

Mémoire déposé à la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports
par Action-Gardien,
la Corporation de développement communautaire de Pointe-Saint-Charles
et
la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles
dans le cadre de la
Consultation sur les ensembles industriels d'intérêt
patrimonial 2021-05-07



Photo de Daniel Guilbert



Corporation de développement communautaire de Pointe-Saint-Charles
2390 rue de Ryde, suite 203, Montréal, Québec, H3K 1R6
www.actiongardien.org
info@actiongardien.org
514-509-0795



Photo de la page couverture :

Au bord du canal de Lachine, à Pointe-Saint-Charles, en ce lieu se sont succédés : la Canada Switch and Spring, la Montreal Steel Works, la Canadian Steel Foundries, la Canadian Car & Foundry et enfin la JH Connors & Sons. Puis brièvement la Northern electric avant la démolition de la plus grande partie du site.



Sommaire

I.	Présentation d’Action-Gardien et de la Société d’histoire de Pointe-Saint-Charles	3
II.	Mise en contexte : patrimoine, conservation et mise en valeur	4
III.	Rappel des positions pour Bridge-Bonaventure : un secteur à haute valeur patrimoniale	6
IV.	Défi et enjeux pour la préservation et la mise en valeur des grands ensembles industriels	7
V.	Réaction aux mécanismes et propositions prévus par la Ville de Montréal	10
VI.	Liste des recommandations	12

I. PRÉSENTATION D’ACTION-GARDIEN ET DE LA SOCIÉTÉ D’HISTOIRE DE POINTE-SAINT-CHARLES

Action-Gardien, la Corporation de développement communautaire (CDC) de Pointe-Saint-Charles, est le regroupement des organismes communautaires du quartier Pointe-Saint-Charles. Elle œuvre dans une perspective de lutte à la pauvreté et de justice sociale. Créée en 1981, Action-Gardien est un outil que se sont donné les groupes pour répondre à leur besoin de s’informer, de partager leur expérience, d’agir conjointement et solidairement sur les dossiers cruciaux qui influencent les conditions et la qualité de vie de la population. Par le partage d’informations et les consultations, Action-Gardien vise la réflexion, la mobilisation et une meilleure concertation de l’action dans le quartier. Action-Gardien regroupe aujourd’hui 25 groupes membres, et travaille en partenariat avec l’ensemble des acteurs du quartier.

Les groupes réunis autour de la Table de concertation communautaire Action-Gardien militent pour un développement du quartier qui répond aux besoins, aux intérêts et aux aspirations des résidentes et des résidents, qui respecte et valorise une identité distincte du centre-ville avec son patrimoine, sa culture et ses valeurs. Convaincus que les citoyennes et les citoyens doivent être au cœur des décisions qui les concernent et ayant un impact sur leur vie, les membres d’Action-Gardien affirment qu’il est nécessaire et légitime que la population intervienne sur les enjeux d’aménagement urbain et soit mise à contribution dans le processus de réflexion autour des projets de développement urbain ainsi qu’à toutes les étapes de la planification des projets qui s’implantent dans leurs milieux de vie.

La Société d’histoire de Pointe-Saint-Charles, quant à elle, est un organisme à but non lucratif qui compte aujourd’hui une centaine de membres. Elle a été créée le 26 avril 1993 lorsque cinq citoyens de la Pointe mettent en place un comité « historique » afin de récolter la mémoire collective des citoyens du quartier et son patrimoine immatériel. Elle a aussi pour objectif la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural du quartier Pointe-Saint-Charles de Montréal.

À ce jour, l’organisme a à son actif plusieurs réalisations qui témoignent de sa vitalité. Publication de livrets et de dépliants, organisation de conférences, de visites guidées et diverses expositions publiques comptent parmi les actions qui ont été entreprises pour mener à bien le mandat de l’organisme. Plus récemment, la Société d’Histoire a publié le livret « La Pointe industrielle, un secteur à reconnecter » par Nicolas Hugo Chebin, membre de la Société et professeur d’histoire, traitant de l’héritage du patrimoine industriel et son apport à la vitalité économique et au développement urbain du quartier Pointe-Saint-Charles et de l’ancien Village-aux-oies (Goose Village). Une exposition sur les anciennes industries de la Pointe est également en préparation et devrait paraître au cours des prochaines années.

Depuis toujours, les Sociétés d’histoire demandent à se voir confier un mandat afin de pouvoir inventorier TOUS les bâtiments dont il faudrait sauvegarder le visuel. Les membres étant tous des bénévoles et les Sociétés ne bénéficiant d’aucune subvention mais possédant une grande expertise, il serait temps que l’on mette en place un fonds d’aide afin de pouvoir rémunérer des chercheurs. La Fédération de Sociétés d’histoire du Québec, qui compte près de 300 membres partout au Québec, prône aussi cette idée depuis longtemps.

II. MISE EN CONTEXTE : PATRIMOINE, CONSERVATION ET MISE EN VALEUR

Afin de bien comprendre les enjeux au niveau de la conservation et la mise en valeur du patrimoine industriel, il est important de rappeler l'héritage industriel du quartier Pointe-Saint-Charles et l'importance qu'il occupe dans l'identité locale.

Pointe-Saint-Charles, une brève traversée de 365 ans d'histoire

L'histoire du quartier Pointe-Saint-Charles débute en 1654 lorsque Paul de Chomedey, sieur de Maisonneuve, octroie des terres à l'ouest de la Pointe-à-Callières – là où venaient les Iroquois pour pratiquer la pêche et la chasse aux oies – à Charles Le Moyne et son beau-frère Jacques Le Ber. En 1662, Marguerite Bourgeoys s'y installe pour éventuellement acheter les terres de Jacques Le Ber et opérer la ferme Saint-Gabriel où résideront les filles du Roy jusqu'à leur mariage. La Pointe rurale est occupée par des religieux jusqu'en 1826, soit presque deux cents ans.

En l'espace de 30 ans, la construction du canal de Lachine, débutée en 1825, vient transformer radicalement ce milieu rural en l'une des plus grandes zones industrielles au pays. L'arrivée massive des Irlandais – fuyant la famine en 1850 – accélère la construction du canal. L'érection du pont Victoria se fera en parallèle. Par ailleurs, dès 1846, des usines s'installent sur ces terrains alors que les transports maritime et ferroviaire contribuent au développement de leurs activités. C'est le lieu du premier grand parc industriel avec ses complexes métallurgiques, ateliers ferroviaires, usines de textile, de peinture, raffineries de sucre, équipements électriques ainsi que les entreprises reliées à la construction, au secteur alimentaire, etc. C'est aussi à Pointe-Saint-Charles que la première gare ferroviaire, disparue depuis, fut érigée au pied du pont Victoria, devant Victoriatown connu aussi sous le nom de Village-aux-Oies (Goose Village).

Malgré cette diversité et l'importance des activités industrielles présentes sur le territoire durant une centaine d'années, le secteur amorce un lent déclin à partir de la crise économique des années 1930. Après un bref répit durant la Deuxième Guerre mondiale, l'ouverture de la Voie maritime du Saint-Laurent en 1959 et la fermeture du canal de Lachine en 1970 viennent précipiter le déclin du secteur. Au niveau démographique, l'ampleur des fermetures est majeure puisque le quartier perd au-delà de 50 % de sa population. Face à l'adversité, le quartier se prend en main par la construction d'un grand réseau communautaire exemplaire à plus d'un niveau. De ce réseau d'entraide et de solidarité locale, plusieurs organismes ont fêté leur 50^e anniversaire dernièrement.

Le patrimoine industriel, un héritage à préserver

Avec Griffintown, Petite-Bourgogne et Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles est un des plus anciens quartiers industriels en Amérique du Nord, berceau de l'industrialisation au Canada. Son histoire est intimement liée à celle de Montréal, notamment sur le plan de la grande prospérité économique à l'époque.

Malheureusement, l'héritage industriel et les liens qui l'unissent au quartier habité ont été largement malmenés dans l'histoire en débutant par la destruction du secteur Goose Village (Victoriatown) en 1964 par le maire Drapeau. Les habitations ont été identifiées comme des taudis insalubres nécessitant d'être démolis pour faire place à l'embellissement de l'entrée de ville, la construction de l'autoroute Bonaventure et la construction de l'autostade (ancien stade des Alouettes de Montréal). Ce dernier sera démoli 10 ans plus tard. Avec la destruction de 176 bâtiments, 330 logements et 1 389 personnes déplacées, c'est tout un village centenaire qui a disparu et une vie de quartier aux liens tissés serrés anéantie du jour au lendemain. Au moment de la démolition, la population est d'origine italienne, irlandaise, canadienne-française, polonaise, ukrainienne et anglaise, à l'image de la mosaïque du Sud-Ouest. C'est aussi un secteur où se trouve l'une des plus grosses fosses communes en Amérique du Nord avec l'enterrement de 6 000 Irlandais venus chercher un avenir meilleur au Canada, mais qui ont contracté le typhus et y sont décédés.

Aujourd'hui, le quartier se dirige vers une économie de services où le numérique et la haute technologie occupent une place de plus en plus prépondérante. Les traces laissées par l'industrialisation sont mises en valeur pour certains bâtiments industriels, les plus riches d'un point de vue architectural. Néanmoins, le développement de nouveaux édifices tient peu compte de la valeur historique du quartier et de la population. Pour nos deux organismes, il est plus qu'essentiel de prendre les mesures adéquates pour protéger et mettre en valeur ce patrimoine industriel.

Sans faire la nomenclature complète des industries passées et actuelles du quartier, mentionnons la distillerie Sazerac, héritière de la distillerie Meaghers, établie au cœur de Goose Village en 1929. La distillerie, seul bâtiment encore existant de Goose Village est en pleine expansion. Et que dire de la minoterie ADM, héritière de la minoterie Five Roses! Pensons également aux ateliers ferroviaires dont on ne peut diminuer l'importance si on considère la présence tentaculaire du réseau ferroviaire (première ligne au Canada) qui partitionne le quartier. Dans un passé antérieur, l'industrie de la viande a connu une expansion considérable à Montréal. Le dernier vestige de cette industrie sont les anciens bureaux de la Canada Packers (316 rue Bridge) reconnus comme bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural par la Ville de Montréal. Ce bâtiment a notamment abrité les bureaux de la Montreal Stock Yards et des inspecteurs d'Agriculture Canada avant sa fermeture en 1990.

Les infrastructures ayant permis le développement industriel du secteur sont : le canal de Lachine, l'impressionnant pont Victoria – véritable prouesse technique –, le bassin Wellington, la station de pompage Riverside (œuvre de Maurice Perreault et d'Albert Mesnard) occupée par les Forges de Montréal et les activités portuaires du quai Bickerdike encore en opération de nos jours. Mentionnons également l'inauguration le 22 novembre 1919 sur la rue Saint-Étienne – aujourd'hui connu sous le nom de la rue Bridge – du tout premier autobus de la Société des transports qui a parcouru les rues de Pointe-Saint-Charles pour desservir les besoins de déplacement de la population locale.

Les gains patrimoniaux pour Montréal nécessitent un engagement ferme de la part de la Ville

Pour la population de Pointe-Saint-Charles, l'identité du quartier et sa culture locale sont fondamentalement liées à son héritage industriel, son patrimoine architectural et immatériel. En effet, la vie sociale, économique et spirituelle de ce quartier ouvrier a été profondément marquée par l'industrialisation et la survie. Ainsi, il nous semble plus qu'important de conserver les vestiges de ce passé puisqu'il est garant de l'avenir du secteur. Autrement, Montréal se couperait de son histoire et se priverait de revenu économique potentiel grâce à la revalorisation et la requalification de ces sites centenaires, véritable force d'attraction pour l'industrie récréotouristique à l'échelle du monde.

Dans la Politique du patrimoine de Montréal, adoptée en 2005, la Ville reconnaît l'importance du patrimoine tel que défini par l'UNESCO, assume le caractère distinct de la métropole en Amérique et s'engage à favoriser la protection et la mise en valeur de ces différents éléments patrimoniaux, notamment le patrimoine industriel. Ce devoir implique qu'elle doit mettre en place des mécanismes règlementaires, un financement adéquat et une vision d'ensemble pour protéger, entretenir et valoriser le patrimoine montréalais. Au cours des prochaines pages, nous nous attarderons à identifier les lacunes dans la protection du patrimoine auxquels nous croyons que l'administration municipale doit porter son regard.

III. RAPPEL DES POSITIONS POUR BRIDGE-BOVAVENTURE : UN SECTEUR À HAUTE VALEUR PATRIMONIALE

Au cours du printemps et de l'automne 2019, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a tenu une consultation publique portant sur la vision et les principes de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure, situé à l'est du quartier habité de Pointe-Saint-Charles. Dans le cadre de cette consultation, nos deux organismes ont déposé des mémoires visant à reconnaître, préserver et mettre en valeur le riche héritage patrimonial de ce secteur mal-aimé du territoire montréalais. Au cours du 20^e siècle, Bridge-Bonaventure a connu de nombreux bouleversements, de constructions en démolitions, sans aucun respect pour les populations résidentes, notamment la destruction du quartier Goose Village et le déménagement forcé d'une population ouvrière affichant un haut sentiment d'identité pour le secteur en question.

Témoins de l'importante histoire industrielle, le secteur Bridge regorge de sites et de bâtiments patrimoniaux et architecturaux, reconnus officiellement par le gouvernement du Canada ou du Québec (Silo #5, Habitat 67) ou encore reconnus comme site de valeur exceptionnelle et ensembles d'intérêts patrimoniaux par la Ville de Montréal (les silos P&H-Cereal Foods, ADM-Farine Five Roses, Canada Maltage). La présence aujourd'hui d'industries centenaires est un fait marquant et elle est fortement liée aux infrastructures de transport maritime et ferroviaire du secteur. L'héritage industriel de Bridge-Bonaventure peut donc être commémoré à partir d'industries pleinement actives, et qui contribuent au renouvellement du secteur. Leur présence doit être protégée et valorisée!

Du secteur Bridge, on a des vues et perspectives imprenables sur le centre-ville, la Cité-du-Havre, le Vieux-Montréal, le parc Jean-Drapeau, le fleuve Saint-Laurent, le canal de Lachine, les silos, les infrastructures industrielles et le Mont-Royal. L'enseigne Farine Five Roses, l'élévateur à grains no 5 et ses silos, Habitat 67, et le pont Victoria, font partie des emblèmes du secteur et doivent être protégés. Quant au secteur Bonaventure, on y retrouve très peu de patrimoines bâtis. En revanche, il offre des vues panoramiques remarquables sur le fleuve Saint-Laurent notamment entre le pont Samuel-de-Champlain et le pont Victoria. L'absence de bâtiment en hauteur dans le sous-secteur Bonaventure permet de dégager des vues vers le fleuve depuis le centre-ville et le belvédère du Mont-Royal.

Pour toutes ces raisons, les recommandations suivantes ont été faites à la Ville de Montréal¹:

- Protéger, mettre en valeur et possiblement reconverter les bâtiments classés et ceux jugés patrimoniaux dans le secteur Bridge-Bonaventure ;
- Mettre en valeur les vues vers le centre-ville, le canal de Lachine, le fleuve Saint-Laurent et le paysage industriel environnant, notamment en interdisant le développement de tours en hauteur dans le secteur ;
- Créer dans le secteur Bridge-Bonaventure un parcours patrimonial, avec des panneaux d'interprétations, à partir du riche guide de la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles pour favoriser la mémoire collective et reconnecter le passé avec l'avenir de Bridge-Bonaventure.

¹ Extrait du mémoire à l'OCPM, pour consulter l'ensemble des recommandations :

https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P103/8-38_action_gardien_memoire_et_projet_collectif.pdf

IV. DÉFIS ET ENJEUX POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES GRANDS ENSEMBLES INDUSTRIELS

Dans les dernières années, impossible d'ouvrir un journal ou la télévision sans entendre parler de tous les enjeux entourant la protection et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux sur le territoire des municipalités québécoises. En plus d'un manque d'expertise technique et l'absence de ressources financières, la volonté des municipalités n'est pas toujours au rendez-vous pour prendre au sérieux leur rôle de préservation du patrimoine bâti. Malheureusement, plusieurs démolitions ont été autorisées par le milieu municipal suscitant un fort niveau de mécontentement citoyen, notamment en ce qui concerne quelques cas hautement médiatisés : la maison Boileau à Chambly, l'église Saint-Cœur-de-Marie à Québec, les appartements Riga à Montréal, le manoir seigneurial de Mascouche et d'autres encore.

Aujourd'hui, même si le regain d'intérêt pour la préservation du patrimoine bâti semble sincère, plusieurs barrières empêchent les Villes de jouer un plus grand rôle dans ce domaine. Au cours des prochains paragraphes, nous nous attardons à en explorer quelques-unes :

La spéculation foncière, la rareté des terrains et l'appétit des promoteurs immobiliers

Depuis le début des années 2000, le rythme de développement immobilier à Montréal s'accélère d'année en année. Après avoir connu un ralentissement prononcé au cours des années 90, notamment avec le désengagement du gouvernement fédéral à l'égard du logement social, les quartiers centraux se densifient de plus en plus. Dans Le Sud-Ouest, la réouverture du canal de Lachine à la navigation de plaisance ouvre de nouvelles opportunités pour reconvertir d'anciens bâtiments industriels en logement luxueux à proximité du centre-ville. C'est durant ces années qu'on voit la conversion de la Belding-Corticelli, de la sucrerie Redpath et de la Northern Electric (Nordelec) entre autres choses. Bien que ces cas soient souvent cités pour démontrer le succès des opérations de reconversion d'anciens bâtiments industriels, il n'en est pas toujours le cas.

Aujourd'hui, la rareté des terrains est si importante que les promoteurs immobiliers se tournent vers les derniers secteurs industriels du grand Montréal prêts à mettre la main sur des terrains grandement convoités. Néanmoins, ces secteurs d'emplois comptent des entreprises encore actives pouvant employer des dizaines voire des centaines de personnes au sein d'entreprises de production et de transformation en déclin. Ce dernier est causé non seulement par la tertiarisation de l'économie, mais aussi dû à la pression exercée par les spéculateurs fonciers pour libérer ces terrains des "obstacles industriels" qui l'occupent. C'est notamment le cas pour le site de la Canada Malting dans Saint-Henri, le secteur de planification Lachine-Est et le secteur Bridge-Bonaventure qui subissent de plein fouet les contrecoups de la spéculation foncière.

D'ailleurs, la vétusté des grands bâtiments industriels complexifie les projets de reconversions surtout compte tenu de leur emprise au sol qui limite les possibilités de développement aux alentours. Les coûts d'acquisition et de décontamination étant si élevés – sans compter le coût des matériaux de construction qui sont en pleine expansion – une des solutions régulièrement mises de l'avant est de démolir l'ensemble des bâtiments présents sur le site pour faciliter la construction en hauteur et rentabiliser (à fort profit) les investissements initiaux. Cette stratégie est encore plus facile à mettre en place lorsque le secteur et les bâtiments industriels en question ne sont protégés d'aucune manière par les trois paliers de gouvernement ou que les ensembles industriels ne sont pas considérés comme des éléments patrimoniaux aux standards de nos jours. C'est précisément de cette manière que plusieurs propositions récentes ont été dévoilées par Devimco pour raser les ensembles industriels au bassin Peel afin de libérer l'espace disponible pour son mégaprojet de tours à condominiums luxueuses et de complexe récréotouristique.

Ainsi, même si la Ville a été en mesure de conclure des ententes intéressantes ces dernières années (par exemple sur le redéveloppement de la brasserie Molson dans Centre-Sud), l'avenir des autres terrains est encore incertain. Il est plus qu'urgent d'accélérer la cadence dans l'octroi de statuts patrimoniaux protégés pour ces ensembles

industriels avant que l'héritage industriel du 20^e siècle (particulièrement celui de la 2^e moitié) soit condamné à disparaître du paysage industriel Montréal au profit de celui à qualité exceptionnelle associée au développement du 19^e siècle.

Enfin, pratiquement rien n'est en place pour anticiper les grands déplacements d'entreprises dans des secteurs à vocation industrielle comme c'est le cas dans l'ouest de LaSalle, le Technoparc Saint-Laurent ou encore le secteur Chabanel (Cité de la mode) dans Ahuntsic-Cartierville; sans compter le redéveloppement de l'est de Montréal dont on entend parler de plus en plus. Dans ce cas de figure, il nous apparaît important pour la Ville de Montréal de faire preuve de prévisibilité dans ses documents de planification urbaine afin d'être prête à réagir à toute éventualité; l'expérience de planification urbaine du projet Royalmount nous offre quelques leçons.

L'absence d'outils de contrôle pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti

À l'exception des pouvoirs discrétionnaires de la Ville de Montréal (ex. : la signature d'une entente de développement), le cadre législatif municipal est caractérisé par la faiblesse des pouvoirs habilitants et le piètre engouement accordé aux statuts de protection du patrimoine et des ensembles patrimoniaux dignes d'intérêt.

Bien entendu, le règlement de zonage est l'outil de choix pour l'urbaniste puisqu'il permet l'attribution et le maintien d'un usage dédié à l'« emploi » ou à l'« industrie » pour un secteur donné afin de protéger les caractéristiques du secteur contre de nouvelles insertions en inadéquation avec la vocation du lieu. Mais il ne permet pas de protéger et valoriser l'intérêt patrimonial de ces bâtiments pour ce qu'ils en sont, un héritage à préserver!

À ce sujet, l'Arrondissement de Rosemont–La-Petite-Patrie a fait un usage ingénieux du règlement de zonage dernièrement pour protéger les maisons de type « shoebox »² en leur attribuant des critères de volumétrie spécifiques qui doivent être respectés lors de tout projet de transformation. Malgré cette innovation, son utilisation répétée n'est pas à privilégier. Le règlement de zonage demeure un outil codifiant l'usage d'un lieu et il est inadapté pour les situations de mise en valeur du patrimoine bâti.

C'est un travail assez considérable et énergivore qui est entrepris pour obtenir un droit de regard de la municipalité pour protéger des bâtiments patrimoniaux situés sur son territoire. À long terme, la solution n'est donc pas dans le règlement de zonage.

Quant à lui, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permet de caractériser certaines zones du territoire municipal selon les grandes qualités architecturales qu'on y retrouve afin de faciliter l'insertion d'un nouveau projet immobilier dans son environnement bâti. Encore là, la caractérisation d'un milieu d'insertion est la responsabilité de la municipalité et trop peu de zones comprennent une analyse exhaustive et complète des éléments du cadre bâti à préserver outre que des grandes généralisations (ex. : les rénovations doivent contribuer au maintien du caractère architectural existant du quartier) et des critères à large portée (ex. : la hauteur, la forme et le volume des toits doivent être semblables à ceux de bâtiments avoisinants).

Selon le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), ce règlement se veut une condition supplémentaire pour l'obtention d'un permis, mais qui nécessite un engagement souple de dialogue – entre le promoteur et la municipalité – pour assurer une meilleure insertion architecturale. Dans ce contexte, la priorité est accordée à l'insertion du projet à son milieu plutôt que de le contraindre en fonction de conditions spécifiques de mise en valeur patrimoniale. Ainsi, plusieurs options alternatives (voire dérogatoires) s'offrent au promoteur pour adapter son projet immobilier aux caractéristiques du lieu dans une volonté avouée de consensus et de compromis. Le règlement sur les PIIA, bien qu'intéressant au premier regard, n'offre pas d'incitatif ou des contraintes importantes permettant de préserver et valoriser le patrimoine bâti québécois.

² Pour en savoir davantage, vous pouvez consulter le règlement suivant :

<http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/url/ITEM/7759BFF3C9060078E0530A9301320078>

Les pouvoirs municipaux et l'absence de prise en charge par Québec

Outre ces deux règlements, il n'y a presque pas de statut permettant d'assurer une réelle protection des bâtiments patrimoniaux au Québec, ni même des obligations légales pour les municipalités du Québec à entretenir et préserver des bâtiments sur leur territoire, particulièrement lorsque la Ville n'est pas propriétaire des immeubles en question. En fait, ce n'est pas tout à fait juste, il y en a bien un : la citation d'un bien patrimonial dans le cadre de la Loi sur le patrimoine culturel!

Cette citation patrimoniale permet d'assurer la sauvegarde et la mise en valeur des immeubles et sites patrimoniaux dont la protection ou la mise en valeur présente un intérêt public. Elle permet notamment d'interdire toute démolition de ces immeubles, d'établir des critères d'entretien et mise aux normes minimales et d'adopter des plans de conservation qui peuvent recevoir du financement public de la part du ministère. Malheureusement, cet outil à la disposition des municipalités est bien peu souvent utilisé pour protéger les biens patrimoniaux québécois, particulièrement lorsqu'il est question du patrimoine industriel. Nous en dénombrons 49 à l'échelle de l'île-de-Montréal et deux seuls dans Le Sud-Ouest, soit Habitat 67 et la Maison Saint-Gabriel.

En lieu et place, la Ville de Montréal a plutôt choisi de définir de larges orientations de protection et mise en valeur du patrimoine bâti dans son Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté en 2015. Pour ce faire, il identifie deux typologies de secteurs de valeur «exceptionnelle» ou «intéressante» à l'égard du patrimoine bâti, notamment les ensembles industriels. Plusieurs objectifs sont énumérés visant à répondre à l'orientation générale, mais aucune mesure de contrôle ni critère d'encadrement n'est défini permettant d'y répondre. Au document complémentaire, on renvoie la balle aux règlements d'urbanisme de la ville ou de ses arrondissements qui répètent à peu près la même chose, soit la volonté de protéger les secteurs identifiés sans définir une base réglementaire permettant d'assurer ce mandat. Au contraire, on affirme même que «la reconnaissance de la valeur patrimoniale d'un secteur ne doit pas être considérée comme un frein à la construction et à l'innovation architecturale»³.

Cette dernière affirmation est assez particulière puisqu'elle vient, dans les faits, réduire à zéro les intentions précédentes de protection et préservation du patrimoine bâti. Par ailleurs, sans se positionner sur le type de mesures réglementaires à adopter, le plan d'urbanisme identifie des caractéristiques auxquels doivent se greffer des projets de transformation de ces ensembles patrimoniaux. Dans les six cas identifiés, la plupart ramènent à la restauration par «façadisme» consistant à mettre en valeur les façades des bâtiments patrimoniaux tout en n'identifiant aucun critère permettant de mettre en valeur le bâtiment pris dans son ensemble, témoin de l'héritage architectural ou industriel du lieu. La Ville de Montréal doit et peut faire mieux.

De son côté, le gouvernement du Québec a participé à réviser la Loi sur le patrimoine culturel en y ajoutant plusieurs modifications précisant les devoirs et les responsabilités des municipalités à l'égard du patrimoine bâti présent sur leur territoire (projet de loi 69 adopté le 25 mars 2021). Entre autres choses, les modifications introduites obligent les Municipalités régionales de comtés (MRC) à se doter d'un inventaire des immeubles présentant un intérêt patrimonial sur leur territoire. Elle oblige les municipalités à se doter d'un règlement de démolition et précise les critères qui doivent être pris en compte pour les demandes d'autorisation de démolition des immeubles patrimoniaux (incluant non seulement les biens cités, mais aussi ceux dans l'inventaire des municipalités). Elle oblige également les municipalités à se doter d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des immeubles – visant spécifiquement les immeubles patrimoniaux cités ou recensés – ainsi que les normes minimales d'entretien attendues de la part des propriétaires avant que l'immeuble ne dépérisse jusqu'au point de non-retour.

Bien que nous saluons ces modifications à la Loi et enjoignons la Ville de Montréal ainsi que ses Arrondissements à s'y conformer rapidement, ces mesures ne permettront pas de régler tous les problèmes affectant la gestion du patrimoine bâti. Un des enjeux majeurs est la pression exercée sur les municipalités pour répondre à ces nouvelles responsabilités sans qu'elles soient accompagnées de nouvelles ressources financières et d'une expertise renouvelée en patrimoine culturel. La Ville de Montréal doit exiger une réponse à ce défi de conservation rapidement, autrement elle se retrouvera, encore une fois, seule à gérer un parc immobilier patrimonial important et limitée dans sa volonté d'en assurer la mise en valeur due à des contraintes financières.

³ Pour consulter le chapitre sur le patrimoine bâti (2.6) du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal :

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/170925_2_6.PDF

V. RÉACTIONS AUX MÉCANISMES ET PROPOSITIONS PRÉVUES PAR LA VILLE DE MONTRÉAL

Dans le cadre de la Consultation sur les ensembles industriels d'intérêt patrimonial, la Ville de Montréal dépose quatre propositions visant à préserver et mettre en valeur les immeubles patrimoniaux situés sur son territoire. Au cours des prochaines lignes, nous nous attarderons à analyser la pertinence de ces propositions et d'évaluer s'ils viennent répondre à des enjeux concrets identifiés précédemment. Nos commentaires portent tout particulièrement sur le territoire de Pointe-Saint-Charles et sur le secteur de planification Bridge-Bonaventure.

Proposition 1 – Identification et caractérisation des ensembles d'intérêts

L'ajout du secteur du bassin Peel/Wellington à l'ensemble industriel d'intérêt du secteur Bridge-Bonaventure est vu positivement par nos deux organismes. En revanche, ce choix ne doit pas se faire aux dépens du même site identifié – au Schéma d'aménagement et de développement – comme un secteur de valeur exceptionnelle, notamment reconnu pour ses vestiges archéologiques. Autrement, ce correctif aura été nécessaire pour valoriser en bonne et due forme le patrimoine et l'héritage industriel du bassin Peel/Wellington et son apport au développement urbain et économique de Montréal.

Dans le même ordre d'idée, nous encourageons vivement la Ville à compléter une documentation historique du secteur du bassin Peel/Wellington à la hauteur des efforts de recherches exhaustives entrepris pour le secteur de la Pointe-du-Moulin⁴ (été 2020). Ce dernier étant déjà le deuxième sous-secteur de Bridge-Bonaventure à avoir fait l'objet d'un énoncé d'intérêt après celui de la Cité du Havre (automne 2019). Pour compléter, la Ville pourrait produire l'énoncé pour le complexe industrio-portuaire des activités du port de Montréal sur le quai Bickerdike. À ce moment, la Ville aura un portrait complet des ensembles industriels d'intérêt présents sur le territoire du secteur de planification Bridge-Bonaventure (en excluant le Parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles).

Proposition 2 – Identification et caractérisation des ensembles exceptionnels

En ce qui concerne les ensembles industriels exceptionnels, nous saluons l'identification des éléments forts du patrimoine bâti pour le secteur Bridge-Bonaventure. Des plus élégants (silos #5, ADM-Farine Five Roses) jusqu'aux plus petites structures (les silos du bassin Peel appartenant à Cereal Foods Canada), nous sommes ravis que le comité interne multidisciplinaire ait identifié l'ensemble de ces ensembles industriels comme un héritage à valeur exceptionnelle qu'il faut préserver. En conservation du patrimoine, il est parfois tentant de préserver les témoins les plus exceptionnels d'un même secteur quitte à laisser de côté les structures de moins grand renom. Heureusement, ça n'est pas le cas ici et nous croyons que la Ville de Montréal doit poursuivre dans sa lancée! Elle devrait mettre toutes ses énergies afin de préserver ainsi que mettre en valeur l'ensemble de ces sites exceptionnels au bénéfice des Montréalaises actuelles et celles des générations futures.

Ce qui est plus dommage, c'est la recension et la documentation assez pauvre pour chacun de ces sites et à la disposition de la Ville de Montréal jusqu'à maintenant. Il nous apparaît important de remédier à cette situation le plus rapidement possible en produisant les énoncés d'intérêt patrimonial pour l'ensemble de ces sites exceptionnels. À ce sujet, pourquoi ne pas solliciter l'expertise des Sociétés d'histoire établies sur le territoire de la Ville de Montréal afin de mener des recherches exhaustives sur les valeurs patrimoniales associées à ces sites? Depuis toutes ces années, elles ne demandent qu'à être sollicitées afin de partager leur expertise et leur réseau de contacts!

Proposition 3 - Démarche de planification concertée

Cette troisième proposition pour assujettir toute délivrance de permis de transformation et de démolition d'un ensemble industriel exceptionnel à une démarche de planification concertée nous semble fort appropriée. Pourtant, il nous semble important de préciser que la Ville doit assurer un rôle de leader dans les efforts de préservation et de mise en valeur du secteur ou de l'ensemble industriel sujets à une intervention majeure. Bien

⁴ Pour consulter l'énoncé de l'intérêt patrimonial de la Pointe-du-Moulin :

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PATRIMOINE_URBAIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/%C9%20POINTE%20DU%20MOULIN%20FINAL%20REV2.PDF

que nous sommes d'accord à ce que le « devenir du site » soit définis à partir d'une vision partagée entre les acteurs concernés, la vision d'ensemble doit venir de la Ville en priorité!

Malheureusement, les acteurs n'ont pas toujours les mêmes intérêts politiques, économiques ou sociaux, notamment lorsque les démarches de planification concertée s'organiseront autour de terrains à haute valeur d'échange et à proximité du centre-ville où la spéculation foncière est irrésistible. Il serait déplorable de voir tous les efforts louables de la Ville être réduits au minimum par l'exigence d'arriver à un consensus entre partenaires. Ici la primauté de l'héritage industriel doit être préservée aux dépens des projets majeurs de requalification de grands sites patrimoniaux réduits à des pratiques de façadisme.

En ce qui concerne les opérations de démolition, nous considérons que ces dernières devraient être interdites pour les ensembles industriels caractérisés comme étant exceptionnels, car leur perte causerait un trop grand préjudice à l'héritage industriel du secteur. Dans ce cas de figure, nous encourageons vivement la Ville à effectuer de nouvelles citations patrimoniales sur les 46 ensembles exceptionnels, identifiés par le comité multidisciplinaire, dans une volonté affirmée d'y préserver les éléments patrimoniaux du site (volumétrie, verticalité, matériaux de revêtement, marquage identitaire, enseigne ...). Au minimum, la Ville devra se conformer aux nouvelles responsabilités qu'on lui attribue – depuis l'adoption des modifications à la Loi sur le patrimoine culturel – en ajoutant ces ensembles exceptionnels à son inventaire officiel (tout comme elle devrait le faire avec ses ensembles industriels d'intérêt).

Bref, l'ensemble de cette démarche, de la planification concertée à la consultation publique, doit viser la préservation des éléments patrimoniaux du site (bâtiment, immeuble, mémoire ...). La Ville devrait avoir l'obligation de refuser toutes demandes de démolition, lui permettant ainsi de forcer la main aux différents propriétaires industriels. Ces derniers devront alors se plier à cette nouvelle exigence afin de définir et d'inscrire une vision d'avenir pour le site concerné dans un nouveau contrat social assurant le maintien et la mise en valeur de ses ensembles industriels exceptionnels au bénéfice des Montréalais.es d'aujourd'hui ainsi que celles de demain.

Proposition 4 – Démarche d'urbanisme transitoire

En terminant, les démarches d'usages transitoires sont des pratiques intéressantes permettant de combler un vide à courte échéance dans l'attente d'une vision planifiée et permanente pour l'ensemble du secteur. Dans ce contexte, il serait bénéfique que la Ville identifie les ensembles industriels qui lui appartiennent (selon la liste des 46 sites identifiés) afin de mieux comprendre la portée de cette démarche. Bien que nous comprenions l'incitatif d'organiser une démarche transitoire sur un site dont elle est la propriétaire, nous sommes convaincus que ces démarches ne devraient pas être employées en priorité par la Ville puisque ces ensembles sont parmi les moins susceptibles de disparaître du paysage industriel montréalais au cours des prochaines années.

Au contraire, la Ville devrait prioriser la mise sur pied de démarches de planification concertée avec l'ensemble des acteurs concernés, dont les représentants du milieu, pour garantir leur pérennité dans le futur. Et pourquoi ne pas tenter une expérience transitoire sur un site de propriété privée? Plutôt que de voir l'acte de propriété comme une contrainte, la Ville pourrait utiliser cette opportunité pour en faire un excellent incitatif auprès des propriétaires sceptiques au sujet de la démarche de requalification proposée. Dans ce cas de figure, la Ville devra mettre en place un programme de financement reconnu pour les démarches d'urbanisme transitoire en milieu industriel, pas seulement pour des bâtiments vacants de nature institutionnelle ou commerciale.

VI. LISTE DES RECOMMANDATIONS

Dans le cadre de ce mémoire, nous avons tenté de partager les principaux constats de la mise en valeur du patrimoine bâti ainsi que les défis importants de préservation qui existent compte tenu des contraintes économiques, réglementaires, techniques et financières. Nous avons également commenté les différentes propositions de la Ville de Montréal, en ayant en tête ces divers éléments, afin de bien comprendre dans quelle(s) mesure(s) elles peuvent répondre ou non aux grands enjeux de la requalification des ensembles industriels d'intérêts et ceux caractérisés comme étant exceptionnels. Dans la section qui suit, nous vous offrons brièvement nos recommandations à prendre en compte à l'issue des démarches d'élaboration du prochain Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville.

RECOMMANDATION 1 – Adopter l'ensemble des exigences contenues dans les propositions de la Ville, notamment en ce qui concerne :

- La nécessité de produire un énoncé patrimonial (documentation historique), notamment sur le bassin Peel/Wellington ;
- La mise sur pied d'une démarche de planification concertée avec les acteurs du milieu ;
- L'importance accordée à la concertation urbanistique, la rédaction d'un plan directeur guidant les interventions en préservation et mise en valeur du patrimoine et la consultation publique comme socle de l'acceptabilité sociale des projets discutés entre les acteurs concernés.

RECOMMANDATION 2 – Reconnaître et soutenir financièrement les ressources communautaires (notamment les Sociétés d'Histoire) afin d'appuyer la mission de documentation historique de la Ville de Montréal et offrir un plus grand ancrage local aux retombées de la préservation du patrimoine bâti.

RECOMMANDATION 3 – Se conformer rapidement aux nouvelles obligations légales incluses dans les modifications à la Loi sur le patrimoine culturel, dont les éléments qui concernent l'inventaire patrimonial, l'obligation de se doter d'un cadre de gestion pour régir les démolitions patrimoniales (incluant les critères d'évaluation) et d'un règlement sur l'occupation et l'entretien (incluant les normes minimales d'entretien pour les immeubles patrimoniaux).

RECOMMANDATION 4 – Utiliser le droit à la citation d'un bien patrimonial pour les 46 ensembles industriels exceptionnels afin d'en garantir la préservation et la mise en valeur pour les années à venir et dans une volonté affichée de la municipalité de prendre plus de responsabilités dans ce domaine.

RECOMMANDATION 5 – Dans le cadre des démarches de planification concertée, la Ville devrait évaluer la possibilité d'émettre ou aller chercher de nouveaux pouvoirs dans les circonstances où elle doit :

- Obliger le propriétaire de l'ensemble industriel exceptionnel à présenter un projet de requalification visant le maintien et la mise en valeur de son immeuble ;
- Se doter d'un pouvoir de veto sur un projet de requalification participant à la démolition d'un bâtiment et ne respectant pas les résultats de la démarche de planification concertée.

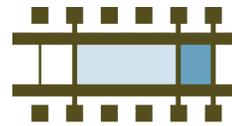
RECOMMANDATION 6 – Outiller la Ville de Montréal pour intervenir sur les défis de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et industriel, notamment pour :

- Demander l'instauration d'un mécanisme pour protéger les terrains patrimoniaux de la spéculation foncière ;
- Renforcer les incitatifs et instaurer des mesures punitives pour les propriétaires laissant leur terrain et édifice patrimoniaux à l'abandon (notamment dans le cadre du règlement sur l'occupation et l'entretien) ;
- Considérer l'émission d'un droit de préemption sur certains sites pertinents permettant de garantir leur pérennité dans l'avenir et la mise sur pied de grands projets de requalification de ces ensembles patrimoniaux ;
- Revendiquer un financement additionnel de la part du ministère de la Culture et du Patrimoine afin de valoriser les projets de requalification concertée sur son territoire.



ACTION-GARDIEN

Corporation de développement communautaire de Pointe-Saint-Charles
2390 rue de Ryde, suite 203, Montréal, Québec, H3K 1R6
www.actiongardien.org
info@actiongardien.org
514-509-0795



SHPSC

SOCIÉTÉ D'HISTOIRE DE
POINTE-SAINT-CHARLES

Pour plus d'informations : cedric@actiongardien.org