
Consultation publique : Ensembles industriels d'intérêt patrimonial

Commission sur la culture, le patrimoine et les sports

Ville de Montréal

28 avril 2021

fahey

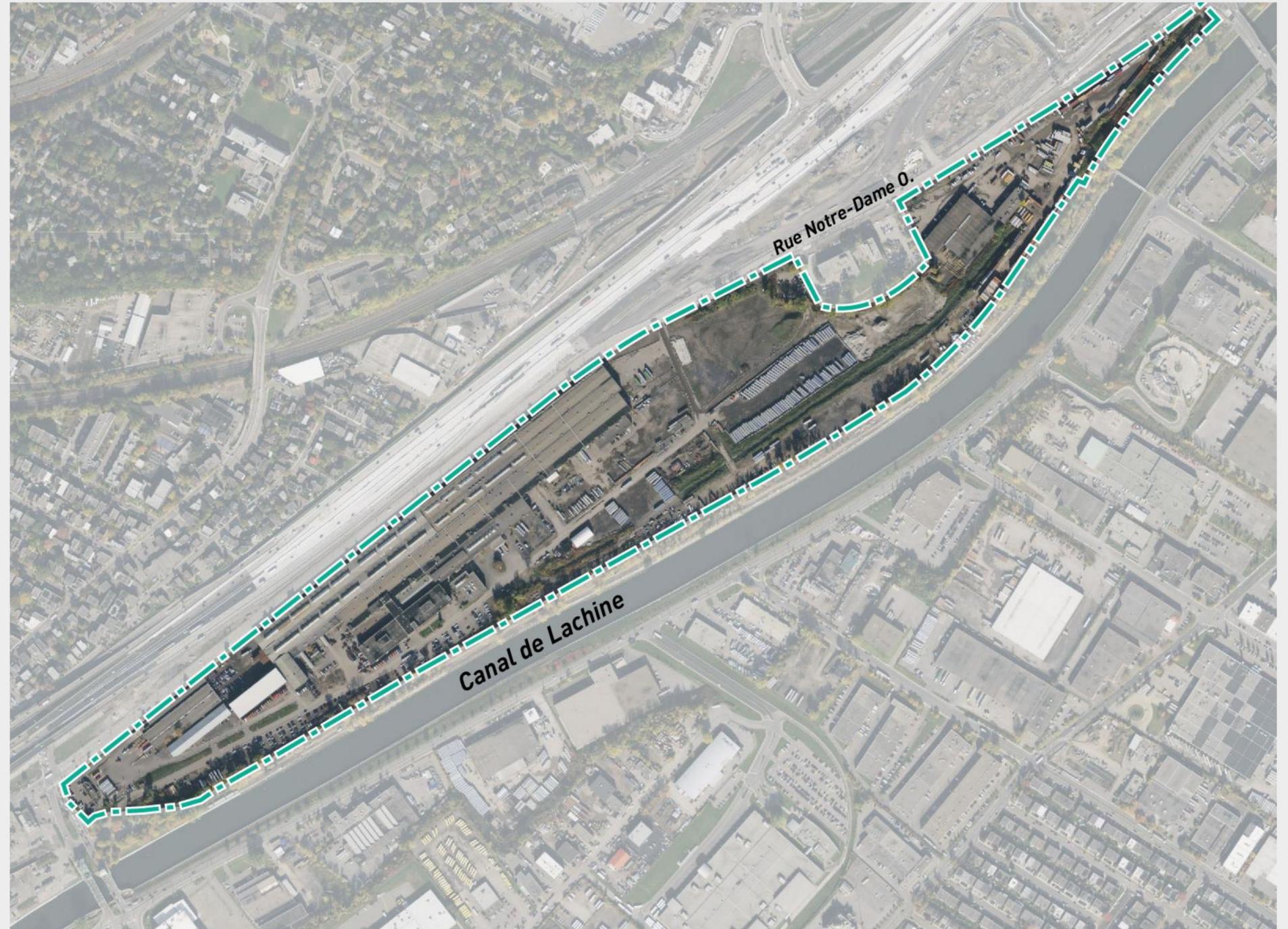


Canadian Car and Foundry (Source: Denis Tremblay).

À propos

Au cours des 20 dernières années, **Fahey et associés** a acquis la réputation de fournir des solutions novatrices et efficaces en matière d'urbanisme, d'architecture de paysage et de design urbain. Ensemble, nous apportons une richesse d'expérience et d'expertise au marché de la planification urbaine et du développement immobilier au Québec.

Fahey et associés est mandatée par le propriétaire pour l'accompagner dans le processus de réaménagement et dans les différentes étapes d'approbations requises.



Le site du 300 rue de la Berge du canal (Source: Imagerie Google Earth).

Contexte

Par ce mémoire, *Fahey et associés* souhaite partager ses réflexions sur la démarche initiée par la Ville de Montréal en matière de patrimoine industriel, portant une attention particulière sur le site de la Berge du Canal et ses environs, site pour lequel une équipe multidisciplinaire est à travailler un plan de redéveloppement.

La mise en valeur du patrimoine est un aspect important dans l'élaboration de projet de redéveloppement tant au point de vue de projet d'ensemble de l'envergure du 300 rue de la Berge du Canal qu'à l'échelle d'un bâtiment. L'équipe de projet est en cours de réflexion sur l'avenir du site et des opportunités de réaménagement tenant compte de l'histoire du lieu ainsi que de l'ensemble des enjeux visant cette propriété.

Notre intention à cet égard s'appuie déjà sur les orientations et les principes énoncés par la commission en matière de mise en valeur des ensembles. Dans cette optique, nous souhaitons formuler quelques réflexions et propositions pour améliorer la clarté et l'efficacité du processus, et ce, dans l'objectif d'assurer la préservation de l'histoire de ces lieux sans freiner les opportunités de redéveloppement bénéfique au milieu de vie et à l'environnement.

Dans les diapositives suivantes, nous soulèverons 5 observations et préoccupations concernant le processus initié par la Ville.

Observations

Certains arrondissements détiennent les outils, les mécanismes et les procédures pour s'assurer que les éléments sont adéquatement protégés. Le processus d'approbation de PIIA et un comité de démolition sont deux outils discrétionnaires qui permettent aux arrondissements de contrôler une grande partie des questions relatives au patrimoine bâti tout en consultant la population.

Préoccupation # 1 :

- **Nous espérons que les changements à l'étude intégreront les mécanismes et pratiques déjà en place sans dupliquer les procédures d'analyse ou d'autorisation.**
- **Nous souhaitons que les analyses et recommandations d'expert et professionnelles dans le domaine soient la pierre d'assises des décisions des différents processus mis en place.**

Observations

Les équipes de professionnels au sein des différents arrondissements ont généralement une connaissance fine des enjeux particuliers sur leur territoire. Elles ont une idée des différentes problématiques autres que patrimoniales que peuvent connaître ces sites (contamination, circulation, intégration urbaine, nuisances, etc.)

Préoccupation # 2 :

- **Parallèlement à la volonté d'uniformiser l'approche à tous les arrondissements, nous souhaitons que le processus de décision et de consultation publique demeure au niveau de l'arrondissement et tienne compte des particularités de chaque site et de leur contexte.**

Observations

Les propriétés sont souvent extrêmement complexes à réaménager en raison des nombreuses contraintes et d'enjeux variés.

Préoccupation # 3 :

- **Il serait important de clarifier les types d'analyses requises dans le cadre du nouveau mécanisme et le contenu qu'elles doivent aborder afin d'éviter la duplication du travail des experts.**
- **De même, il serait important d'indiquer clairement ce qui doit être inclus dans l'énoncé d'intérêt patrimonial requis dans le cadre du nouveau mécanisme.**

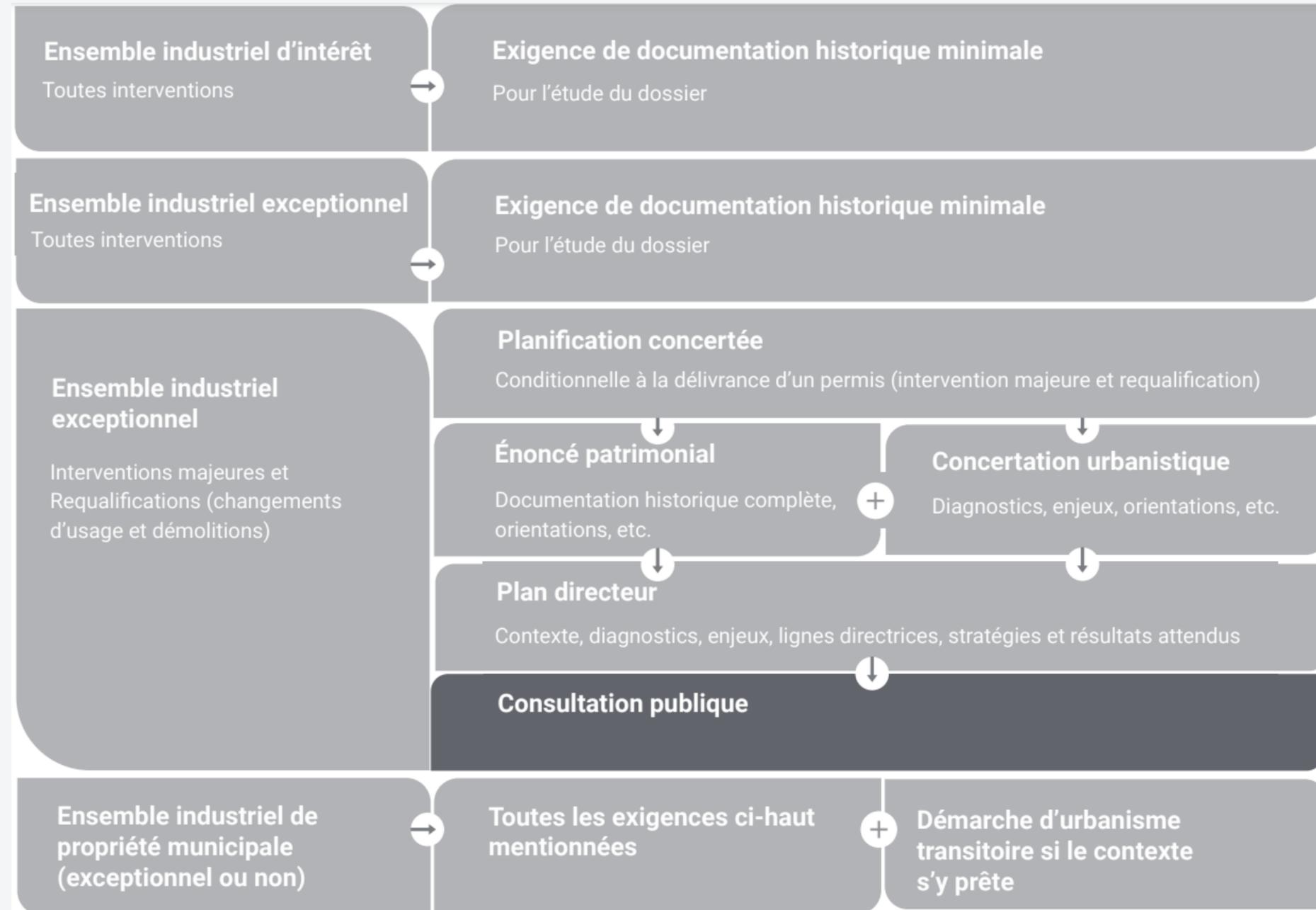
Observations

Le processus initié par la Commission ne brosse que les grandes lignes des étapes à franchir et les résultats possibles ne sont pas précisés. Ce processus semble s'ajouter à celui existant. Cela implique des coûts et des délais additionnels pour le promoteur d'un projet de redéveloppement.

Préoccupation # 4 :

- **Le processus déjà en place pour les projets soumis à un comité de démolition comporte une consultation et même la possibilité de s'opposer à la décision du comité, le tout tel que prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.**

Observations



Organigramme du mécanisme proposé (Source: Commission sur la culture, le patrimoine et les sports).

Observations

Le patrimoine est un aspect parmi tant d'autres à prendre en considération. Il est fondamental d'avoir une vue d'ensemble de tous les enjeux dans tout projet de redéveloppement.

Préoccupation # 5 :

- **Au-delà du patrimoine, des enjeux majeurs liés au redéveloppement de sites industriels doivent être considérés : décontamination, vétusté, adaptabilité du bâti au nouveau projet, etc. Il importe donc d'avoir une vue d'ensemble de tous les enjeux, des solutions envisageables et des coûts associés.**
- **Chacun de ces enjeux requiert des autorisations pour les solutionner. L'ensemble de ces solutions doivent être cohérentes les unes avec les autres.**

Conclusion

Nous comprenons que le souhait de la Commission est d'uniformiser les mécanismes d'approbation reliés au redéveloppement des grands ensembles industriels d'intérêt patrimonial et d'en assurer leur préservation optimale.

Il s'agit d'un geste tout à fait compréhensible, mais il importe de ne pas dédoubler les processus et d'assurer une cohérence avec l'ensemble des autorisations requises dans le cadre d'un projet.

Ces ensembles industriels parfois peu entretenus, voire même négligés, ne peuvent que tirer profit d'un redéveloppement intégrant des principes du développement durable et de qualité de vie.

Merci!