

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine.

Nouvelle construction - Anciens ateliers du CN

A09-SO-01

Adresse :	1830, rue Le Ber
Arrondissement :	Le Sud-Ouest
Lot (s) :	3 415 342
Autres reconnaissances :	Les bâtiments constituant le complexe industriel des Ateliers du Grand Tronk (Alstom) (anciens ateliers du CN), soit l'édifice administratif, les ateliers, la centrale thermique et le centre de mise en service, sont identifiés comme bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle. L'ensemble du site est identifié au Plan d'urbanisme comme un secteur d'intérêt archéologique.

Le Conseil émet un avis à la demande de l'arrondissement Le Sud-Ouest et conformément au *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal*¹ et au *Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement*².

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à redévelopper le site des anciens ateliers du CN, à Pointe-Saint-Charles. Il comprend trois projets distincts qui correspondent aux trois parties du site. Dans le cas de la partie nord, constituée d'environ un tiers du site, le gouvernement du Québec a émis une réserve foncière en faveur de l'Agence métropolitaine de transport (AMT). Celle-ci y établirait un garage d'entretien des trains de banlieue. La partie centrale est destinée à des usages industriels et commerciaux, logés en majorité dans des bâtiments existants. La partie sud est transformée à des fins résidentielles. Elle comprendrait 1 069 unités de logement, dont 25 % socio-communautaires, ainsi qu'une garderie et quelques commerces. Outre deux parcs (10 % du secteur résidentiel), le secteur bénéficierait d'une promenade et de jardins communautaires. Le projet résidentiel vise une certification LEED Neighborhood development (LEED-ND).

AUTRES INSTANCES

À la demande de l'arrondissement Le Sud-Ouest et dans le cadre d'une démarche participative visant l'élaboration d'un plan d'ensemble pour le site, le projet a fait l'objet d'une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal d'octobre 2008 à janvier 2009, préalablement aux démarches administratives usuelles. Le rapport de l'OCPM a été rendu public le 16 mars dernier.

Le projet a été soumis au comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville, puisqu'il implique un changement au Plan d'urbanisme, et au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement.

HISTORIQUE DES LIEUX

Le 31 décembre 1853, la compagnie du Grand Trunk Railway (GTR) acquiert plusieurs parcelles de terre appartenant à des communautés religieuses dans la partie nord-est de Pointe-Saint-Charles, entre la rue Wellington et le fleuve. Les premiers bâtiments des ateliers du GTR sont bâtis en 1856. La voie ferrée qui relie Montréal à la rive sud du Saint-Laurent et à Portland (Maine) par le pont Victoria est construite en 1859. Un incendie majeur ravage une partie des bâtiments en 1875. De nouvelles constructions les remplacent. Entre 1919 et 1921, le gouvernement fédéral acquiert plusieurs compagnies de chemin de fer et les fusionne, créant ainsi le Canadien National (CN). En 1925, ce dernier entreprend la reconstruction quasi-totale du site, achevée au début des années 1930. L'ouverture de la voie maritime, vers 1960, provoque la fermeture du canal de Lachine et l'abandon progressif de la plupart des bâtiments industriels dans le secteur.

Alstom rachète les ateliers du CN en 1996 et ferme les ateliers définitivement en 2003. Ceux-ci sont repris par le groupe Mach en 2004 qui désire consolider les usages industriels et commerciaux tout en y implantant de l'habitation dans la partie sud du site. Le 15 novembre 2008, un incendie détruit une grande partie de l'atelier des wagons, dans la partie nord, dans laquelle l'AMT souhaite aménager un nouveau garage d'entretien des trains de banlieue et pour laquelle le gouvernement du Québec a imposé une réserve. Quant au développement résidentiel, il fait l'objet d'une entente entre les groupes Mach et Samcon. Le groupe Mach conserverait par ailleurs la partie centrale, à des fins industrielles et commerciales.

ANALYSE DU PROJET

Le projet a été présenté au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), le 12 mars 2009. Ont participé à cette rencontre Pierre-Jacques Lefavre, du Groupe Mach, propriétaire du site, Maurice Garaud, vice-président développement du groupe Samcon, Michel Dufresne de Cardinal Hardy, architecture, paysage, design urbain, ainsi que Julie Nadon, conseillère en aménagement, et Gilles Domingue, architecte, tous deux de l'arrondissement Le Sud-Ouest.

Le projet résidentiel sur la portion sud du site requiert des modifications au Plan d'urbanisme quant à l'usage, la hauteur et la densité. Toutefois, la demande de changement de hauteur et de densité porte sur la seule bande entre les rues Sainte-Madeleine et Bourgeois (implantation au sol de densité moyenne ou élevée au lieu de moyenne seulement et hauteur de 25 m au lieu de un à 4 étages pour un des immeubles). De plus, le site devra être subdivisé en plusieurs lots afin de rendre compte des nouvelles affectations.

Les informations présentées au CPM concernent essentiellement les accès proposés pour désenclaver le site, le programme et l'aménagement du nouveau quartier résidentiel, la description des bâtiments de même que les intentions quant à ceux qui seront conservés et ceux qui seront démolis. Les usages prévus, dans la portion centrale du site qui demeure la propriété du groupe Mach et pour lequel le zonage industriel est maintenu, ont été précisés en partie seulement. Enfin, les intentions de l'AMT pour le réaménagement de la partie nord n'ont pas encore été définies.

Dans ce contexte, le CPM concentrera son analyse sur : (1) la préservation du patrimoine et la mise en valeur du paysage du site ; (2) l'accessibilité au site et les impacts sur le quartier adjacent ; (3) le projet résidentiel.

1. La préservation du patrimoine et mise en valeur du paysage du site

Le CPM apprécie l'étude patrimoniale détaillée réalisée sur les immeubles présents sur le site, selon leur valeur documentaire, architecturale et contextuelle¹. Il estime toutefois que l'analyse architecturale des lieux qui y est proposée ne couvre pas totalement la lecture de cet ensemble patrimonial unique à Montréal. Plus qu'une suite de bâtiments, le site constitue, encore aujourd'hui, un ensemble cohérent qui articule des espaces ouverts et des bâtiments et dont l'échelle est hors du commun. Aussi, une étude historique plus complète permettrait de documenter l'évolution de l'organisation et du fonctionnement des lieux et d'établir l'intérêt du site dans son ensemble avant de prendre des décisions quant à son morcellement.

En complément aux études patrimoniales réalisées et à réaliser, le CPM souligne la pertinence de l'énoncé d'intérêt patrimonial que vient de réaliser le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville, à la demande de l'arrondissement (document préliminaire, en date du 30 mars 2009). Celui-ci offre des pistes de réflexion et d'intervention utiles, notamment par les valeurs d'ensemble qu'il propose sur les plans historique, symbolique et paysagère, artistique et technique.

Le CPM considère souhaitable de loger des entreprises industrielles dans les édifices existants, en continuité avec l'usage d'origine. Toutefois, les besoins des nouveaux usages n'étant pas encore précisés, il lui apparaît difficile de prévoir l'impact de ces derniers sur la conservation de ces immeubles. Aussi, il estime qu'il serait approprié d'appliquer des mesures de protection plus spécifiques. Quant aux édifices identifiés comme ayant une valeur moyenne ou faible (le bâtiment de transformation des wagons spéciaux, l'atelier des essais, le poste de garde et bâtiment des magasins), le CPM estime que la décision de démolir devrait être prise seulement si cela s'avère nécessaire. Enfin, à la lumière de l'énoncé d'intérêt patrimonial réalisé par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise (version préliminaire, 30 mars 2009), le CPM croit que la décision de démolir le bâtiment des magasins est prématurée. Compte tenu du fort contraste de gabarit entre les bâtiments industriels conservés au nord et le grain fin du nouveau quartier résidentiel, il lui apparaît souhaitable d'examiner la possibilité de conserver et de

¹ Ghafouri et Bouchard, patrimoine/architecture/culture (février 2009). *Étude patrimoniale – Rapport final – Anciens ateliers du GTR / CN, 1830, rue Le Ber, Montréal, arrondissement du Sud-Ouest.*

recycler ce bâtiment. Par sa taille, sa linéarité et son alignement en cohérence avec les rues résidentielles adjacentes, ce bâtiment assure une transition d'échelle avec les grands gabarits des immeubles conservés à des fins industrielles.

Concernant les autres éléments du site, le CPM constate qu'il manque d'informations. Il se demande notamment si le système de circulation sur rails entre les différentes étapes du processus est encore en place et si un inventaire de la machinerie et des dispositifs qui restent a été réalisé.

Le CPM constate également que la valeur symbolique du site n'est pas connue, de sorte que les références à l'activité antérieure sont laissées à une hypothétique commémoration. Plusieurs groupes ont souligné l'importance des lieux pour l'histoire de Pointe-Saint-Charles lors des consultations publiques tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Le rapport de l'OCPM souligne en effet que « l'intérêt du complexe industriel réside dans la diversité de bâtiments et de constructions que les organismes assimilent à un écosystème historique et technologique qu'il faut protéger et mettre en valeur »². En ce sens, le CPM estime souhaitable que soit réalisée une étude ethno-historique pour documenter la mémoire collective du site. De plus, il souhaite qu'un projet de commémoration soit développé.

Enfin, l'archéologue de la Direction de Montréal du ministère de la Culture et des Communications et de la Condition féminine a confirmé, à la lumière des cartes anciennes, qu'il y a en sous-sol des vestiges industriels des années 1850 qui pourraient être fort intéressants. Il a ainsi conclu que le promoteur devrait faire une étude du potentiel archéologique, notamment pour les périodes préhistorique et industrielle.

Plusieurs caractéristiques du site confèrent à celui-ci un caractère paysager singulier et remarquable. Il s'agit en particulier de l'homogénéité des bâtiments (l'échelle, l'harmonie de la conception, les matériaux utilisés et les ouvertures), de la diversité d'éléments qui permettent de lire le site (les tours d'eau, les ponts roulants, les trains stationnés, les rails et les espaces de circulation) et des vues sur le centre-ville, le pont Victoria et le mont Royal. Le volet paysager du projet présente des précédents séduisants de recyclage de sites et d'éléments industriels et esquisse des aménagements, notamment pour assurer une interface atténuant les impacts des activités industrielles sur le secteur résidentiel. Aussi, le CPM est d'avis qu'il serait pertinent de réaliser une étude paysagère du site plus complète.

2. L'accessibilité au site et les impacts sur le quartier adjacent

Le site est actuellement enclavé, accessible uniquement par les rues Wellington et Le Ber, à proximité du secteur résidentiel prévu. Deux liens sont proposés par le promoteur pour desservir le trafic lourd généré par les activités industrielles conservées sur le site. Le premier, via la rue Marc-Cantin au nord-est du site, traverserait la cour ferroviaire du CN et serait réservé aux camions entrant et sortant du site, avec l'accord du CN, déjà obtenu. Le second exigerait le réaménagement de la rue Sébastopol ainsi que le démantèlement et la relocalisation du parc de la Congrégation, avec ses équipements et ses arbres, à l'angle nord-est des rues Le Ber et Sébastopol. À cet égard, le CPM signale qu'il n'a pas eu d'information concernant l'intérêt historique, naturel et paysager du parc, de son usage et des impacts de sa relocalisation sur les usagers. Les deux accès proposés sont identifiés dans le document du Groupe Mach soumis à la consultation publique (25 janvier 2009) comme des accès à court terme. Une solution à long terme via la rue Marc-Cantin est liée au projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure. Par ailleurs, les

² OCPM (3 mars 2009). *Projet de développement du site des anciens ateliers du CN à Pointe-Saint-Charles. Rapport de consultation publique*. p.41.

accès au secteur résidentiel sont cohérents avec les caractéristiques du quartier puisqu'ils prolongent les rues existantes.

Le CPM estime difficile de se prononcer sur les solutions préconisées eu égard au trafic lourd, compte tenu du peu d'informations quant aux impacts du projet sur les rues limitrophes ni même sur le contexte plus large. Il estime que des études supplémentaires devraient être réalisées avant le démarrage du projet.

3. Le projet résidentiel

Le projet résidentiel proposé par le promoteur immobilier Samcon répond à plusieurs demandes formulées par le milieu, tel que le groupe de ressources techniques *Bâtir son quartier*. Il comprend notamment des mesures visant à instaurer une mixité sociale (25 % de logements socio-communautaires) et à attirer des jeunes familles (unités traversantes, 2 à 3 chambres à coucher, courettes aménagées). Il devrait ainsi contribuer à la revitalisation du quartier, particulièrement de la rue Wellington. Le CPM apprécie la qualité du projet. Outre la cohérence des usages proposés avec ceux du quartier existant, il souligne les aspects suivants : la trame viaire et le tissu urbain en continuité avec la trame et le tissu contigus ; le respect des principales caractéristiques du cadre bâti du quartier (matériaux, hauteurs, marges de recul, cours arrière) ; la proportion d'espaces verts sur le site, la concentration des bâtiments les plus hauts en face des parcs ; la largeur des chaussées réduite.

De plus, la rue ceinturant le site de même que les aménagements paysagers proposés à l'est et au nord forment une zone tampon entre les immeubles résidentiels et les fonctions industrielles et ferroviaires existantes, atténuant ainsi le bruit ambiant. Toutefois, le CPM note qu'en l'absence d'une étude détaillée sur les bruits générés par la cour de stationnement des trains située du côté est, il est difficile d'évaluer si l'ensemble des mesures envisagées seront suffisantes. Comme il l'a signifié au point 2 de son analyse, il s'interroge également sur les autres nuisances potentielles (pollution de l'air aux particules fines, îlots de chaleur urbains, émanations provenant des locomotives, etc.) ainsi que sur les impacts cumulatifs que celles-ci pourraient engendrer.

Quant à l'aménagement paysager prévu dans le nouveau quartier, le projet offre des espaces verts supplémentaires aux 10 % requis, afin de mieux isoler le site de son environnement industriel et incorpore un nombre appréciable d'arbres, ce qui diminuera le phénomène d'îlots de chaleur urbains dans ce secteur. Le CPM signale l'importance de l'espace public situé au nord-ouest du site, celui-ci constituant en quelque sorte l'entrée principale du nouveau secteur. À cet égard, il estime que l'idée de joindre à la place publique le terrain faisant front au bâtiment administratif est judicieuse. Elle contribue à la mise en valeur du bâtiment administratif et à l'intégration du secteur résidentiel à un ensemble plus vaste. La localisation précise de l'immeuble de la garderie dans le parc n'est toutefois pas optimale pour la relation entre ce dernier et l'immeuble en hauteur qui lui fait face. Le CPM estime aussi que la localisation de la majorité des places de stationnement requises dans les cours arrière est une contrainte majeure à la fonction résidentielle des lieux et, en particulier, à la vocation familiale.

Enfin, le CPM réitère la nécessité d'analyser la possibilité de conserver et de recycler le bâtiment des magasins.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le projet résidentiel et industriel proposé sur les anciens ateliers du CN dans Pointe-Saint-Charles représente une intervention majeure sur l'un des derniers grands et anciens sites industriels de Montréal, auquel on réfère d'ailleurs souvent comme le berceau de l'industrialisation du Canada. « Ce complexe exerce une grande emprise sur le territoire de l'arrondissement en motivant son développement résidentiel. Il devient aussi un moteur du développement industriel de Montréal et, plus largement du Canada ».³ Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) estime que le projet s'inscrit dans la foulée de ce rôle structurant pour le quartier. Il répond en effet à un besoin pour des logements abordables et familiaux et pourrait contribuer à l'amélioration de l'emploi, deux enjeux considérés prioritaires par les groupes communautaires du quartier. De plus, il apporte des solutions au désenclavement du secteur, autre enjeu important pour la qualité de vie. Enfin, il permet de conserver des vestiges tangibles d'un ensemble patrimonial unique à Montréal, notamment par son échelle hors du commun. Il soulève par ailleurs certaines questions, associées en particulier à la cohabitation entre un milieu très industriel et le nouveau quartier résidentiel et également à la préservation du patrimoine et à la mise en valeur du paysage du site.

Le CPM est donc favorable à la conservation de la vocation industrielle dans la partie centrale et dans la partie nord du site de même qu'au projet résidentiel proposé dans la partie sud du site. Il estime toutefois nécessaire de compléter les études sur les impacts environnementaux et les études patrimoniales avant d'arrêter les décisions sur le devenir du site.

Ses recommandations aux promoteurs sont les suivantes :

1. La réalisation d'analyses en vue de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine et du paysage du site, à la lumière notamment de l'énoncé d'intérêt patrimonial réalisé par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville (30 mars 2009) :

- une analyse de la possibilité de conserver le bâtiment des magasins et de le recycler, assurant ainsi une transition d'échelle avec les grands gabarits des immeubles conservés à des fins industrielles ;
- une étude patrimoniale complétant l'étude des bâtiments, portant sur le site en tant qu'ensemble et sur son histoire ;
- une étude sur l'évolution du paysage du site et son état actuel ;
- une étude du potentiel archéologique préhistorique et industriel.

2. La réalisation d'analyses des impacts environnementaux des activités industrielles sur le nouveau secteur résidentiel et sur le quartier en général :

- une étude des impacts environnementaux sur le secteur résidentiel (bruit, poussière, etc.), incluant les impacts cumulatifs potentiels, de même que l'évaluation de la performance de l'ensemble des mesures de mitigation proposées, telles les zones tampons ;

³ Ville de Montréal (2005). *Évaluation du patrimoine urbain, Le Sud-Ouest*, p. 26.

- une étude du parc de la Congrégation, incluant son historique, son intérêt sur le plan naturel et paysager, son utilisation et l'impact de son éventuelle relocalisation sur ses usagers ;
- une étude de circulation, principalement de l'accès projeté à l'ouest du site et de l'impact qu'aurait ce dernier sur le quartier.

3. La révision du projet proposé sur le site des anciens ateliers du CN :

- la révision du plan d'ensemble du secteur résidentiel proposé à la lumière de l'étude relative au bâtiment des magasins recommandée au point 1 ;
- la réduction du stationnement de surface dans le centre des îlots résidentiels, au profit d'espaces verts, pour mieux contribuer à la vocation familiale des lieux ;
- la mise en place de mesures de mitigation si l'analyse des impacts environnementaux des activités industrielles révèle des impacts significatifs tant sur les quartiers existants que sur le secteur résidentiel proposé ;
- la réalisation d'un plan d'ensemble de chacun des secteurs conservant une vocation industrielle, en précisant les interventions prévues, notamment concernant les immeubles.

Le CPM souhaite revoir le projet.

Le CPM recommande également à l'arrondissement Le Sud-Ouest, afin notamment d'éviter la démolition des bâtiments et artéfacts industriels encore présents sur le site :

- de mettre en place des mesures de protection des immeubles industriels et autres éléments témoignant de l'activité industrielle passée ;
- d'exiger des propriétaires une évaluation plus fine de la nécessité de démolir le bâtiment des magasins, celui de transformation des wagons spéciaux, l'atelier des essais et le poste de garde (identifiés comme ayant une valeur patrimoniale moyenne ou faible), avant de décider de telles démolitions ;
- d'apporter une contribution à la connaissance du rôle des ateliers du CN dans l'évolution du quartier, notamment par la réalisation d'une étude ethnographique, ainsi qu'aux moyens de conserver la mémoire du site ; des ressources des services centraux de la Ville ou d'autres instances pourraient être mises à profit, le quartier ayant déjà fait l'objet de quelques études⁴.

La présidente,



Le 7 avril 2009

⁴ Voir entre autres : Le Collectif CourtePointe, *Pointe Saint-Charles : un quartier, des femmes, une histoire communautaire*, Montréal, Les Éditions du remue-ménage, 2006 et le fonds des archives populaires de Pointe-Saint-Charles qui est désormais géré par le service des archives de l'Université McGill.

¹ Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal 02-136 (codification administrative) :

[...]

13. Le Conseil exerce également les fonctions suivantes :

2° il fournit, de sa propre initiative ou à la demande du conseil de la ville, du comité exécutif, d'un conseil d'arrondissement ou d'un service de la Ville, des avis sur toute question relative à la protection et la mise en valeur du patrimoine.

[...]

² Règlement intérieur de la ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement 02-002 (codification administrative) :

[...]

Pour l'application des pouvoirs qui lui sont délégués en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa :

1° le conseil d'arrondissement doit informer le Conseil du patrimoine de Montréal de toute demande de permis ou certificats visée à ce paragraphe en même temps qu'il transmet la demande au comité consultatif de l'arrondissement.

[...]