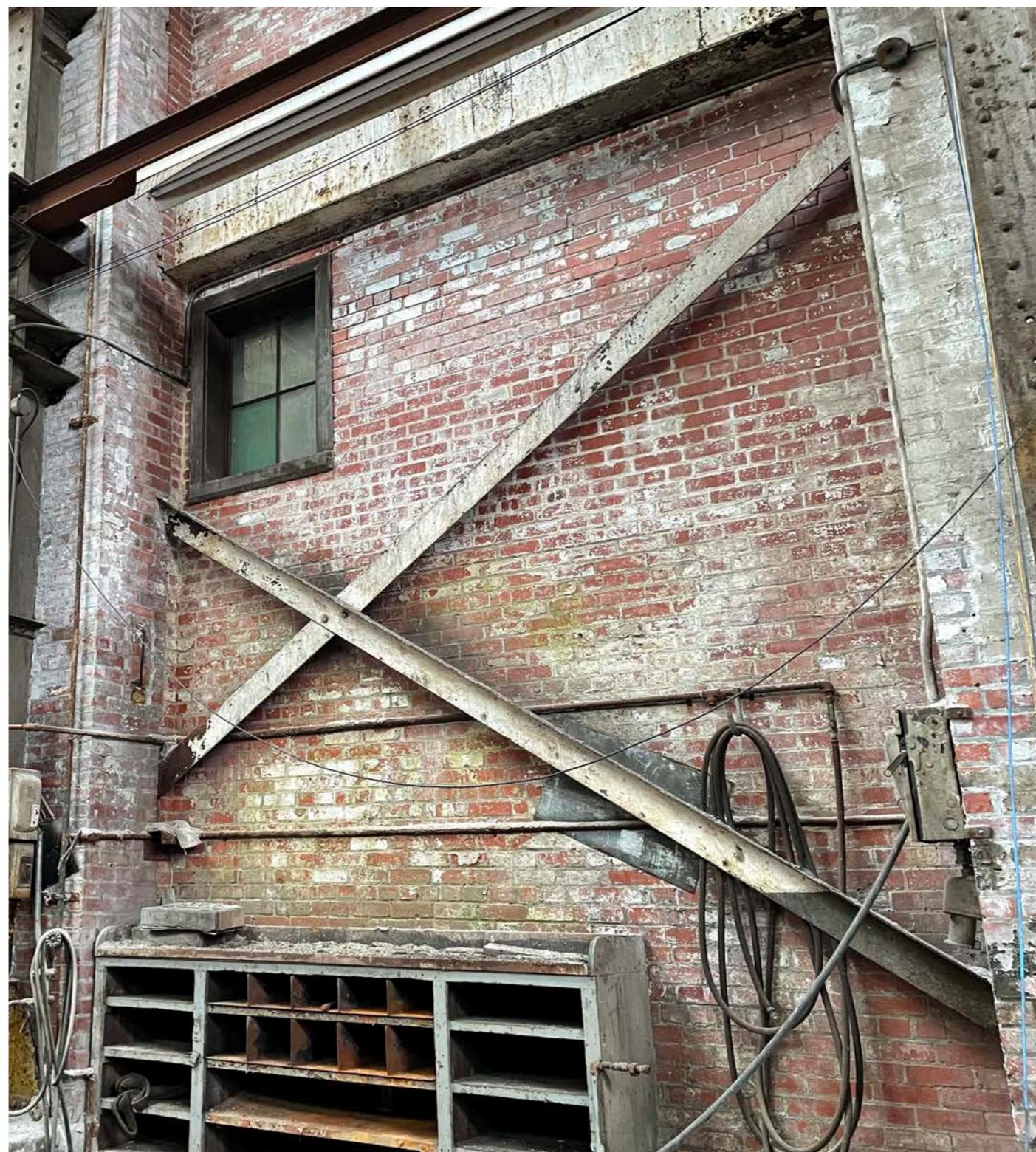

Mémoire sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine industriel

Soumis dans le cadre de la
Consultation publique sur le
patrimoine industriel



Vue du site de la Dominion Bridge Company
Source : Gris Orange Consultant, décembre 2020

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières	3
1_ Mise en contexte	4
1.1 Notre firme	5
1.2 Notre rôle	6
1.3 Notre vision	6
2_ Réflexions et orientations antérieures pour le redéveloppement du Secteur Lachine-Est	8
2.1 Une démarche de concertation et de planification sur plusieurs années	9
2.1.1 Constat	10
2.1.2 Questionnement	10
2.1.3 Pistes de réflexion	10
3_ Réflexions et inspirations : les conditions de réussite d'un projet de requalification	12
3.1 État	14
3.1.1 Constat	14
3.1.2 Questionnement	14
3.1.3 Pistes de réflexion	14
3.2 Requalification/réhabilitation des bâtiments	16
3.2.1 Constat	16
3.2.2 Questionnement	16
3.2.3 Pistes de réflexion	16
3.3 Cadre réglementaire	18
3.3.1 Constat	18
3.3.2 Questionnement	18
3.3.3 Pistes de réflexion	18
3.4 Patrimoine immatériel	20
3.4.1 Constat	20
3.4.2 Questionnement	21
3.4.3 Pistes de réflexion	21
4_ Conclusion	22
Contact & liens vers les outils créés	23
Références	24

Le 24 mars 2021, la Commission sur la culture et les sports (référé dans le reste du document par *Commission*) a entamé un processus de consultation publique virtuelle entourant le patrimoine industriel montréalais, et plus particulièrement les 46 ensembles industriels d'intérêt exceptionnel identifiés sur le territoire de Montréal.

L'objectif de cette démarche, qui est la première de cette ampleur au Québec, est de « proposer des grandes orientations pour la conservation et la mise en valeur des ensembles industriels d'intérêt patrimonial » (Commission sur la culture, le patrimoine et les sports, 2021). De par leur nature, ces ensembles comportent des enjeux et des défis singuliers qui n'ont, jusqu'à présent, jamais réellement été réfléchis à l'échelle municipale. En effet, au-delà des études d'intérêt patrimonial et des démarches menant à la création d'inventaires, aucun processus réflexif concernant le patrimoine industriel en général n'avait été entrepris par la Ville centre. La présente consultation représente une réelle opportunité de pallier à ce manque, tant en lien avec les informations qui seront partagées, les enjeux et réflexions qui seront abordés qu'avec les outils qui seront développés.

Réalisé en deux temps, le processus consultatif invite d'abord les citoyens intéressés à s'informer, entre autres à partir de la documentation rendue disponible par la Commission, puis leur permet de se positionner en soumettant une présentation et/ou un mémoire.

À terme les résultats, qui nous l'espérons seront marqués par la réflexion et les échanges qui auront lieu sur plusieurs semaines et qui impliqueront de multiples acteurs, se retrouveront dans le futur *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal.

1.1 Notre firme

Fondée en 2008 par Pierre Barrieau, Ph.D. et Geneviève Richard, Ph.D., Gris Orange Consultant inc. offre des services liés à l'urbanisme et au développement urbain, à la mobilité innovante et au patrimoine.

Dans tous ces domaines, nous avons pour mission d'accompagner et d'encourager un développement urbain d'actualité, ancré dans l'histoire et tourné vers l'avenir.

Ainsi, nous privilégions une approche basée sur l'accompagnement des parties prenantes et ce, dès l'avant-projet pour que certains enjeux, comme le patrimoine matériel et immatériel, soient pris en considération. Cette approche permet de développer des solutions innovantes, adaptées à la fois au contexte urbain et aux différentes attentes. Nous sommes à l'affût des débats, des préoccupations, mais aussi des nouveautés et des opportunités afin d'améliorer la conception des projets qui contribuent au développement urbain.



Intérieur d'un bâtiment de l'usine Dominion Bridge Company à Lachine
Source : Gris Orange Consultant, 2021

1.2 Notre rôle

À l'automne 2020, Gris Orange Consultant inc. a reçu un mandat d'Eco Lachine afin de réaliser la recherche historique / étude patrimoniale de la partie nord du site de l'usine Dominion Bridge Company, située dans l'arrondissement de Lachine (Montréal). Le rapport final reprenait une structure typique d'étude de l'intérêt patrimonial, inspirée par les critères présentés dans le Guide pour la formulation d'un énoncé de l'intérêt patrimonial : notions, principes et boîtes à outils publié par la Direction de l'urbanisme, Division du patrimoine de la Ville de Montréal (2019) et dans le RCA-6 Règlement régissant la démolition d'immeubles (codification administrative) - Annexe B de même que par le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEÉFP) et le système Patrimoine immobilier, mobilier et immatériel du Québec (PIMIQU) du ministère Culture et Communications Québec.

Dans la Partie I du rapport, nous avons présenté d'abord le contexte dans lequel se situe l'ensemble de bâtiments à l'étude, pour ensuite retracer l'historique du secteur où il se trouve, et plus spécifiquement celui associé aux usages et aux occupants des lieux. Dans la Partie II, nous avons présenté l'architecte et/ou l'entrepreneur (lorsqu'ils étaient connus) et finalement, les principaux éléments caractéristiques en lien avec l'architecture des bâtiments.

Pour réaliser cette étude, nous nous sommes appuyés sur les informations colligées dans les annuaires Lovell et les cartes et plans (Goad, Underwriters' Survey Bureau, Service d'urbanisme de la Ville de Montréal, etc.). Nous avons de plus parcouru des ouvrages publiés et des sites Internet sur l'histoire de Lachine, de la Dominion Bridge Company, de l'architecture industrielle, et sur les différents architectes impliqués, lorsque ces derniers étaient identifiés. L'étude réalisée en 2008 par ARCHEMi nous fût bien utile.

Nous sommes allés consulter les archives de la Dominion Bridge Company, conservées à la Bibliothèque et Archives Canada (BAC) à Ottawa. En raison des mesures mises en place pour contrer la COVID-19, seuls les documents conservés dans la Collection générale ont pu être consultés. Lorsqu'elles seront de nouveau accessibles, nous y retournerons afin de consulter le Dominion Bridge Company fonds [multiple media].

Nous avons également consulté des illustrations (photographies & dessins) anciennes des bâtiments et du secteur.

Plusieurs visites sur place ont été réalisées, dont une le 11 novembre 2020 qui nous a permis d'observer le bâtiment (intérieur et extérieur) et son insertion dans le contexte environnant, en plus de pouvoir documenter le rapport avec des photographies actuelles. Le 3 décembre 2020, nous sommes retournés sur le site afin d'examiner plus en détail

certaines parties du bâtiment. Des visites supplémentaires ont entre autres été réalisées dans le but d'accompagner l'ingénieur sur le site dans l'objectif de recueillir des informations en lien avec l'état du site et de ses multiples composantes.

Ce mandat est complété, à l'exception des recherches supplémentaires que nous souhaitons faire à Bibliothèques et Archives Canada (BAC) dans le Fonds Dominion Bridge. En raison de la COVID-19, nous ne savons pas lorsque cela sera possible.

Puisque l'usine se déployait de part et d'autre du boulevard Saint-Joseph, nous nous sommes vus confier un second mandat afin de faire un survol de la partie sud, celle bordant le canal de Lachine. L'objectif était d'établir les éléments caractéristiques de connectivité entre les deux parties. Ce mandat est également complété.

Une fois ces bases historiques bien établies, nous avons entamé un troisième mandat, celui de développer une stratégie de conservation et de commémoration. La première phase de ce mandat fut d'identifier les composantes bâties et des infrastructures devant faire l'objet de réflexion et d'analyse plus poussées et ensuite, d'en identifier le potentiel de conservation et/ou de mise en valeur. À cet effet, nous avons présenté des exemples locaux et internationaux de préservation/restauration et réhabilitation de bâtiments industriels. De cet exercice d'inspiration qui nous a permis d'établir une première « liste » d'éléments caractéristiques, nous en sommes venus à la conclusion de la nécessité d'établir avec exactitude l'état de certaines composantes bâties et de déterminer des usages potentiels souhaitables et probables pour la réhabilitation et la requalification des bâtiments à l'étude. La réflexion à ces égards se poursuit.

Une prochaine phase portera sur le patrimoine immatériel qui constitue, à notre avis, une part importante du potentiel de commémoration et mise en valeur de l'usine Dominion Bridge Company.

1.3 Notre vision

Suite à l'annonce en mars 2021 de Réalisons Montréal d'une consultation sur le patrimoine industriel, nous avons décidé de participer à la discussion sur le patrimoine industriel, avec une emphase sur le site de l'usine Dominion Bridge Company qui a déjà fait l'objet de réflexion dans le cadre de la planification du redéveloppement du Secteur Lachine-Est.

Les mandats précédents nous ont permis de regrouper des informations et d'analyser le site, ses composantes matérielles et immatérielles. Nous souhaitons donc partager ces informations afin qu'une discussion éclairée puisse avoir lieu à propos de l'usine Dominion Bridge Company.

Nous considérons que le **patrimoine industriel** du site de l'usine Dominion Bridge Company, dans sa *matérialité* et dans son *immatérialité*, doit être **au coeur** du projet de redéveloppement.

Il en pose les bases et les orientations.

Nous sommes également convaincus de l'importance de *l'objectivité* et du *pragmatisme* pour établir des bases communes dans le cadre de tels projets, qui comportent un aspect éminemment émotif et subjectif de par la nature même du patrimoine.

Dans ce projet, comme dans les autres liés au patrimoine, Gris Orange Consultant inc. bénéficie d'une position privilégiée de pivot, entre le site étudié, le promoteur, les urbanistes, les architectes, l'Arrondissement, dans ce cas celui de Lachine, la Ville de Montréal et les autres acteurs impliqués.

Avec un site Internet, mais également via Facebook et Instagram, des informations factuelles sur le site de l'usine Dominion Bridge Company, sur l'entreprise et ses réalisations ainsi que des éléments d'inspiration et de réflexion qui nous guident dans le cadre du projet de redéveloppement seront partagées afin d'alimenter la discussion entourant la consultation.

Avec ce mémoire, nous désirons exposer de manière plus assumée notre positionnement face à la conservation et la mise en valeur du patrimoine, mais surtout nos questionnements en regard aux enjeux inhérents au patrimoine industriel ainsi qu'en regard à la présente démarche.

Pour ce faire, nous allons d'abord faire un survol des démarches réflexives et consultatives antérieures qui ont été réalisées à l'égard du Secteur Lachine-Est et du site de la Dominion Bridge Company avant de questionner, entre autres, l'arrimage de la présente démarche avec ce qui a déjà été réalisé à l'échelle locale.

Ensuite, nous allons tenter de répondre, principalement via des questionnements et des pistes de réflexion, à une question posée par la Commission, soit « *quelles sont les conditions de réussite des projets de requalification d'ensembles industriels d'intérêt patrimonial?* » (Commission sur la culture, le patrimoine et les sports, 2021). Nous aborderons les enjeux de l'état, de la requalification/réhabilitation des bâtiments, du cadre réglementaire et du patrimoine immatériel.

**2_ RÉFLEXIONS ET ORIENTATIONS ANTÉRIEURES
POUR LE REDÉVELOPPEMENT DU SECTEUR LACHINE-EST**

Contrairement à certains autres sites qui sont visés par cette consultation publique, une démarche de concertation et de planification était déjà en cours pour l'entièreté du secteur Lachine-Est. D'une superficie d'environ 60 hectares, dont une cinquantaine sont à redévelopper, ce secteur regroupe les friches industrielles de quatre grands complexes, soit celui de la Jenkins Brother Co., le Allis Chalmers Bullock Ltd, la Stelfil ainsi que la Dominion Bridge Company.

2.1 Une démarche de concertation et de planification sur plusieurs années

2004 — Plan d'urbanisme de Montréal

Dans le Plan d'urbanisme adopté en 2004, la Ville de Montréal a mis en place des mesures visant à encadrer la planification du redéveloppement du secteur de Lachine-Est, qui s'inscrit comme l'un des secteurs de planification détaillée. Son redéveloppement doit tenir compte de plusieurs facteurs, dont l'ampleur territoriale, le potentiel de revitalisation de même que les nombreuses préoccupations urbaines, environnementales, sociales et patrimoniales.

2009-2010 — Planification détaillée, potentiel de développement, principes d'aménagement

Quelques années plus tard, soit en 2009, la Direction du développement économique et urbain de la Ville, en collaboration avec l'arrondissement de Lachine, amorce la planification détaillée du secteur et, l'année suivante, la Direction du développement économique et urbain réalise une étude de Potentiel de développement et principes d'aménagement. De plus, diverses études sur le patrimoine industriel et archéologique sont commandées par la Division du patrimoine de la Ville.

2013 — Identification au Plan de développement de Montréal

En 2013, le Plan de développement de Montréal identifie le secteur de Lachine-Est comme l'un des cinq où : « La Ville de Montréal s'engage à amorcer la planification intégrée de plusieurs projets d'envergure jugés prioritaires et stratégiques » (CPM & CJV, 2014, p.3).

2014 — Amorce de PPU

Dans le but d'amorcer le redéveloppement des friches industrielles de Lachine-Est, une demande pour un projet de redéveloppement à dominante résidentielle dans le secteur est déposée en 2014 et, en mars de la même année, le Conseil du patrimoine de Montréal ainsi que le Comité Jacques-Viger sont consultés avec comme mandat d'élaborer un



Localisation du secteur Lachine-Est

Source : Google Maps, 2021 (traitement réalisé par Gris Orange Consultant, 2021)



Localisation de la portion nord du site de l'usine Dominion Bridge Company

Source : Google Maps, 2021 (traitement réalisé par Gris Orange Consultant, 2021)

programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le Quartier Lachine-Est. Huit grandes lignes de travail s'en dégagent :

- mettre en valeur du patrimoine industriel, qui sera la signature du nouveau quartier;
- créer des milieux de vie favorisant l'épanouissement des familles;
- créer un quartier complet (emploi, résidences et loisirs);
- favoriser la relance commerciale de la rue Notre-Dame
- atteindre un équilibre entre les piétons, les cyclistes et les automobilistes;
- multiplier les interconnexions internes et externes au site;
- innover sur le plan environnemental;
- enrichir le parcours riverain lachinois (CPM & CJV, 2014, p.4).

2018 — Forum citoyen sur le développement de Lachine-Est

En mai 2018, le *Forum citoyen sur le développement de Lachine-Est* est organisé par l'Arrondissement de Lachine. Dinu Bumbaru, Directeur des politiques d'Héritage Montréal y fait une présentation sur le patrimoine. D'autres participants interviennent pour parler de certains aspects (densité résidentielle, mobilité, développement durable et logement social). En octobre de la même année l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) est mandatée pour réaliser une démarche de consultation portant sur la vision et les principes de développement et d'aménagement du secteur. L'année suivante, différentes activités de concertation sont organisées.

2020 — Bureau de projet partagé ; PPU Lachine-Est

Le 18 mars 2020 la Ville de Montréal lance le Bureau de projet partagé, dans le cadre de la préparation du *PPU-Lachine Est*. À l'intérieur du Bureau se trouve l'Atelier Lachine-Est, coordonné par Concert'Action. L'intention est d'établir un processus de concertation et de planification collaborative pour le redéveloppement du secteur. En ce sens, divers ateliers furent organisés (Concert'Action Lachine, 2020a).

2021— Pré-PPU & Consultation sur le patrimoine industriel

En février 2021, le document *L'écoquartier Lachine-Est : une planification montréalaise innovante - Plan d'ensemble* paraît, jetant les bases pour le futur PPU qui encadrera la mise en place de l'un des premiers écoquartiers montréalais.

Quelques semaines plus tard, soit à la fin mars, a été lancée la consultation sur le patrimoine industriel dans laquelle s'inscrit la rédaction du présent mémoire. Celle-ci propose notamment une démarche concertée dans le cadre des projets de redéveloppement (interventions majeures et requalification) des friches industrielles identifiées comme étant des ensembles industriels exceptionnels.

2.1.1 Constat

La démarche de planification du revêtement du secteur Lachine-Est, entamée depuis 2004, est semblable à celle entreprise par la Commission de la culture, du patrimoine et des sports en plus de s'inscrire dans les grands principes qui y sont mis de l'avant.

2.1.2 Questionnements

- Puisque le projet qui fait actuellement l'objet de réflexion s'est appuyé sur les réflexions et orientations antérieures, peut-on considérer qu'elles sont toujours d'actualité?
 - Est-ce qu'il n'y aura qu'à ajouter certaines étapes, comme la rédaction de l'énoncé patrimonial, pour qu'il s'inscrive « officiellement » dans la présente démarche?
- Y aura-t-il des précisions quant aux attentes qui résulteront de cette consultation, particulièrement en lien avec le niveau de préparation des projets?
 - Quelle forme prendront les outils développés?
 - Comment ceux-ci viendront influencer l'échéancier des démarches pour la réalisation d'un projet, considérant que des ressources importantes peuvent être impliquées?
 - Quelle sera l'échelle de la planification des ensembles?
 - Qui seront les intervenants impliqués?
- Vaut-il mieux penser l'échelle des outils de planification à l'intérieur d'un site identifié comme présentant un intérêt patrimonial, dans notre cas le site de l'usine Dominion Bridge Company ou d'un ensemble de sites géographiquement ou autrement liés, comme pour le Secteur de Lachine-Est dont le site de l'usine fait partie?

2.1.3 Pistes de réflexion

... La présente démarche doit considérer les cas particuliers et celles préalablement entreprises par les divers acteurs locaux afin d'éviter de répéter un processus déjà amorcé et ainsi optimiser les ressources et le travail déjà réalisé.

... L'arrimage des processus actuels et des outils qui seront développés doit être réfléchi pour éviter d'alourdir de manière trop importante le déroulement des projets. Il importe que le potentiel du patrimoine industriel, tant matériel qu'immatériel, soit mis de l'avant comme une plus-value et non pas le contraire, pour qu'il évite qu'il ne soit perçu seulement comme une contrainte.

... Si un processus consultatif peut bonifier l'état des connaissances, rencontrer diverses préoccupations, fournir de nouvelles inspirations, etc., il peut également causer des tensions et entraîner des délais supplémentaires. Comment seront choisies les personnes impliquées? Il est intéressant d'impliquer non seulement un public mobilisé, des académiques et des représentants municipaux, mais aussi des consultants, des experts, des promoteurs, etc. Il faudra veiller à encadrer les discussions et fournir des informations préalables.

De plus, sans qu'il ne s'agisse d'un processus consultatif à proprement dit, serait-il possible de mettre en place des mécanismes afin que se rencontrent les « défenseurs » et les « développeurs » pour limiter les frustrations de part et d'autre et réellement établir une discussion? Sans vouloir limiter le droit de parole et d'opinion, il serait bénéfique pour les projets, notamment ceux ayant une composante patrimoniale, que ces échanges soient en mode constructif.

**3_ RÉFLEXIONS ET INSPIRATIONS :
LES CONDITIONS DE RÉUSSITE D'UN PROJET DE REQUALIFICATION**

Dans le cadre de leur proposition, la Commission a posé quelques questions dans le but d'alimenter la réflexion et les opinions partagées.

À travers ce mémoire, nous répondons de manière plus poussée à la question des conditions de réussite des projets de requalification d'ensembles industriels d'intérêt patrimonial.

En se basant sur notre expérience et notre compréhension de la situation actuelle, nous avons identifié quatre enjeux qui, selon nous, sont au coeur de la réflexion entourant à la fois le site de la Dominion Bridge Company, mais également le patrimoine industriel plus large, voire même le patrimoine bâti en général, soit :

- l'état;
- la requalification/réhabilitation des bâtiments;
- le cadre réglementaire; et
- le patrimoine immatériel.

Dans cette section, il sera d'abord question de présenter chaque enjeu. Malgré l'ancrage au site de la Dominion Bridge Company, nous sommes d'avis que ces enjeux peuvent toucher jusque dans une certaine mesure l'entièreté des sites industriels d'intérêt patrimonial identifiés. Ensuite, nous questionnons les pratiques actuelles et leur impact sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine avant de proposer des pistes de réflexion dans le but de développer de nouveaux outils qui, à terme, pourraient permettre d'arriver à des conditions optimales de réussite pour ces projets.



3.1 État

La portion nord du site de l'Usine Dominion Bridge Company est un ensemble composé d'un complexe administratif, d'un complexe industriel, de ponts roulants et d'un réseau ferré interne, dont l'origine remonte à la fin du 19^e siècle. Le développement organique de son cadre bâti, directement en lien avec les besoins de l'entreprise au fil du temps, fait en sorte que la construction des éléments du site s'est étalée sur près de 100 ans.

Lorsqu'il est question de l'état, cette caractéristique singulière empêche de statuer sur l'entièreté du site en tant que tout : chaque composante a vu son état être influencé de manière différente selon une multitude de facteurs.

La diminution des activités sur le site depuis les années 1980 en plus de son inoccupation depuis le début des années 2000 ont résulté en un manque d'entretien régulier qui, additionné à l'âge des bâtiments et aux effets des intempéries sur ceux-ci, a entraîné diverses problématiques qu'il nous a été possible d'observer lors de nos visites et qui ont été soulevées dans le rapport d'expertise (non-publié) réalisé en avril 2021 par la firme MATH inc.

En plus des parties de toit affaissées, qui ont entraîné de l'infiltration d'eau, les matériaux présentent parfois des signes évidents de détérioration, dont la corrosion. Des ventres de boeufs marquent de multiples façades et à certains endroits, des morceaux de parement de vitre sont tombés au sol.

Bien que ces enjeux ne sont pas une barrière insurmontable en regard de la conservation et de la mise en valeur, il serait erroné de croire qu'ils ne posent pas de défis supplémentaires importants lorsque l'ensemble ou certaines de ces composantes sont dans un état de détérioration.

3.1.1 Constat

Les bâtiments présentent souvent des problèmes majeurs, voire même posant des menaces à la sécurité parce qu'ils sont désaffectés, parce qu'ils sont contaminés, parce qu'ils n'ont pas été correctement entretenus, parce que les techniques de construction sont désuètes, etc. Sans que l'état ne soit une limite infranchissable pour la conservation du patrimoine bâti, les enjeux qu'il soulèvent doivent être considérés dans la prise de décision entourant les projets et ce, peu importe leur nature.

3.1.2 Questionnements

- Comment intégrer le pragmatisme de l'état dans la réflexion sur la conservation des bâtiments?
 - Lorsque l'état ne permet pas la ré-utilisation?
 - Lorsque les techniques utilisées ne peuvent pas permettre la réhabilitation ou l'intégration?
 - Lorsque les coûts explosent?
- Comment faire comprendre aux différents acteurs (communauté, groupe de sauvegarde, milieu politique, etc.) qu'il s'agit parfois d'un enjeu central au projet?
 - Quelles approches sont acceptables en termes d'intégrité et d'authenticité?

3.1.3 Pistes de réflexion

... Il existe un écart entre les efforts de protection, entre autres par statuts et reconnaissances, et l'entretien des bâtiments patrimoniaux. Il n'est pas rare d'assister à l'abandon de bâtiments d'intérêt patrimonial pour cette raison. Dans le Plan d'action en patrimoine 2017-2022, la Ville de Montréal a tout de même établi comme objectif de :

Développer des mesures adaptées au contexte montréalais pour contrer le manque d'entretien et l'inoccupation des bâtiments et encourager les propriétaires à entreprendre des travaux de mise en valeur (Montréal, 2017, p.34).

Les outils développés dans le cadre du travail de la Commission devraient s'inscrire dans cette vision. Outre les incitatifs financiers qui pourraient être mis en place, il serait intéressant d'avoir des mécanismes de partage d'information et de sensibilisation à l'égard des sites patrimoniaux sur le territoire de Montréal. Au-delà de l'identification des sites, la Ville devrait informer les propriétaires du statut de leur site (si applicable), de la vision entourant celui-ci et des processus en place.

Un exercice de sensibilisation devrait aussi être réalisé pour informer de l'importance que peuvent avoir les enjeux reliés à l'état et ce, tant auprès des propriétaires que des différents acteurs impliqués. Alors que d'un côté, l'état peut être un frein à la conservation, il serait faux de croire qu'il est suffisant de laisser dépérir des bâtiments pour obtenir leur démolition. Dans le cas de la Dominion Bridge Company, l'actuel propriétaire a « hérité » lors de son acquisition de l'état causé par plusieurs années de manque d'entretien. Il devient malgré tout responsable de la suite des choses.

Le patrimoine étant à la fois l'affaire de tous, mais la responsabilité du propriétaire, il faudrait arriver à faire le pont entre les intérêts de ces derniers et ceux portés par la

collectivité, particulièrement les défenseurs du patrimoine. Des mécanismes encourageant la communication entre ces parties devraient être instaurés dès l'avant-projet et continuer de manière sporadique tout au long du processus de redéveloppement. Cela pourrait permettre de prendre en considération les préoccupations et les perspectives de chacun et, au final, de créer des projets concertés et informés. Cela s'avère particulièrement important en regard de l'état qui, comme nous l'avons précédemment mentionné, n'est pas une fin en soi mais un élément de réflexion complexe dans des projets de conservation du patrimoine industriel.

... Il est primordial de faire une différence entre un ensemble et un bâtiment unique. Dans une optique de requalification ou de réhabilitation d'un site industriel, particulièrement pour usage autre, il faut savoir qu'il est souvent impossible de tout garder et ce tant au niveau de l'état que de l'obsolescence des typologies architecturale. De plus, il est important de réfléchir à la pertinence de conserver les composantes identifiées d'intérêt patrimonial.

Outre l'état, une réflexion de l'éloquence de celles-ci à l'égard de l'histoire du site et de ses occupants est pertinente. Nous croyons que l'utilisation du patrimoine immatériel, ou du moins de moyens alternatifs à la conservation du bâti, l'évocation ou le recours aux éléments caractéristiques comme moteur de création, pourraient permettre une mise en

valeur tout aussi pertinente du site sans mettre un frein à son redéveloppement en vue de la réalité actuelle.

... L'aspect de la sécurité est central lorsqu'il est question de l'état d'un bâtiment. Cela s'avère vrai lorsque le bâtiment ou le complexe sont abandonnés, devenant un espace fréquenté, tant par les photographes amateurs que par des squatteurs. Dans de tels cas, des questions d'assurances peuvent survenir, tout comme une aggravation de l'état, voire même la disparition causée par un incendie.

C'est également vrai dans l'optique d'un usage transitoire. Les travaux nécessaires pour l'occupation sécuritaire des lieux, même si les interventions sont minimales, nécessitent l'obtention de permis et, conséquemment, amorcent le processus de conservation des bâtiments industriels d'intérêt patrimonial.

... La mise aux normes du Code de construction actuel est aussi à considérer, puisque dans de nombreux sites patrimoniaux, les techniques de construction utilisées à l'époque ne sont plus valides. Ces travaux, en plus d'être onéreux, peuvent s'avérer complexes et avoir un élément de dangerosité.

En parallèle à la mise aux normes, il faut aussi promouvoir l'accessibilité universelle aux bâtiments et aux sites patrimoniaux réhabilités.



3.2 Requalification/réhabilitation des bâtiments

Quand, en 1883-1884, l'usine Dominion Bridge Co. s'implante aux abords du canal de Lachine, il y a une volonté de développer un noyau industriel à cet endroit. En effet, cet endroit est idéal plus qu'en plus de la proximité du canal comme voie de communication, le site est bordé à la fois des chemins de fer du Grand Tronc (aujourd'hui Canadien National) et du Canadien Pacifique, en plus d'être desservi par le tramway sur la rue Notre-Dame. Ce contexte urbain vient consolider son développement en tant qu'industrie, permettant à la fois le déplacement des marchandises et des personnes, donc des employés.

Après près d'un siècle de succès à modifier et adapter le site en fonction des transformations urbaines, territoriales et industrielles, les installations du site à Lachine sont devenues obsolètes pour répondre aux besoins actualisés de l'entreprise, menant au déménagement de son siège social dans les années 1980. Les lieux demeureront occupés jusqu'aux années 2000.

Les temps changent.

En 2021, la vision du secteur Lachine-Est est de créer un écoquartier, soit un lieu de vie entre autres marqué par une gestion responsable des ressources et par un embellissement de l'espace urbain via le verdissement et la création de ruelles vertes, pour ne nommer que quelques exemples.

Un effort de conciliation devra être réalisé pour arrimer la réalité industrielle passée et présente du site avec le projet d'écoquartier.

Dans cette perspective, et considérant l'état des composantes précédemment discuté, la question de la requalification et de la réhabilitation des bâtiments est centrale à la réussite ou non du projet de redéveloppement.

3.2.1 Constat

Dans le secteur industriel, le bâti répond à un programme spécifique lié à la production. L'obsolescence de l'usage d'origine entraîne souvent des modifications ou, lorsque ce n'est pas possible (fermeture d'usine, par exemple), l'abandon des bâtiments. Dans le cas de l'usine Dominion Bridge Company, au fil des ans, les bâtiments détachés ont fini par être amalgamés, vraisemblablement pour des raisons utilitaires, venant par le fait même créer une organisation spatiale très spécifique liée à l'usage.

En lien avec la réussite et la viabilité des projets de requalification ou de réhabilitation de bâtiments patrimoniaux, il est nécessaire d'avoir un usage, un occupant et un engagement.

3.2.2 Questionnements

- Comment tendre vers la viabilité économique de ces projets?
 - Qui paie pour le patrimoine?
 - Sachant que la pression est déjà grande sur les acheteurs et locataires, comment justifier les dépenses supplémentaires?
 - Comment intéresser de possibles mécènes lorsque l'état des bâtiments nécessite des investissements importants, particulièrement dans la situation où le mécénat est quasi inexistant en patrimoine?
- Qu'en est-il de la réutilisation adaptative (*adaptive reuse*)?
 - Est-ce qu'il serait possible d'avoir une ouverture plus large vers des usages normalement interdits?
- Comment sopeser le pour et le contre des approches favorisant le développement durable pour la requalification/réhabilitation des bâtiments, et logiquement la conservation du bâti, lorsque les coûts et les enjeux de réhabilitation ne s'équilibrent pas?

3.2.3 Pistes de réflexion

... La question de la viabilité économique des projets ne concerne pas seulement les propriétaires, mais aussi la préservation de notre patrimoine **collectif?/culturel?**. Considérant les ressources limitées des autorités responsables de la désignation du patrimoine et des collectivités qui désirent leur protection, les propriétaires ont entre leurs mains un énorme pouvoir au niveau du maintien de ces biens. Si les projets ne permettent pas une viabilité économique, ils risquent d'être abandonnés, contribuant à la problématique entourant l'état abordée antérieurement.

Il serait important de ne pas trop allonger les procédures et les instances pour limiter les délais, et par le fait même, des coûts supplémentaires générés.

... Au niveau du financement du patrimoine au Québec, les ressources sont plutôt limitées et n'encouragent pas l'acquisition de propriétés patrimoniales, étant plutôt axée sur les interventions et la mise en valeur. Considérant le rôle de la Ville, nous croyons qu'il serait intéressant que celle-ci, plutôt que d'aider les propriétaires avec une contribution

financière, puisse les accompagner dans leur recherche de partenaires pour occuper les bâtiments et ensembles patrimoniaux.

Souvent, les coûts associés au redéveloppement de ces derniers demande une contribution plus importante du ou des futurs acheteurs/locataires, ce qui rend la recherche d'un occupant et l'atteinte d'un engagement ardu. Pourtant, il n'est pas rare que le cachet, la localisation ou même l'histoire du site puissent être une *plus value* pour certains usages ou occupants, il ne faut que les trouver.

... De par leur rôle, la Ville et les arrondissements sont au coeur des projets et des transformations qui ont lieu sur leur territoire, ce qui leur permet d'avoir accès à des informations privilégiées. Ils pourraient, dans une certaine mesure, ou via un organisme indépendant dédié, utiliser ces dernières pour offrir de mettre en contact les propriétaires d'un site quelconque, pour lequel ils ne trouvent pas preneur, et une entreprise ou un occupant qui désire s'installer sur leur territoire, mais qui ne trouve pas chaussure à son pied.

Accompagnée d'une ouverture supplémentaire au niveau des usages permis, cette mesure faciliterait de manière importante le redéveloppement de ces sites complexes, tout en venant renforcer le rôle actif de la Ville dans le maintien de son patrimoine, qu'il soit industriel ou non.

... Le recyclage de bâtiments est vu comme étant l'option la plus « éco-friendly », mais ce n'est pas toujours le cas.

Le secteur de Lachine-Est dont fait partie la Dominion Bridge Company est planifié pour devenir un écoquartier. Cela implique la minimisation de l'empreinte écologique future, mais également durant toutes les étapes de la construction. Une des options pour y parvenir est l'optimisation des ressources existantes, c'est-à-dire la conservation de composantes bâties. Dans le cas de sites industriels, la contamination du sol mais également des composantes bâties (la brique par exemple) peut poser des contraintes majeures en ce sens. Le fait que ces bâtiments n'étaient pas prévus pour les usages envisagés ou que les techniques de construction (isolation, chauffage, etc.) ne sont plus adaptées amène également une série de contraintes à la réutilisation. Et ce, sans compter les limites physiques au redéveloppement que posent les composantes de l'envergure de celles de la Dominion Bridge Company.

Comme d'autres qui se sont prononcés avant nous, nous sommes d'avis que la conservation de l'ensemble n'est ni nécessaire, ni plus éloquente qu'une sélection avisée qui trouvera usage et bénéficiera d'interventions sensibles et d'une mise en valeur appropriée, contribuant par le fait même à la qualité de vie et de l'espace de l'écoquartier.



3.3 Cadre réglementaire

Vu l'importance accordée au patrimoine bâti dont le patrimoine industriel, l'intérêt et les passions qu'il soulève, son effet rassembleur et l'impact positif que sa conservation peut apporter, comment expliquer que les efforts d'intégration se soldent souvent en des résultats décevants?

Parmi les pistes d'explication que nous avons pu recenser, il y a bien évidemment le manque de volonté de certains propriétaires, les contraintes financières, les limites créatives des architectes, etc.

Au fil des ans, nous sommes également venus au constat que le cadre réglementaire pose des limites à l'intégration réussie. Le redéveloppement des sites patrimoniaux se fait via les mêmes paramètres réglementaires que tout autre site, soit selon la grille de zonage qui est applicable.

Loin de vouloir remettre en question l'idée même et le travail de planification et de réflexion derrière ces documents qui encadrent le développement urbain, nous sommes cependant forcés de constater qu'il s'avèrent souvent limitatifs quant à la conservation, de la réhabilitation à l'intégration, des bâtiments d'intérêt patrimonial. Cela s'avère particulièrement vrai lorsque l'on cherche à tout prix à éviter le façadisme.

3.3.1 Constat

Avec les différents considérants posés par le cadre réglementaire, il est parfois difficile de proposer un projet à la fois conforme et innovant qui évite le façadisme lorsqu'il est question d'intégrer le patrimoine bâti à un projet.

3.3.2 Questionnement

- Peut-on adapter la réglementation, élargir les possibilités d'interventions, lorsque la conservation du patrimoine est en jeu pour assurer une meilleure intégration et un meilleur projet au final?

3.3.3 Pistes de réflexion

... La modification du cadre réglementaire ou la création d'un outil réglementaire supplémentaire (matérialité, plan de façade, hauteur/sur-hauteur, densité, etc.) dans le cadre de projets concernant des sites ou bâtiments patrimoniaux permettrait d'élargir le

champs des possibles en ce qui a trait aux interventions de conservation, d'intégration et de mise en valeur.

En fait, nous croyons que la création d'un outil réglementaire qui s'ajouterait aux paramètres actuels et qui permettrait d'encadrer spécifiquement les projets concernant des bâtiments/sites patrimoniaux serait idéale. Ces outils, adaptés à divers types de patrimoine (par exemple, le patrimoine industriel), offriraient une permission supplémentaire aux architectes et urbanistes oeuvrant sur un projet ayant une composante patrimoniale. Cela contribuerait certainement à modifier la perception du patrimoine souvent vu comme une contrainte, une limitation venant le placer comme un potentiel supplémentaire, une opportunité.

À la manière du « upzoning », cet outil réglementaire supplémentaire adapté aux différents types de patrimoine devient un outil de négociation et de création pour assurer une mise en valeur optimale du patrimoine.

Sans se soustraire aux grandes orientations du développement urbain, et prenant en considération l'intégration du projet ayant une composante patrimoniale dans son contexte, une telle approche permettrait une plus grande malléabilité et résulterait, du moins nous le souhaitons, en des bâtiments patrimoniaux éloquents de leur passé et adaptés pour la suite.

Une fois mis en place, l'application de cet outil réglementaire adapté au patrimoine serait à coût nul pour les arrondissements, la Ville et les autres parties prenantes.

... Dans l'idée de créer un outil réglementaire adapté aux différents types de patrimoine, une réflexion collective portant sur les défis et les limitations posées par l'intégration du patrimoine aux projets urbains pourraient être entamée et les conclusions se refléter dans la réglementation et le choix des paramètres concernés.

Il faudra veiller à assurer la représentativité des différents acteurs impliqués dans la conception d'un projet, notamment les promoteurs et les architectes qui doivent composer concrètement avec l'intégration du patrimoine.

Serait-il possible d'avoir autant de latitude que lors du développement organique de l'usine Dominion Bridge Company tout en étant encadré?



3.4 Patrimoine immatériel

Traditionnellement, la conservation du patrimoine en Occident se concentre principalement sur les composantes tangibles, soit le patrimoine bâti. Dans le cas de la Dominion Bridge Company, cela inclut le cadre bâti, les artefacts, le réseau viaire et les éléments structurants comme les voies ferrées et les ponts-roulants.

Cependant, le patrimoine immatériel, qui regroupe les éléments intangibles prenant par exemple la forme de connaissances, de savoir-faire ou de rituels, est de plus en plus considéré dans les stratégies de conservation et de commémoration.

En s'attardant sur les éléments qui s'inscrivent dans le patrimoine industriel, il est possible de remarquer que nombre d'entre eux sont intangibles. Que ce soit les techniques développées ou l'histoire de l'entreprise et celle des ouvriers par exemple, ces éléments sont des marqueurs éloquentes de l'histoire locale, sociale, technique et économique qui se dégage d'un site.

Outre l'histoire spécifique d'un site et de son ou ses occupant(s), le patrimoine industriel est une opportunité de se rappeler collectivement des réalités d'une autre époque, telles les conditions de travail et les mouvements syndicalistes.

Dans le cas de la Dominion Bridge Company, qui est une compagnie ayant produit des pièces pour des ponts à travers le monde, de nombreux éléments notables, quoi que tangibles, se trouvent à l'extérieur du site à Lachine. Il en va de même pour les structures d'acier ayant permis les constructions en hauteur.

De plus, plusieurs éléments immatériels méritent d'être soulignés, dont l'embauche de femmes dès la fin du 19^e siècle (1889) et l'histoire de l'arrivée à Lachine de l'entreprise, qui s'est révélée à devenir le cœur d'un noyau industriel d'importance.

3.4.1 Constat

Alors que les composantes immatérielles sont partie intégrante du patrimoine industriel, celles-ci ne semblent actuellement pas mises de l'avant lorsqu'il est question de conservation ou de mise en valeur de ces sites.

Dans un cas comme celui de la Dominion Bridge Company, l'état des bâtiments pose des limites quant à leur conservation. D'autres éléments immatériels, ou dont la matérialité se trouve à distance du site, témoignent tout autant, bien que différemment, des legs de l'entreprises.



3.4.2 Questionnements

- La mise en valeur du patrimoine immatériel peut-elle s'avérer une avenue intéressante pour outrepasser le bâti et ramener à l'avant plan des éléments tels que le rôle de l'entreprise à Lachine, celui des employé(e), la création d'une identité, etc.?
- Jusqu'où la créativité et l'art peuvent être utilisés pour « raconter » la Dominion Bridge Company, évidemment avec une composante informative?

3.4.3 Pistes de réflexion

... De par sa nature, le patrimoine industriel comporte bon nombre de composantes immatérielles. Considérant que des enjeux comme l'état et la viabilité financière peuvent venir entraver la conservation et la mise en valeur des composantes matérielles, il serait pertinent de donner plus de place aux éléments intangibles.

Ceux-ci peuvent être aisément intégrés et commémorés via des inscriptions, des expositions, des livres, site internet, des oeuvres d'art, des artefacts, des entrevues, de la toponymie, noms des rues - nom du projet (toponymie), des vidéos, des circuits

d'interprétation, des capsules audio, de la création d'archives (par exemple pour les techniques de construction), etc.

... La productivité étant au coeur de l'histoire des sites industriels, ces milieux ont souvent été déshumanisés au profit de cette quête d'efficacité. La créativité et l'art peuvent permettre de commémorer la Dominion Bridge Company sous ses multiples facettes, racontant non seulement le site et son évolution, mais aussi ceux qui ont vu naître cette entreprise et qui l'ont porté sur ce site pendant plus de 100 ans.

... La complémentarité de la conservation du patrimoine bâti et des infrastructures qui marquent le paysage lachinois depuis 1883-1884 et de la mise en valeur du patrimoine immatériel de la Dominion Bridge Company viendrait non seulement enrichir le redéveloppement du site, mais contribuer à la compréhension du lieu et de ses occupants antérieurs tout en créant un ancrage identitaire fort.



Alors que nous saluons l'initiative entreprise dans le cadre de cette consultation, nous espérons que ce document permettra d'alimenter les réflexions de la Commission et de l'inspirer dans le cadre de la création d'outils, qui nous l'espérons seront adaptés à la réalité de la conservation et la mise en valeur du patrimoine industriel.

Malgré le fait que les réflexions exposées dans ce mémoire aient de forts ancrages dans le site de l'usine Dominion Bridge Company, nous sommes convaincus que les points et les enjeux abordés peuvent toucher une multitude de sites industriels patrimoniaux.

Nous invitons toute personne intéressée à en apprendre plus sur l'histoire du site de la Dominion Bridge Company ainsi que sur les divers enjeux qui, à notre avis, touchent le patrimoine industriel, à consulter les outils développés dans le cadre de cette consultation. Un site internet, une page Facebook et un Instagram ont été créés dans une visée informative, mais aussi en tant que première manière de commémorer le site et de souligner l'importance du patrimoine industriel en général.



info@gris-orange.com



patrimoinedominionbridgeco.ca



[Patrimoinedominionbridgeco](https://www.facebook.com/Patrimoinedominionbridgeco)



[@Patrimoinedominionbridgeco](https://www.instagram.com/@Patrimoinedominionbridgeco)

RÉFÉRENCES

Commission sur la culture, le patrimoine et les sports, 2021. En ligne : https://ehq-production-canada.s3.ca-central-1.amazonaws.com/cf626bc2d732442cce45af7ef822de12ff84cefe/original/1617891934/f117bf976877d14f5b5d9dbebbc896c0_Patrimoine_industriel_-_document_de_consultation.pdf?X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIAIBJCUK4ZO4WUUA%2F20210507%2Fca-central-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20210507T211702Z&X-Amz-Expires=300&X-Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Signature=e105205688c09cf3076bab5ffad72eb14be67bc68d5a895f6f85cf1babb0e11.

Concert'Action Lachine, 2020a, Bureau de projet partagé. En ligne : <https://www.concertactionlachine.com/bureau-projet-partage>.

Concert'Action Lachine, 2020b, Synthèse du groupe de travail Patrimoine, culture et design de L'Atelier Lachine-Est - Document de travail, 10 juillet 2020, 20 pages. En ligne : https://09210f2d-d5e6-4d2b-879e-267d0ebe549d.filesusr.com/ugd/2f0d05_f4c3bee823f84b85986c652c37b62f68.pdf.

Concert'Action Lachine, 2020c, Écoquartier Lachine-Est - Atelier Formes urbaines et usages, 15 septembre 2020, 47 pages. En ligne : https://09210f2d-d5e6-4d2b-879e-267d0ebe549d.filesusr.com/ugd/2f0d05_ccdb500518e44f91a31a1b9befec7d66.pdf.

Concert'Action Lachine, 2020d, Lachine Est - Plan d'ensemble des espaces publics : atelier final, 7 décembre 2020, 28 pages.

CPM & CJV, 2014, « Projet particulier d'urbanisme - Quartier Lachine-Est AC13-LAC-03 », Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, 14 mars 2014, 7 pages. En ligne : http://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis_cjv/pdfav21543.pdf.

OPCM, 2019, Rapport de consultation publique Secteur Lachine-Est, 26 juillet 2019, 114 pages. En ligne : https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P101/rapport-final-lachine-est_1.pdf.

Ville de Montréal, 2021, L'écoquartier Lachine-Est : une planification montréalaise innovante - Plan d'ensemble, 43 pages. En ligne : https://ehq-production-canada.s3.ca-central-1.amazonaws.com/6dd0b1a3662e27d9c0acef2a325d561dc2573d8e/original/1613506185/EcoQLachineEst_DocPlanEnsemble_Web.pdf_521942edaba87eda62dc4596c4214a8f?X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIAIBJCUK4ZO4WUUA%2F20210426%2Fca-central-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20210426T150019Z&X-Amz-Expires=300&X-Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Signature=ed0adcd31c90a8e5ff5f20347e00d590fccb6412cb2e94f30c9cb280c0d0a3b4.

Gris Orange Consultant inc., 2021, « Recherche historique - Étude de l'intérêt patrimonial, Partie I à III », *Usine Dominion Bridge Company*, décembre 2020 - février 2021 (non publiée).

MA-TH inc., 2021, « Rapport d'expertise structurale », *Édifice : Dominion Bridge-Lachine*, avril 2021 (non publié).