement qui constitue un site du patrimoine mentionne:

1° le périmètre du site du patrimoine et ses limites en identifiant, le cas échéant, les rues ou les chemins;

2° les motifs de la constitution du site du patrimoine;

3° la date à laquelle le règlement prendra effet conformément à l'article 92;

4° la possibilité pour toute personne intéressée de faire ses représentations auprès du comité consultatif conformément aux avis qui seront donnés à cette fin.

86. Le greffier ou secrétaire trésorier ou toute personne qu'il désigne à cette fin doit, à la demande du conseil, transmettre à chaque propriétaire d'un immeuble situé dans le périmètre du site du patrimoine un avis spécial écrit, accompagné d'une copie certifiée conforme de l'avis de motion et mentionnant notamment:

1° les effets de la constitution du site prévus aux articles 94 à 96;

2° la possibilité pour chacun des propriétaires de faire ses représentations auprès du comité consultatif;

3° le lieu, la date et l'heure de la séance du comité consultatif au cours de laquelle chacune des autres personnes intéressées pourra faire ses représentations.

L'avis spécial est régi par les dispositions applicables à un avis spécial contenues aux articles 335 à 343 et 348 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) ou aux articles 418, 419 et 422 à 430 du Code municipal (chapitre C-27.1), suivant le cas.

En outre, la vérité des faits relatés dans le certificat de signification doit être attestée sous le serment d'office de la personne qui le donne, si cette personne en a prêté un, sinon sous son serment spécial à cette fin.

88. Le greffier ou secrétaire trésorier donne avis public, au moins 30 jours avant l'adoption du règlement, du lieu, de la date et de l'heure de la séance du comité consultatif au cours de laquelle chacune des personnes intéressées à la constitution du site du patrimoine visé à l'avis de motion pourra faire ses représentations.

L'avis public est régi par les dispositions applicables à un avis public contenu aux articles 335 à 337 et 345 à 348 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) ou aux articles 418, 419, 422, 423 et 431 à 436 du Code municipal (chapitre C-27.1), suivant le cas.

89. À l'expiration d'un délai de 60 jours à compter de la date de l'avis de motion, et après avoir pris l'avis du comité consultatif, le conseil peut adopter le règlement constituant un site du patrimoine.

Le règlement constituant un site du patrimoine doit comprendre un plan qui représente le périmètre du site.

Un avis de motion est sans effet à l'expiration d'un délai de 120 jours à compter de sa date si le conseil n'a pas adopté et mis en vigueur le règlement pendant ce délai.

1985, c. 24, a. 41; 1999, c. 40, a. 39.

90. Le délai de 120 jours mentionné à l'article 89 est prolongé de 60 jours dans le cas où le territoire visé à l'avis de motion n'est pas compris dans une zone identifiée au plan d'urbanisme de la municipalité comme zone à protéger et à la condition que le conseil ait adoptée au cours de la séance pendant laquelle l'avis de motion est donné, une résolution indiquant son intention de modifier à cet effet son plan d'urbanisme.

Toutefois, l'avis de motion est sans effet dès qu'il s'avère que la modification ne pourra entrer en vigueur avant l'expiration du délai additionnel de 60 jours.

91. Dès que le règlement constituant un site du patrimoine entre en vigueur, le greffier ou secrétaire trésorier doit en transmettre une copie certifiée conforme accompagnée du certificat de la date de cette entrée en vigueur à chacun des

propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre du site du patrimoine et, le cas échéant, à celui qui en a la garde ainsi qu'au ministre.

92. Le règlement constituant un site du patrimoine a effet à compter de la date de la signification de l'avis spécial aux propriétaires des immeubles situés dans le périmètre du site.

93. Le conseil peut abroger un règlement constituant un site du patrimoine en procédant de la même façon que pour l'adoption de ce règlement.

94. Toute personne doit se conformer aux conditions relatives à la conservation des caractères propres au paysage architectural du site du patrimoine, auxquelles le conseil peut l'assujettir et qui s'ajoutent à la réglementation municipale, lorsque dans un site du patrimoine:

1° elle divise, subdivise, redivise ou morcelle un terrain;

2° elle érige une nouvelle construction;

3° elle altère, restaure, répare un immeuble ou en modifie de quelque façon l'apparence extérieure;

4° elle fait un nouvel affichage ou modifie, remplace ou démolit une enseigne ou un panneau-réclame.

En outre, nul ne peut poser l'un des actes prévus au premier alinéa sans donner à la municipalité un préavis d'au moins 45 jours. Dans le cas où un permis municipal est requis, la demande de permis tient lieu de préavis.

Avant d'imposer des conditions, le conseil prend l'avis du comité consultatif.

Une copie de la résolution fixant les conditions accompagne, le cas échéant, le permis municipal délivré par ailleurs et qui autorise l'acte concerné.

95. Nul ne peut, sans l'autorisation du conseil, démolir tout ou partie d'un immeuble situé dans un site du patrimoine.

Avant de décider d'une demande d'autorisation, le conseil prend l'avis du comité consultatif.

Toute personne qui pose l'acte prévu au premier alinéa doit se conformer aux conditions que peut déterminer le conseil dans son autorisation.

1985, c. 24, a. 41.

96. Le conseil doit, sur demande de toute personne à qui une autorisation prévue à l'article 95 est refusée, lui transmettre un avis motivé de son refus et une copie de l'avis du comité consultatif.

1985, c. 24, a. 41.

ANNEXE C
EXTRAIT DU PLAN D'URBANISME
LIMITE DES HAUTEURS

ATLIFIC HOTELS ET CANDEREL
 CONSTITUTION DE LA PLACE DU CANADA COMME SITE DU PATRIMOINE

