

# Mémoire

Consultation publique portant sur des  
orientations à l'étude pour mettre en valeur  
les ensembles industriels d'intérêt  
patrimonial

7 mai 2021



**fahey**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Introduction</b> .....	<b>1</b>
Présentation de la firme.....	1
<b>Mise en contexte</b> .....	<b>2</b>
La consultation publique.....	2
Lachine-Est - Démarche collaborative et participative .....	3
<b>Observations, interrogations et pistes de réflexion</b> .....	<b>4</b>
Arrimage des différents exercices de consultation et planification.....	4
Harmonisation des procédures d'analyses et d'approbation de projet .....	4
Consultation de la population et après... ..	5
État des bâtiments et contaminations.....	6
Mise à niveau et usages transitoires .....	7
<b>Conclusion</b> .....	<b>8</b>

## INTRODUCTION

Fahey et associés a été mandatée par l'entreprise Aldo Construction Inc., propriétaire et développeur d'une portion importante de la Dominion Bridge dans l'arrondissement Lachine, afin de présenter un mémoire dans le cadre de la Consultation publique portant sur des orientations à l'étude pour mettre en valeur les ensembles industriels d'intérêt patrimonial (« Consultation publique ») réalisée par la Commission permanente sur la culture, le patrimoine et les sports (« Commission »). Plus particulièrement, nous souhaitons présenter nos observations, interrogations et pistes de réflexion afin de contribuer aux travaux de la Commission. Nous sommes d'avis que l'exercice lancé par la Commission est une belle occasion de parler de ces ensembles riches d'histoire matérielle et immatérielle, ainsi que de réfléchir collectivement aux moyens permettant de lancer leur revitalisation et mise en valeur.

### **Présentation de la firme**

Depuis 20 ans, Fahey et associés a fait sa renommée en élaborant des solutions innovantes, performantes et compétitives en design urbain, en urbanisme et en architecture de paysage. La firme emploie actuellement plus de 30 professionnels reconnus dans le domaine du design et de l'aménagement permettant d'offrir des services de haut niveau dans tous les champs du développement urbain.

Plaçant la qualité de vie des citoyens et des futurs usagers au cœur de ses préoccupations, l'équipe de Fahey et associés partage un fort désir de créer des lieux authentiques contribuant à enrichir le territoire d'intervention.

L'équipe de Fahey et associés possède une compréhension élargie des enjeux d'aménagement urbain, tenant compte à la fois des impacts environnementaux, de l'intérêt patrimonial du lieu, de l'acceptabilité sociale des projets, mais aussi des coûts de réalisation et de la viabilité économique d'une proposition d'aménagement. De ce fait, l'équipe de Fahey et associés présente une expertise tant en design et en conception qu'en gestion de projet et en coordination des différents processus d'approbation des projets.

## MISE EN CONTEXTE

### La consultation publique

En prévision de l'élaboration du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal (« PUM »), la Commission souhaite entamer une réflexion sur les meilleurs outils à mettre en place afin d'assurer la mise en valeur du patrimoine industriel. L'exercice vise plus particulièrement les ensembles industriels d'intérêt, dont 46 ensembles qui seront identifiés comme caractères exceptionnels.

Lors de la séance d'information du 7 avril dernier, les représentants de la Division du Patrimoine de la Ville de Montréal ont expliqué le travail effectué dans les dernières années menant à la consultation actuelle, ainsi que différentes propositions ayant pour objectif de mieux protéger et mettre en valeur le patrimoine industriel de la Ville. Il a donc été proposé de :

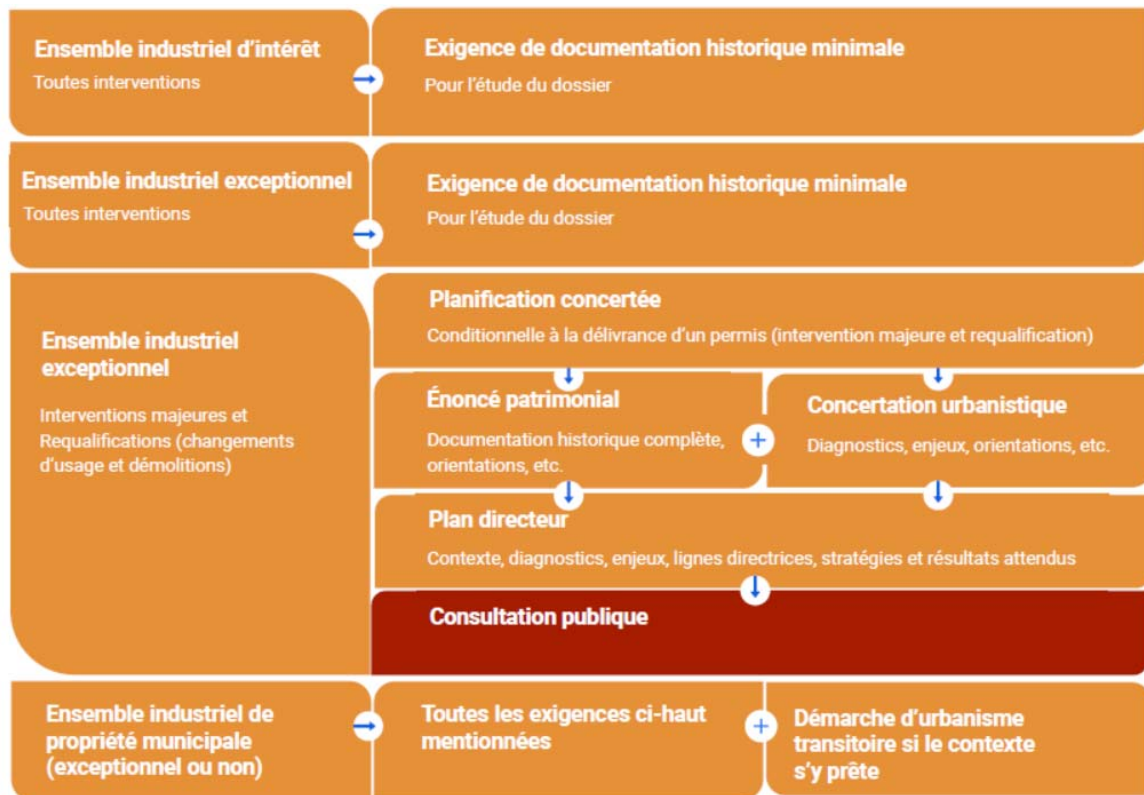
- Établir une vision commune pour tous les ensembles industriels d'intérêt, soit :

*Les ensembles industriels d'intérêt font partie des paysages identitaires montréalais. Ils lui donnent une matérialité robuste et rappellent la place qu'a occupé Montréal au fil du temps comme métropole économique. À la fois lieux d'innovation et lieux de travail ancrés dans le quotidien des quartiers, ils appellent à une fière appropriation, ainsi qu'à la découverte de leur singularité et de leur génie, pour leur assurer un avenir en accord avec leurs valeurs patrimoniales et l'évolution des besoins.<sup>1</sup>*

- Effectuer certaines corrections à la délimitation des ensembles afin de mieux refléter la réalité des lieux et de leur histoire;
- Préciser l'identification des ensembles industriels en identifiant 46 ensembles avec une valeur exceptionnelle;
- Exiger la production de documentations historiques avant toute intervention de démolition ou de changement d'usage;
- Mettre en place une démarche de requalification adaptée au site et privilégier une approche de planification concertée, l'utilisation d'usages transitoires et intégrés, ainsi que la participation citoyenne dans le processus;
- Proposition de démarches d'approbation selon les interventions souhaitées et l'imposition de l'élaboration d'un énoncé patrimonial.

---

<sup>1</sup> Présentation : Ensembles industriels d'intérêt patrimonial – Orientations proposées, commission sur la culture, le patrimoine et les sports, Service de l'urbanisme et de la mobilité, Direction de l'urbanisme, 7 avril 2021



## Lachine-Est - Démarche collaborative et participative

Au courant de l'année 2020, un grand chantier de consultation et de concertation a été lancé par la Ville de Montréal et le bureau de projet partagé concernant le redéveloppement du secteur Lachine-Est. Il est important de noter que ce secteur est composé de trois grands ensembles industriels visés par la Commission aujourd'hui.

Tout au long de l'année, de nombreux ateliers ont eu lieu. L'objectif était d'aborder l'ensemble des enjeux avec les différentes parties prenantes du milieu, que ce soit les propriétaires, les groupes communautaires, la population, Parcs Canada et bien d'autres. De nombreux sujets ont été discutés afin d'établir les bases communes du redéveloppement et la vision de requalification du secteur. Les sujets traités étaient entre autres l'innovation écologique, le patrimoine, la mobilité, le développement économique, le logement, les équipements publics et communautaires, ainsi que la forme urbaine et les usages. L'ensemble de ces sujets illustre bien la complexité de ces ensembles industriels.

Un travail colossal a été réalisé par les équipes et a mené à la publication d'un plan d'ensemble préliminaire. Ce document servira de fondation à l'élaboration du futur PPU pour le quartier. Il est possible de consulter l'ensemble de la démarche sur le site de Concert'Action<sup>2</sup> et Réalisons Montréal<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> <https://www.concertactionlachine.com/plan-d-ensemble>

<sup>3</sup> <https://www.realisonsmtl.ca/ecoquartierlachineest>

## OBSERVATIONS, INTERROGATIONS ET PISTES DE RÉFLEXION

### **Arrimage des différents exercices de consultation et planification**

#### Observation

Selon les informations présentées par la Commission, le processus d'ateliers participatifs et la concertation effectués pour le futur écoquartier de Lachine-Est s'inscrivent dans la vision présentée. Lors de la séance d'information du 7 avril, peu d'indications sur l'arrimage de la nouvelle procédure proposée et les différents exercices de planification actuels (ou déjà effectué) ont été spécifiées.

#### Interrogations

- Est-ce que la séquence d'approbation présentée par la Commission sera intégrée aux différents processus en place?
- Est-ce qu'il s'agira d'étapes supplémentaires à ce qui se fait actuellement?

#### Pistes de réflexion

À notre point de vue, l'exercice effectué pour le quartier Lachine-Est est un exemple de concertation. L'expérience et le savoir acquis lors de cette grande année de consultation devrait servir de base de réflexion pour la Commission.

De plus, le fait que l'adoption d'un PPU est déjà prévue pour certains de ces ensembles devrait être pris en considération dans les recommandations de la Commission afin d'éviter le dédoublement de procédures ou la confusion entre les différents exercices de planification et de consultation. À titre d'exemple et spécifiquement en lien avec notre expérience dans le dossier de Lachine-Est, le volet patrimonial a été un des principaux sujets et enjeux lors des différents ateliers de consultation. Nous avons donc été très surpris lorsque la Ville de Montréal a annoncé les travaux de la Commission sachant qu'une grande réflexion venait d'avoir lieu. On comprend aujourd'hui que les recommandations de la Commission viseront l'ensemble des sites industriels d'intérêt et qu'un des objectifs est l'uniformisation des pratiques entre les différents arrondissements. Toutefois, les méthodes recommandées par la Commission doivent tenir compte du travail effectué jusqu'à ce jour. Le dédoublement des démarches pourrait engendrer de la confusion entre les différents exercices et remettre en question le consensus atteint par l'une ou l'autre des démarches réalisées.

Considérant que l'adoption, la mise en œuvre et la réalisation d'un PPU s'effectuera sur plusieurs années, l'adoption du futur PUM risque fortement d'entrer en vigueur avant que ce quartier soit complètement redéveloppé. Le processus choisi doit établir des barèmes clairs afin d'intégrer la planification détaillée effectuée et le consensus établi entre les différentes parties. Il faut éviter de recommencer le processus d'acceptation à chacune des phases de mise en œuvre du PPU et des projets de redéveloppement.

### **Harmonisation des procédures d'analyses et d'approbation de projet**

#### Observation

Nous comprenons que le souhait est d'harmoniser et d'uniformiser les démarches liées à l'évaluation d'un projet visant un ensemble industriel d'intérêt à l'échelle des différents arrondissements. À notre point de vue, cet exercice est tout à fait justifié et pertinent. Cela permettra d'assurer la cohérence entre les arrondissements et de consolider la vision globale de mise en valeur du patrimoine industriel de la Ville de Montréal.

Toutefois, l'effet d'uniformisation peut soulever des problématiques face aux spécificités de certains milieux et des ensembles. Malgré le fait que ces ensembles aient beaucoup de points communs, tel qu'être les témoins du passé ouvrier et fondateur de nombreux quartiers de Montréal, chacun d'entre eux renferme des caractéristiques particulières en raison de leur histoire singulière, l'état de conservation des bâtiments ou le milieu d'insertion. Dans les éléments proposés, aucune indication sur les moyens utilisés pour prendre en considération ces différences n'a été clairement partagée.

### Interrogation

- Comment les spécificités et les enjeux particuliers des ensembles seront pris en considération pour la procédure générale?

### Piste de réflexion

Chaque ensemble renferme des particularités en raison de leur histoire immatérielle, de l'architecture des bâtiments, de leur niveau d'authenticité et de préservation, ainsi que de par leur contexte d'insertion dans le milieu urbain d'aujourd'hui. Dans cette optique, nous croyons que la procédure ou l'outil choisi devra être flexible et comprendre un mécanisme permettant d'être adapté aux réalités singulières d'un ensemble. Dans le même ordre d'idée, nous croyons que les services d'urbanisme des différents arrondissements peuvent jouer un rôle important face à cette question. Ils ont généralement une connaissance fine de leur territoire, des enjeux et de leur population.

De plus, considérant l'envergure, le nombre et la complexité des enjeux liés à ces ensembles, il nous apparaît important qu'ils ne soient pas traités en silo. Tous les aspects liés à la mise en valeur de ces ensembles doivent être traités simultanément, et non, de façon distincte. Les études produites par les différents professionnels, telles que les études d'intérêt patrimonial et les analyses sur l'état des bâtiments devraient guider la prise de décision, et ce, au même titre que les études environnementales ou de contamination. La documentation devrait être le point d'appui de toute consultation publique. Cela permettrait d'avoir une connaissance commune des réalités et problématiques. Tous les intéressés pourraient ainsi intervenir en connaissance des faits.

## **Consultation de la population et après...**

### Observation

Le schéma procédural présenté le 7 avril se termine par une consultation publique. Les présentateurs ont été peu bavards face aux étapes suivant cette consultation publique. Il en va de même pour les résultats et conclusions souhaités par cet exercice.

### Interrogations

- Donc, qu'arrivera-t-il après cette consultation publique?
- Est-ce qu'il s'agit d'une première consultation et le processus devra être répété lors de l'octroi d'un certificat d'autorisation de démolition d'un des bâtiments, par exemple? (Périodes de consultation de 30 jours prévue par la Loi<sup>4</sup>)

### Pistes de réflexion

Sachant l'importance de la consultation de la population dans la mise en œuvre d'un projet d'envergure, il nous apparaît important de préciser le but recherché par la dernière consultation présentée. Plus précisément, à quoi mènera cette consultation publique? À notre point de vue, cet exercice de

---

<sup>4</sup> Art 148.0.18, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, a-19.1. <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/a-19.1>

consultation devrait mener à des conclusions concrètes permettant de définir l'avenir des projets présentés. Il faut éviter qu'un flou sur le potentiel d'intervention s'installe. Les sites renferment suffisamment de problématiques pouvant influencer la viabilité et la réalisation des projets. Dans cette optique, le processus mis en place par la Ville devrait être clair et précis afin d'éviter de mettre à risque la réalisation d'un projet qu'il soit pour la réutilisation, la requalification ou le redéveloppement d'un de ses ensembles.

De plus, il faut éviter de doubler les procédures, les temps d'analyse et d'obtention des diverses autorisations. De nombreux arrondissements possèdent déjà des procédures d'analyse de projet et de consultation publique. La procédure actuelle ne devrait pas être une addition de ce qui se fait déjà, mais bien un complément ou une mise à niveau pour les sites n'ayant pas de procédure claire.

Lorsqu'un consensus est établi sur l'avenir du site basé sur la documentation et la consultation citoyenne, le processus ne devrait pas être recommencé à chaque demande de permis spécifique pour un des bâtiments ou une partie de bâtiment. En raison de leur envergure, ces grandes propriétés feront l'objet de nombreuses phases de travaux et de redéveloppement. Cette réalité doit être prise en considération dans la procédure mise en place afin d'asseoir tout projet sur des bases solides, claires et porteuses pour l'avenir de ces ensembles.

## **État des bâtiments et contaminations**

### Observation

Certains des grands ensembles industriels d'intérêt comportent de graves problématiques de contamination en raison des activités effectuées ou sont dans un état de décrépitude avancé. La réutilisation des bâtiments peut donc en être mise en péril. Il a été mentionné que diverses études seraient exigées lors de l'évaluation de projets pour les ensembles d'intérêt. L'impact de ces études sur la réflexion et la prise de décision reste peu abordé jusqu'à présent.

### Interrogations

- Qu'arrivera-t-il dans un cas où le niveau de contamination de la structure elle-même est trop élevé ou que l'état ne permet pas la revitalisation sécuritaire des lieux?
- Comment perpétuer l'histoire du lieu lorsque le bâti ne le permet plus?

### Piste de réflexion

Logiquement, nous supposons que les études auront un apport important dans le processus et que la sécurité des installations sera priorisée. Nous souhaitons attirer la réflexion de la Commission vers cette réalité qui peut malheureusement mener à une nécessité de démolition. Dans cette optique, nous espérons que les études des spécialistes et des professionnels en la matière constitueront un volet important pour appuyer les décisions des autorités compétentes.

De plus, il est important de mentionner que ces ensembles renferment un patrimoine qui va au-delà des bâtiments, que ce soit par la présence d'anciennes machineries, d'artéfacts illustrant le passage des ouvriers ou par l'histoire du lieu elle-même. Le patrimoine immatériel de ces sites devrait être traité de manière aussi significative que les bâtiments, plus particulièrement dans les cas où la valeur patrimoniale des bâtiments a été altérée, détruite ou contaminée. Le passé de la population ouvrière et l'histoire des individus qui ont contribué à l'effervescence de ces lieux devraient être au cœur de la mise en valeur de ces sites.



## **Mise à niveau et usages transitoires**

### Observation

L'utilisation d'usages transitoires a été mentionnée lors de la présentation du 7 avril. Cette solution viserait à permettre l'occupation des lieux de manière temporaire afin d'assurer une préservation des bâtiments dans l'intérim de la mise en place d'un projet permanent. Nous saluons l'ouverture de la Ville à cette piste d'intervention qui est pertinente et essentielle à la viabilité de ces milieux. Cependant, cette volonté peut être confrontée à une problématique de mise à niveau des bâtiments. Ayant été construits à une époque où les normes de construction, les issues de secours et les besoins techniques étaient bien différents, les bâtiments présents ne répondent plus, dans bien des cas, aux standards d'aujourd'hui. Ils nécessitent des investissements importants, et ce, même pour une activité dite temporaire ou transitoire.

### Interrogations

S.O.

### Piste de réflexion

La réglementation visant à permettre ces usages transitoires doit prendre en considération les contraintes de mise à niveau et la réalité physique de chaque bâtiment. Malgré l'effet temporaire souhaité, il faut permettre les usages transitoires sur une période suffisamment longue afin de justifier les différents investissements requis. Dans certains cas, il serait intéressant d'ouvrir la porte à ce que ces activités transitoires soient potentiellement pérennisées lorsque compatibles avec la vision à long terme d'un ensemble.

Dans tous les cas, la réglementation élaborée doit jouer un rôle d'incitation et non de frein à la revitalisation de ces ensembles. Elle doit être flexible afin de permettre l'élaboration de projets créatifs et innovants.

## CONCLUSION

En conclusion, nous saluons la réflexion lancée par la Commission et l'attention portée à l'avenir de ces grands ensembles d'intérêt, complexes et débordant de potentiel. Nous appuyons la volonté d'encadrer adéquatement le redéveloppement de ces secteurs pour assurer la préservation du patrimoine montréalais, et ce, tout en favorisant le développement de nos communautés sur les principes du développement durable.

Les informations divulguées jusqu'à présent soulèvent diverses interrogations, telles que l'arrimage du processus proposé à celui effectué au courant de la dernière année pour le secteur de Lachine-Est, ainsi que l'adaptabilité d'un processus uniforme à tous, connaissant les particularités que ces ensembles peuvent renfermer.

Nous tenons à remercier la Commission de nous offrir la possibilité de transmettre notre opinion à ce sujet. Nous espérons que les observations, interrogations et pistes de réflexion énoncées contribueront aux travaux de la Commission.