



Commission permanente sur la culture, le patrimoine et les sports

Consultation publique sur les ensembles industriels d'intérêt patrimonial

RAPPORT ET RECOMMANDATIONS

Rapport déposé au conseil municipal
Le 27 septembre 2021

Montréal 

Pour suivre les travaux et l'actualité des commissions permanentes

Abonnez-vous à l'[infolettre](#)

Visitez notre site web : ville.montreal.qc.ca/commissions

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :

 @commissions.mtl

 Comm_MTL

Service du greffe

Division du soutien aux commissions permanentes,
aux conseils consultatifs et au Bureau de la présidence du conseil
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1B5

Montréal 

PRÉSIDENTE

Mme Anne-Marie Sigouin
Arrondissement Le Sud-Ouest

VICE-PRÉSIDENT

M. Benoit Langevin
Arrondissement de
Pierrefonds–Roxboro

MEMBRES

M. Younes Boukala
Arrondissement de Lachine

Mme Michèle Flannery
Arrondissement de Lachine

Mme Christine Gosselin
Arrondissement de Rosemont–
La Petite-Patrie

Mme Mindy Pollak
Arrondissement d'Outremont

Mme Chantal Rossi
Arrondissement de
Montréal-Nord

M. Alain Vaillancourt
Arrondissement Le Sud-Ouest

Mme Stephanie Watt
Arrondissement de Rosemont–
La Petite-Patrie

Montréal, le 27 septembre 2021

*Madame Suzie Miron
Présidente du conseil municipal
Hôtel de ville de Montréal
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1B5*

Madame la présidente,

Conformément au Règlement sur les commissions permanentes du conseil municipal (06-009), nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission permanente sur la culture, le patrimoine et les sports, le rapport et les recommandations préparés à l'issue de la consultation publique sur la conservation et la mise en valeur des ensembles industriels d'intérêt patrimonial à Montréal.

Nous vous prions d'agréer, Madame la présidente, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

- ORIGINAL SIGNÉ -

*Anne-Marie Sigouin
Présidente*

- ORIGINAL SIGNÉ -

*Myriam Laforce
Secrétaire recherchiste*

Montréal 

Table des matières

INTRODUCTION	2
1- PROCESSUS DE CONSULTATION	3
1.1 – Moyens de communication	3
1.2 – Bilan de la participation	4
2- ENSEMBLES INDUSTRIELS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL – ORIENTATIONS PROPOSÉES	7
2.1 – Le patrimoine industriel montréalais : contexte	7
2.2 – La démarche spécifique aux ensembles industriels d'intérêt	8
2.3 – Une vision, et des propositions	9
2.3.1 – Énoncé de vision et grands principes	9
2.3.2 – Les ajouts à l'inventaire	9
2.3.3 – Les ensembles industriels jugés d'intérêt exceptionnel	10
2.3.4 – La planification concertée et la participation citoyenne	10
2.3.5 – Une ouverture aux démarches d'urbanisme transitoire	11
3- MÉMOIRES ET COMMENTAIRES RECUEILLIS: L'ANALYSE DE LA COMMISSION	12
3.1 – Portrait des mémoires déposés	12
3.1.1 – Le patrimoine industriel montréalais, au-delà des ensembles	13
3.1.2 – Définition, inventaire et caractérisation	13
3.1.3 – La connaissance, essentielle à la reconnaissance	14
3.1.4 – L'implication des parties prenantes dans l'approbation des projets de requalification	15
3.1.5 – Une occasion pour la création de nouveaux milieux de vie et d'expérimentation	16
3.2 – Réponses au questionnaire en ligne	17
3.3 – Synthèse ayant guidé la rédaction des recommandations de la Commission	18
4- LES RECOMMANDATIONS	20
CONCLUSION	27
ANNEXE 1 : Résolution CM19 1380	28
ANNEXE 2 : Liste des intervenantes et intervenants	29
ANNEXE 3 : Liste des personnes et organismes ayant déposé une opinion écrite, sans présentation	31

INTRODUCTION

Le 16 décembre 2019, le conseil municipal a confié le mandat à la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports de tenir une consultation publique au sujet « d'orientations à l'étude pour la mise en valeur des grands ensembles industriels d'intérêt patrimonial à Montréal ». La résolution CM19 1380 en lien avec ce mandat est jointe en annexe à ce rapport (voir Annexe 1).

Ce mandat s'inscrit dans la démarche entreprise ces derniers mois par la Ville de Montréal en vue de produire les analyses nécessaires à la révision de son Plan d'urbanisme. Conformément au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, qui proposait, en 2015, « d'identifier et de caractériser les ensembles industriels d'intérêt, afin de développer des modes d'intervention, de gestion et de planification adaptés à leur spécificité »¹, les ensembles industriels d'intérêt doivent faire l'objet, dans le cadre de l'adoption du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité, de mesures spécifiques visant leur protection et leur mise en valeur.

Les éléments contenus dans le document d'orientation soumis à l'examen public par la Commission sont les suivants :

- Quelques modifications proposées aux périmètres désignés comme ensemble industriel d'intérêt au Plan d'urbanisme et au Schéma d'aménagement et de développement (pour le territoire de la Ville de Montréal);
- Les choix des propriétés situées à l'intérieur de ces périmètres et qui seraient considérées comme étant de valeur exceptionnelle;
- Les grandes orientations d'actions de conservation et de mise en valeur envisagées, tant pour les propriétés exceptionnelles que pour les autres propriétés.

Cette consultation s'est déroulée en trois phases, adaptées au contexte sanitaire et aux restrictions en matière de rassemblement et de déplacements non essentiels prévalant au moment de son lancement.

Dans un premier temps, le public pouvait prendre connaissance des orientations à l'étude en consultant la documentation disponible ou en assistant à une première assemblée publique virtuelle d'information, laquelle s'est tenue le 7 avril 2021. Au cours de cette séance, les représentantes et représentants de la Direction de l'urbanisme ont précisé l'objet de cette consultation, de même que son contexte, et fait état des mesures proposées pour mieux mettre en valeur et préserver les ensembles industriels d'intérêt à Montréal. Les personnes à l'écoute ont par ailleurs eu l'occasion, lors de cette assemblée, de poser des questions de clarification en vue de la rédaction de leur mémoire et de soumettre leurs premiers commentaires, dont la Commission a tenu compte dans la poursuite de ses travaux.

Dans un deuxième temps, la Commission a recueilli les opinions des personnes intéressées lors d'audiences publiques virtuelles s'étant échelonnées de la fin avril à la mi-mai 2021. Les mémoires écrits étaient également reçus au cours de cette période, de même que des avis plus courts, transmis par l'intermédiaire du questionnaire en ligne disponible sur la plateforme Réalisons Montréal, accessible à l'adresse realisonsmtl.ca/patrimoineindustriel.

La Commission s'est ensuite réunie en séance de travail à huis clos pour analyser les commentaires recueillis et préparer les recommandations qu'elle souhaitait adresser à l'administration dans ce dossier. Celles-ci ont été adoptées publiquement le 9 juin 2021, lors d'une dernière assemblée publique virtuelle permettant la restitution des résultats de la démarche et un dernier échange avec les personnes suivant la webdiffusion, qui ont pu transmettre à la Commission leurs questions ou commentaires à propos des propositions qu'elle a retenues dans ses recommandations.

¹ Ville de Montréal, Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, janvier 2015, p. 75, http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/proj_urbains_fr/media/documents/schema20201201.pdf.

1- PROCESSUS DE CONSULTATION

Tel que défini par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, un ensemble industriel d'intérêt « est un regroupement particulièrement complexe de bâtiments industriels, de structures de génie civil, de machines, d'instruments, d'outils et d'équipements divers appartenant à une seule ou à plusieurs compagnies et auquel on reconnaît un intérêt patrimonial »². En 2016 et 2017, les ensembles industriels d'intérêt situés sur le territoire de la Ville ont fait l'objet d'un macro-inventaire, qui a donné lieu à la constitution d'une base de données géoréférencée à usage interne permettant de développer une vision globale de l'état actuel de cette portion du patrimoine montréalais.

Un an plus tard, une première démarche consultative a été menée auprès d'un groupe de personnes expertes en patrimoine et gestionnaires du territoire, dans l'objectif de partager la connaissance et les enjeux de conservation et de mise en valeur des grands ensembles industriels qui ont façonné Montréal et participé à la définition de son identité. Les orientations proposées pour la consultation qui fait l'objet du présent rapport découlent de ces travaux. La perspective a toutefois été élargie pour considérer non seulement les « grands » ensembles industriels, mais tous ceux situés sur le territoire de la Ville et auxquels on a reconnu un intérêt patrimonial. La Ville de Montréal souhaitait compléter la démarche par un examen détaillé des grandes orientations envisagées, qui mettrait à profit la connaissance fine qu'ont les citoyennes et citoyens montréalais des secteurs touchés.

L'examen du dossier par la Commission a débuté en 2020 par des travaux à huis clos avec deux équipes de la Direction de l'urbanisme au Service de l'urbanisme et de la mobilité (celles de la Division du patrimoine et de la Division de la planification urbaine). Compte tenu du contexte sanitaire lié à la pandémie de COVID-19, rendant plus difficile la mise en place de conditions favorables à une participation aisée et élargie de la population montréalaise, le volet public des travaux n'a cependant pu être lancé que près d'un an plus tard, au printemps 2021. La Direction de l'urbanisme a profité de cet intervalle pour mettre au point la documentation déposée en soutien à cette consultation et affiner les orientations proposées.

1.1 – Moyens de communication

C'est ainsi le 24 mars 2021 que ce processus de consultation a été annoncé grâce à la parution, dans deux quotidiens montréalais, d'un avis public présentant l'objet à l'étude ainsi que les diverses modalités de participation prévues. Un communiqué de presse a alors été diffusé, et une invitation a été directement adressée aux personnes abonnées du bulletin des commissions permanentes ainsi qu'à plus de 80 personnes et organismes identifiés par la Division du patrimoine et susceptibles d'être intéressés par le sujet (organismes spécialisés en patrimoine, centres de recherche universitaire, artistes, artisans ou collectifs d'artistes et d'artisans, sociétés d'histoire et organismes locaux, organismes à vocation environnementale, organismes spécialisés en innovation sociale, industries, propriétaires et promoteurs, consultantes et consultants). Cette consultation a en outre été publicisée sur le site web de la Ville de Montréal et sur celui des commissions permanentes, ainsi que par l'intermédiaire de leurs médias sociaux respectifs.

Afin de faciliter la participation de toutes et tous, une page dédiée à ce dossier a par ailleurs été créée sur la plateforme de consultation en ligne de la Ville de Montréal, Réalisons Montréal (realisonsmtl.ca/patrimoineindustriel). Cette plateforme permettait à toute personne intéressée de se tenir au courant de l'évolution de la consultation, de communiquer avec les responsables du dossier et de donner son opinion, soit par des réponses courtes ou encore par des commentaires plus élaborés.

² *Idem.*

En plus de réunir des outils informatifs (échancier des grandes étapes de la consultation, bibliothèque de documents, onglet « qui est à l'écoute ? », fiches de présentation des 46 ensembles industriels reconnus comme étant de valeur exceptionnelle, carte localisant ces 46 ensembles ainsi que les modifications proposées aux périmètres désignés comme ensemble industriel d'intérêt), la page Réalisons Montréal proposait en effet deux outils contributifs, soit le volet « Nous joindre » ainsi qu'un formulaire, dans lequel la Commission invitait les personnes intéressées à répondre à l'une ou l'autre des trois questions présentées dans le Tableau 1 ci-dessous. Afin de maintenir l'intérêt pour le projet, la page d'accueil de la plateforme a d'ailleurs fait l'objet de mises à jour en continu tout au cours du processus de consultation.

Tableau 1
Questionnaire en ligne diffusé sur la plateforme Réalisons Montréal

Questions	
1	À vos yeux, les ensembles industriels faisant l'objet de cette consultation participent-ils à définir l'identité urbaine montréalaise? Si oui, de quelle(s) façon(s)?
2	Dans le cas d'ensembles industriels vacants ou significativement détériorés, quel type de projet permettant de les réhabiliter générerait selon vous les retombées les plus significatives pour la collectivité montréalaise?
3	À Montréal, certains grands ensembles industriels désaffectés ont fait l'objet de projets de requalification – par exemple les anciennes usines Angus dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et les abords du canal de Lachine dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Quelles leçons peut-on tirer de ces transformations? En existe-t-il qui devraient selon vous être citées en exemple? Et si oui, pour quelles raisons? D'autres transformations constituent-elles plutôt des précédents à éviter? Et si oui, pourquoi?

Au-delà de cette plateforme, le document produit par la Ville pour servir de base à cette consultation a aussi été rendu disponible en ligne dès le 24 mars 2021 sur le site web des commissions permanentes à l'adresse ville.montreal.qc.ca/patrimoineindustriel. Les personnes n'ayant pas d'accès internet avaient quant à elles la possibilité de demander que la documentation leur soit transmise par la poste en communiquant avec le secrétariat des commissions permanentes.

1.2 – Bilan de la participation

En considérant ses différentes étapes, cette consultation aura donné lieu à la participation active de plus d'une trentaine de personnes, qui ont soit présenté une opinion détaillée à la Commission lors des audiences publiques, soit soumis une question ou un commentaire court à l'une ou l'autre des deux séances ayant précédé et suivi ces audiences. La liste des personnes qui sont intervenues lors de chacune de six assemblées publiques virtuelles tenues par la Commission est présentée à l'Annexe 2 de ce rapport.

Par ailleurs, bien qu'il soit difficile d'estimer le nombre de personnes ayant assisté aux séances virtuelles sans y participer étant donné la webdiffusion de ces séances sur différentes plateformes, le nombre de visionnements cumulés des six séances sur la chaîne Youtube de la Ville de Montréal³, en direct ou en différé, s'élevait, au terme de la consultation, à près de 750⁴.

Tel qu'indiqué en introduction, cette consultation a débuté le 7 avril 2021 par une assemblée virtuelle d'information au cours de laquelle Mme Anne-Marie Dufour, architecte à la Division du patrimoine, a présenté en détail le contexte entourant cette consultation, la démarche préalable menée par la Direction de l'urbanisme, notamment en matière d'inventaire et de caractérisation des ensembles industriels d'intérêt, l'analyse qui en a découlé et enfin, les propositions de mesures de préservation et de mise en valeur qui pourraient être incluses au futur Plan d'urbanisme et de mobilité et qui sont soumises à débat dans le cadre de cette consultation.

Mme Dufour et ses collègues de la Division du patrimoine et de la Division de la planification urbaine⁵ ont ensuite pu répondre, au cours de cette assemblée, à plus d'une vingtaine de questions d'éclaircissement ou de commentaires soumis par neuf citoyennes et citoyens, comme en fait foi le procès-verbal de cette assemblée, disponible sur la page dédiée à la consultation à l'adresse ville.montreal.qc.ca/patrimoineindustriel.

Les audiences publiques qui ont suivi entre le 28 avril et le 10 mai 2021 ont quant à elles permis l'expression des opinions plus détaillées de 22 personnes, représentant 16 organisations différentes.

Jusqu'au 7 mai 2021, la Commission recueillait également les avis de toute personne souhaitant soumettre une opinion écrite sans participer aux audiences publiques. Certains de ces avis ont pris la forme de mémoires formels d'une page ou plus, tandis que d'autres ont été déposés sous forme de réponses courtes au questionnaire en ligne disponible sur la plateforme Réalisons Montréal. Dans le premier cas, la Commission a reçu six mémoires de la part des organismes dont les noms apparaissent à l'Annexe 3; dans le second cas, ce sont huit personnes qui ont répondu aux trois questions de consultation proposées sur le web.

Le nombre d'avis déposés en cours de consultation en fonction des catégories de participantes et participants – tous supports confondus – est présenté dans le tableau suivant.

³ Accessible à l'adresse suivante : https://www.youtube.com/playlist?list=PLTCuXtmZ_Ew6hBRejqXomXQ7NMA7hofok.

⁴ Soit, en date du 1^{er} septembre 2021, 77 visionnements pour la séance d'information du 7 avril 2021, 163 pour la séance d'audition des mémoires du 28 avril 2021, 71 pour la séance d'audition des mémoires du 4 mai 2021, 189 pour la séance d'audition des mémoires du 7 mai 2021, 136 pour la séance d'audition des mémoires du 10 mai 2021, et enfin, 108 pour la séance d'adoption des recommandations du 9 juin 2021.

⁵ La liste des personnes-ressources de la Ville de Montréal qui ont été impliquées dans ce processus de consultation est présentée à l'Annexe 2 de ce rapport.

Tableau 2
Dépôt de mémoires et opinions : état de la participation

Catégorie de participantes et participants	Nombre d'avis déposés
Citoyennes et citoyens	11*
Organismes, associations ou regroupements professionnels à but non lucratif	6
Propriétaires immobiliers	5
Organismes communautaires ou collectifs locaux	4
Firmes d'urbanisme ou d'architecture	3
Milieu muséal	1
TOTAL	30

* dont 8 réponses au questionnaire en ligne disponible sur la page [Réalisons Montréal](#).

Tous les mémoires et opinions en question ont été déposés sur le site web des commissions permanentes au lendemain de leur présentation ou de leur dépôt. Ils peuvent être consultés à l'adresse ville.montreal.qc.ca/patrimoineindustriel.

Notons enfin que la séance d'adoption des recommandations, tenue le 9 juin 2021, a donné lieu à la participation, via formulaire web, de trois personnes, qui ont commenté les recommandations présentées ou posé des questions d'éclaircissement à la Commission.

2- ENSEMBLES INDUSTRIELS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL – ORIENTATIONS PROPOSÉES

Afin de donner un aperçu de la richesse, de la complexité et de la diversité des typologies des ensembles industriels d'intérêt faisant l'objet de cette consultation, le document préparé en soutien à cet exercice débute par des photos représentant sept des 46 ensembles identifiés par la Ville de Montréal comme étant de valeur exceptionnelle. Ces photos illustrent de manière éloquente l'importance de l'empreinte actuelle de ces ensembles dans le paysage montréalais et mettent en lumière certaines des caractéristiques sommaires de ces ensembles qui sont par la suite décrites.

Au-delà de la définition qui en a été donnée précédemment, on reconnaît en effet que les ensembles industriels d'intérêt sont caractérisés par de vastes terrains comprenant plusieurs types de structures (bâtiments, machines, cheminées, voies ferrées, appareils de levage et de grands espaces libres destinés à l'entreposage, vestiges archéologiques), qu'ils sont souvent peu accessibles et situés en retrait de la trame urbaine, que plusieurs d'entre eux jouent un rôle de point de repère urbain, et que l'utilisation qui en est faite à présent peut être très variée de l'un à l'autre. En effet, alors que certains ont conservé leur vocation originelle et appartiennent à des industries toujours en opération, d'autres ont fait l'objet d'un changement d'usage (incluant, parfois, des usages éphémères) ou sont abandonnés. Ces ensembles peuvent également être aujourd'hui tant de propriété privée que de propriété publique.

2.1 – Le patrimoine industriel montréalais : contexte

En 2004, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal signalait l'importance historique du patrimoine industriel de la métropole. La chronologie du développement industriel à Montréal présentée dans le document de consultation fait état d'un essor des grandes entreprises au tournant du XX^e siècle dans les domaines du grain, des aliments, du tabac, du fer, de l'acier, du matériel roulant, du matériel électrique, du raffinage du pétrole et de l'industrie aéronautique, essor qui s'est poursuivi jusque dans l'après-guerre, avant que l'on n'assiste à une désindustrialisation des secteurs situés près du canal de Lachine et du Port de Montréal, dans les années 1959-1970.

Les ensembles industriels d'intérêt identifiés sur la première carte de localisation incluse au Plan d'urbanisme de 2004, de même que les immeubles industriels intégrés au même moment dans la liste des bâtiments d'intérêt, ont été hérités de cette période et sont en lien étroit avec les infrastructures de transport maritime ou ferroviaire qui ont rendu possible ce développement industriel à cette époque. Ils constituent donc l'une des portions les plus anciennes du patrimoine industriel montréalais, patrimoine par ailleurs composé d'autres éléments qui ne sont pas considérés par la présente consultation et qui font plutôt l'objet de démarches parallèles : bâtiments industriels intégrés à la trame urbaine; ponts, tunnels et autres structures de génie non associées à un site de production industrielle; secteurs établis mixtes résidentiels et industriels; ensembles industriels plus récents associés au développement autoroutier; ensembles industriels d'intérêt déjà transformés ou en cours de requalification.

Tel qu'indiqué précédemment, la démarche de consultation menée par la Commission répond à l'engagement inscrit dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal d'identifier et de caractériser les ensembles industriels d'intérêt mentionnés ci-dessus afin de développer des modes d'intervention adaptés à leur spécificité. Le Schéma signalait également une intention de « favoriser une reconnaissance élargie des ensembles industriels d'intérêt afin d'orienter les mesures en vue de leur mise en valeur »⁶.

⁶ Ville de Montréal, *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, op. cit.*, p. 75.

2.2 – La démarche spécifique aux ensembles industriels d'intérêt

L'identification et la caractérisation des ensembles industriels d'intérêt prévues au Schéma a débuté dès 2015 par le développement d'un système d'information géographique (SIG) ciblé par la Direction de l'urbanisme de la Ville de Montréal. Ces travaux ont permis de consolider et de structurer la connaissance interne sur les ensembles industriels d'intérêt et facilité le partage d'informations, les analyses et les illustrations. Les connaissances ainsi recueillies ont d'ailleurs pu être diffusées publiquement en étant intégrées dans la carte dynamique détaillée du Parcours riverain (pour les éléments du patrimoine industriel situés le long du canal de Lachine et du Port de Montréal)⁷. Bien que plusieurs arrondissements puissent receler des éléments de patrimoine industriel d'intérêt, seuls sept d'entre eux comptent sur leur territoire des ensembles industriels qui répondent aux caractéristiques définies pour les fins de la présente démarche, soit Ville-Marie, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Le Sud-Ouest, LaSalle, Lachine, Rosemont–La Petite-Patrie et Le Plateau–Mont-Royal.

Après cette étape d'identification, une analyse détaillée de l'inventaire constitué a été conduite de 2017 à 2019. Les principaux enjeux de conservation et de mise en valeur des ensembles industriels identifiés en comité de travail ont alors été regroupés en deux catégories, selon qu'ils concernent des sites où l'activité industrielle a été maintenue ou encore des sites abandonnés ou en voie de requalification.

Dans le premier cas, la Ville de Montréal a identifié des défis d'adaptation et de mise aux normes des bâtiments, dans le respect de leurs composantes patrimoniales et en tenant compte des besoins de modernisation; des défis urbanistiques en matière de nuisances, d'îlots de chaleur créés par des terrains fortement minéralisés ou de contamination des sols; et des défis d'intervention et de documentation de l'intérêt patrimonial de ces sites, considérant les contraintes d'accès et la confidentialité inhérente aux activités qui y ont cours (brevets, technologies, sécurité, etc.).

Dans le second cas, toute entreprise de requalification des ensembles industriels concernés devra tenir compte des enjeux associés au caractère souvent atypique des bâtiments; à la difficulté d'en identifier les parties significatives sur le plan patrimonial, ce qui requiert l'intervention de plusieurs disciplines; à leur état physique souvent précaire étant donné l'absence d'entretien; à la prise en compte de la diversité de leurs composantes complémentaires aux bâtiments (enseignes, équipements, machines, outils, archives, patrimoine archéologique); aux besoins des milieux où ils se situent (en matière d'équipements collectifs, de services, de logements ou d'emplois); à la difficulté de trouver des usages adaptés ou compatibles à l'état des lieux; aux nuisances potentielles dans le voisinage (présence de chemins de fer par exemple); à l'adaptabilité des infrastructures publiques présentes sur le site pour des usages autres qu'industriels; à l'accessibilité; à la forme urbaine et à la densité d'occupation souhaitable; au verdissement, etc.

Cette analyse a ensuite donné lieu à la confirmation de certains consensus par le comité de travail, ouvrant la voie à la formulation des propositions de modes d'intervention, de gestion et de planification adaptés aux spécificités de ces ensembles qui sont décrites dans la section qui suit. Parmi ces consensus, le document de consultation cite une reconnaissance de l'importance de l'héritage industriel dans l'identité montréalaise, la nécessité d'améliorer et de partager la connaissance sur ces ensembles, la pertinence d'évaluer l'intérêt patrimonial des sites concernés et la nécessité d'un processus ouvert, impliquant la communauté, et laissant place à la créativité.

La démarche d'analyse de l'inventaire des ensembles industriels d'intérêt montréalais aura en outre permis de statuer sur les trois types de valeur qui peuvent être attribués aux éléments du patrimoine industriel montréalais de manière générale, soit leur intérêt architectural (qualité formelle ou spatiale, rareté ou représentativité de la typologie qui en fait des lieux tout à fait uniques, innovation technologique

⁷ Accessible à l'adresse suivante : <https://ville.montreal.qc.ca/parcours-riverain/?territoire=9>.

de construction des bâtiments ou autres équipements), leur intérêt historique (ancienneté d'une production qui aurait disparu (par exemple les moulins à vent, ou les corderies) ou continuité de l'activité industrielle historique, association à un événement historique ou à l'histoire des technologies) et enfin, leur intérêt urbanistique (intégration fonctionnelle (lien à une infrastructure maritime ou ferroviaire vers leurs sources d'approvisionnement ou leurs marchés), liens avec les quartiers ouvriers avoisinants, points de repère).

2.3 – Une vision, et des propositions

Sur la base des résultats de la démarche présentée ci-dessus, la Ville de Montréal propose que son action en faveur de la préservation et de la mise en valeur des ensembles industriels d'intérêt situés sur son territoire soit désormais guidée par une vision générale, par des grands principes et par des orientations plus spécifiques qui permettraient de développer une approche de requalification adaptée à la spécificité des sites, pour les ensembles sujets à des interventions majeures (changements d'usage ou démolition).

2.3.1 – Énoncé de vision et grands principes

La Ville de Montréal souhaite tout d'abord reconnaître, à travers l'énoncé de vision proposé, et en toute cohérence avec les consensus évoqués plus haut, que :

[I]es ensembles industriels d'intérêt font partie des paysages identitaires montréalais. Ils lui donnent une matérialité robuste et rappellent la place que Montréal a occupée 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 besoins⁸.

La reconnaissance de ces ensembles, leur appropriation par la population montréalaise, et la possibilité de leur assurer un avenir à la hauteur de leur valeur, pour les générations futures, seraient réalisées à travers la mise en œuvre de quatre grands principes, qui représentent autant d'intentions appelées à se concrétiser à court ou moyen terme.

D'abord, on propose (1) de poursuivre l'acquisition des connaissances sur les ensembles industriels d'intérêt; ensuite, (2) de veiller à autoriser la continuité des activités à vocation économique dans le respect des valeurs patrimoniales; (3) de privilégier une approche concertée plutôt qu'une simple approche par encadrement réglementaire pour les ensembles sujets à une requalification; et enfin (4) d'inscrire la requalification des sites dans une démarche permettant d'arrimer la dimension patrimoniale aux autres enjeux urbanistiques.

2.3.2 – Les ajouts à l'inventaire

Le résultat de l'examen détaillé de l'inventaire des ensembles industriels inscrits au Plan d'urbanisme, de même que l'évolution des connaissances en la matière rend tout d'abord pertinent, selon la Ville, de profiter du présent exercice pour actualiser l'inventaire en question en y ajoutant de nouveaux ensembles industriels d'intérêt présentant les mêmes caractéristiques et enjeux que les ensembles voisins déjà

⁸ Ville de Montréal, *Ensembles industriels d'intérêt patrimonial - Orientations proposées*, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité, Document préparé pour les fins de la consultation publique de la Commission permanente sur la culture, le patrimoine et les sports, 7 avril 2021, p. 16, http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOC_PAT-IND_20210324.PDF.

identifiés. De même, il est proposé d'apporter des corrections mineures ou de mettre à jour les aires définies aux outils de planification urbanistique comme étant des ensembles industriels d'intérêt, pour mieux refléter la réalité foncière. Les ajouts et corrections envisagés sont présentés dans la carte dynamique qui a été mise à la disposition des personnes intéressées dans le cadre de cette consultation et qui permet d'afficher et de comparer les limites des secteurs actuels et des secteurs qui seraient modifiés⁹. On envisage par ailleurs que tous les ensembles industriels d'intérêt identifiés de la sorte, qu'ils soient de propriété privée ou publique, qu'ils soient en opération ou en cours de requalification, soient assujettis à une exigence de documentation historique préalable à toute intervention.

2.3.3 – Les ensembles industriels jugés d'intérêt exceptionnel

En tenant compte des différentes valeurs attribuées au patrimoine industriel, un comité interne multidisciplinaire a sélectionné, parmi les grands secteurs d'ensembles industriels d'intérêt inventoriés, certains ensembles qui se démarquent par leurs fortes valeurs architecturales, historiques et urbanistiques. Il s'agit des 46 ensembles évoqués plus haut, qui ont chacun fait l'objet d'une fiche de présentation détaillée, préparée pour les fins de cette consultation¹⁰.

Pour ces ensembles, les exigences en cas d'intervention majeure et de requalification seraient plus importantes, à commencer par la nécessité, pour les propriétaires ou promoteurs, de produire une documentation historique complète au préalable, conditionnelle à la délivrance d'un permis. À partir de cette documentation historique, la Division du patrimoine de la Ville de Montréal pourrait par la suite préparer un énoncé de l'intérêt patrimonial, sur la base de consensus établis en groupe de travail multidisciplinaire. Le groupe de travail mobilisé par la Ville à cette fin réunirait non seulement les parties prenantes à un éventuel projet à l'interne (arrondissements et services centraux), mais aussi celles à l'externe (propriétaires, usagers ou usagères, populations du quartier, etc.). Il est à noter que des énoncés de l'intérêt patrimonial ont déjà été réalisés pour 10 des 46 ensembles identifiés comme étant de valeur exceptionnelle¹¹.

2.3.4 – La planification concertée et la participation citoyenne

En vertu des orientations proposées, le développement d'une approche de requalification adaptée à la spécificité des sites passerait en outre, pour les 46 ensembles industriels exceptionnels, par une démarche de planification concertée, qui suivrait l'étape de la production de l'énoncé de l'intérêt patrimonial et qui serait désormais exigée avant toute intervention de démolition ou de changement d'usage.

Telle que définie dans le document de consultation, la planification concertée vise à « orienter les actions de plusieurs intervenantes et intervenants (citoyens et citoyennes, propriétaires et promoteurs, personnes professionnelles, personnes élues, services de la Ville, partenaires gouvernementaux, etc.) dans une même direction [et] implique l'établissement de mécanismes d'échanges, de coordination et d'appropriation, [de même] qu'une connaissance et une compréhension commune des enjeux spécifiques au site afin de mener à un diagnostic urbanistique adéquat »¹². La planification concertée permet « d'identifier les éléments de valeur patrimoniale à préserver » grâce à la mobilisation de connaissances historiques, architecturales et perceptuelles et génère ainsi, ultimement, « une vision partagée du devenir du site »¹³.

⁹ Cette carte est accessible à l'adresse suivante :

<https://smvt.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f58c386a0cec4e3790a181388109172b>.

¹⁰ Les 46 fiches sont disponibles en ligne à l'adresse suivante : <https://www.realisonsmtl.ca/21151/widgets/84893/documents/52861>.

¹¹ L'ensemble des énoncés patrimoniaux produits par la Ville de Montréal peuvent être consultés à l'adresse suivante :

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2240.96375615&_dad=portal&_schema=PORTAL.

¹² Ville de Montréal, *Ensembles industriels d'intérêt patrimonial - Orientations proposées*, op. cit., p. 18.

¹³ *Idem*.

Cette vision, une fois élaborée, serait consignée dans un plan directeur présentant le contexte, les diagnostics établis, les enjeux à considérer, des lignes directrices, des stratégies et les résultats attendus. Le plan directeur en question devrait ensuite être soumis à un processus de consultation publique, de manière à ce que l'ensemble des personnes intéressées par la requalification de l'ensemble industriel exceptionnel concerné, notamment ses riverains et riveraines, puissent s'exprimer sur le projet envisagé.

2.3.5 – Une ouverture aux démarches d'urbanisme transitoire

Sachant que l'occupation d'un bâtiment patrimonial abandonné demeure l'un des meilleurs moyens d'en assurer la préservation à court et moyen terme, la Ville de Montréal propose enfin que certains ensembles industriels exceptionnels sous-occupés ou vacants fassent l'objet d'une démarche d'urbanisme transitoire. L'usage transitoire est défini comme impliquant « l'occupation provisoire des immeubles et terrains vacants ou sous-utilisés dans un esprit de gestion durable et en vue de contribuer à la conception du projet à venir »¹⁴.

Considérant les défis inhérents à ce type de démarche, seuls les ensembles exceptionnels dont la Ville est propriétaire – qui sont au nombre de 7 sur les 46 identifiés – seraient visés par cette étape. Parmi les conditions qui devraient d'abord être réunies avant d'aller de l'avant avec un tel projet pour les ensembles concernés, notons que l'état physique du bâtiment devrait obligatoirement être satisfaisant, qu'un certain potentiel devrait être offert par la localisation de l'ensemble et par la mobilisation du milieu, et que le projet transitoire devrait pouvoir offrir une contribution à l'identité du projet d'occupation qui est à venir à plus long terme.

¹⁴ *Ibid.*, p. 25.

3- MÉMOIRES ET COMMENTAIRES RECUEILLIS: L'ANALYSE DE LA COMMISSION

L'ICOMOS, conseil international des monuments et des sites, a reconnu en 2011, dans des principes conjoints convenus avec l'International Committee for the Conservation of Industrial Heritage (TICCIH) pour la conservation des sites, constructions, aires et paysages du patrimoine industriel, que le patrimoine industriel est, de par le monde, « très vulnérable, menacé de disparaître faute de sensibilité, de connaissance, de reconnaissance ou de protection, sous l'effet d'une économie en mutation, de perceptions négatives, d'enjeux environnementaux ou de sa propre taille ou complexité »¹⁵. Cette préoccupation est inscrite en filigrane de la plupart des mémoires et commentaires recueillis par la Commission lors de cette consultation, les personnes qui les ont déposés ayant salué quasi unanimement la volonté de la Ville de Montréal de s'intéresser, par cette démarche, à cette portion longtemps négligée de son patrimoine.

Rappelant la valeur historique et la valeur de symbole importantes des éléments du patrimoine industriel montréalais encore présents sur le territoire, qui participent toujours à la spécificité de l'identité de Montréal et de ses quartiers et qui sont des témoins éloquents de cette époque où la métropole jouissait du positionnement exceptionnel de plus important centre industriel en Amérique du Nord, plusieurs ont en effet jugé primordial et urgent que des mesures soient prises par la Ville pour en assurer la préservation et la mise en valeur. La section qui suit présente une synthèse des éléments d'analyse et des observations formulées par les participantes et participants au sujet des mesures que la Ville envisage d'inclure en ce sens dans son futur Plan d'urbanisme et de mobilité et qui ont été présentées dans la section précédente de ce rapport.

L'ensemble des opinions recueillies sont disponibles dans leur intégralité sur la page consacrée à la consultation (section mémoires) à l'adresse ville.montreal.qc.ca/patrimoineindustriel.

3.1 – Portrait des mémoires déposés

Grâce à la diversité des milieux d'appartenance et des expertises des personnes et organismes qui ont participé à la consultation, illustrée dans le Tableau 2 présenté à la page 6, la Commission a pu bénéficier, pour son analyse, de perspectives variées et souvent complémentaires quant aux défis auxquels font face, sur le terrain, les différents acteurs qui militent pour la préservation de certains ensembles industriels d'intérêt en particulier ou qui sont impliqués de manière directe dans leur requalification.

De par leur analyse plus générale, d'autres intervenantes et intervenants ont attiré l'attention de la Commission sur des éléments qui doivent absolument être pris en compte dans les choix d'orientations qui seront faits par la Ville afin que les ensembles industriels d'intérêt puissent bel et bien, au cours des prochaines années, demeurer – ou redevenir – les marqueurs uniques de l'espace urbain vivant de Montréal qu'ils ont pu être à une certaine époque.

¹⁵ ICOMOS, *Principes conjoints ICOMOS-TICCIH pour la conservation des sites, constructions, aires et paysages du patrimoine industriel* (« Les principes de Dublin »), adoptés par la 17^e Assemblée générale de l'ICOMOS, Paris, le 28 novembre 2011, p. 2. https://www.icomos.org/Paris2011/GA2011_ICOMOS_TICCIH_joint_principles_EN_FR_final_20120110.pdf.

3.1.1 – Le patrimoine industriel montréalais, au-delà des ensembles

Considérant la valeur qu'elles accordent au patrimoine industriel montréalais, plusieurs personnes qui se sont exprimées en consultation, tout en accueillant favorablement la tenue de cette consultation sur les ensembles industriels d'intérêt, auraient souhaité qu'une démarche de planification plus englobante soit menée, pour pouvoir réfléchir collectivement au devenir du patrimoine industriel montréalais dans toutes ses composantes et développer une stratégie d'engagement à l'égard de ce patrimoine. Selon cette perspective, l'étude spécifique des modes d'interventions adaptés aux ensembles industriels aurait dû suivre cette démarche plus englobante et s'y arrimer, en toute cohérence. Il a d'ailleurs été noté que l'énoncé de vision proposé pour la mise en valeur et la préservation de ces ensembles, jugé pertinent et adapté, pourrait tout aussi bien guider la planification et le développement d'outils de protection et de mise en valeur des autres éléments du patrimoine industriel montréalais.

De la même manière, certains intervenants et intervenantes se sont questionnés sur les raisons pour lesquelles les villes liées de l'agglomération qui comptent des sites et des bâtiments industriels de valeur patrimoniale sur leur territoire n'ont pas été considérées pour l'exercice, qui ne concernait que la Ville de Montréal elle-même. Pour plusieurs, le développement d'une vision territoriale d'ensemble, qui s'articule avec d'autres enjeux d'aménagement et de développement du territoire, serait nécessaire afin d'éviter les opérations de sauvegarde menées dans l'urgence et au cas par cas, et pour prévenir toute nouvelle démolition de sites industriels historiques.

À cet effet, la Commission a trouvé, dans quelques mémoires, des données étoffées sur l'état actuel du patrimoine industriel montréalais en général, et sur l'ampleur des démolitions opérées par le passé. Le développement par la Ville d'indicateurs appropriés permettant de suivre l'état du patrimoine industriel actuel, et l'adoption, dans l'intervalle, d'un moratoire sur les permis de démolition visant des immeubles et bâtiments industriels qui ont un intérêt patrimonial, font partie des mesures qui ont été suggérées à ce chapitre.

3.1.2 – Définition, inventaire et caractérisation

Tel que décrit dans le document préparé pour les fins de cette consultation, l'exercice d'inventaire des ensembles industriels d'intérêt présents sur le territoire montréalais a fait l'objet de divers commentaires de la part des participantes et participants à la consultation. Tandis que certains ont demandé que les critères de sélection établis en comité de travail soient mieux détaillés et explicités, et que la liste complète des 89 ensembles industriels d'intérêt inventoriés – de laquelle ont été tirés les 46 ensembles exceptionnels – soit rendue publique, d'autres ont directement questionné les critères retenus par la Ville pour identifier et définir ce qu'est un ensemble industriel d'intérêt, considérés souvent trop restrictifs. C'est le cas, par exemple, de la périodicité retenue, le choix de la Ville de se pencher sur les éléments les plus anciens de son patrimoine industriel ayant parfois été remis en question puisqu'il ne refléterait pas adéquatement la réalité historique de l'industrialisation à Montréal. Le critère de « retrait de la trame urbaine », que ne semblent pas satisfaire tous les ensembles, a aussi soulevé des interrogations.

Dans tous les cas, il semble bien que la réalisation d'une typologie complète des ensembles industriels d'intérêt montréalais serait souhaitable à brève échéance. Cette typologie devrait inclure une analyse approfondie de l'état des sites, de leurs bâtiments et infrastructures, ainsi qu'une évaluation de leur valeur paysagère et une description plus détaillée de leur histoire. D'une part, cet exercice pourrait permettre de mieux circonscrire, pour les ensembles vacants, les enjeux de requalification de chacun d'entre eux et, ainsi, de déterminer les usages possibles et se donner une échelle de priorité d'intervention. D'autre part, alors que l'inscription d'un ensemble à l'inventaire peut avoir un impact important sur les coûts et les procédures d'approbation de tout futur projet de requalification qui le concernerait – *a fortiori* s'il s'agit

d'un ensemble jugé exceptionnel – la réalisation d'une typologie complète basée sur des études historiques et architecturales permettrait de mieux justifier le contenu de l'inventaire aux yeux du public et des parties prenantes externes.

Il est intéressant de noter d'ailleurs que la consultation a été l'occasion, pour divers groupes, de questionner tantôt la présence, tantôt l'absence de certains ensembles industriels d'intérêt sur la liste des 46 exceptionnels qui a été rendue publique.

En revanche, faisant écho au souhait de voir la Ville réfléchir à son patrimoine industriel général, quelques participantes et participants ont indiqué que l'ajout d'autres ensembles industriels à l'inventaire ne leur apparaissait pas suffisant. Selon les cas, ils et elles estiment en effet qu'un inventaire général du patrimoine industriel présent dans chacun des arrondissements devrait être réalisé, ou encore, que cet inventaire devrait considérer d'autres éléments que les bâtiments industriels eux-mêmes, par exemple les habitations distinctives des quartiers ouvriers environnants, ou des objets emblématiques de l'héritage industriel montréalais (tels que les châteaux d'eau). De même, d'autres ensembles industriels déjà convertis pourraient être inventoriés par la Ville de Montréal pour ainsi faire office de source d'exemple et d'inspiration.

3.1.3 – La connaissance, essentielle à la reconnaissance

De manière générale, on admet que la connaissance, la documentation et la compréhension du patrimoine industriel montréalais sont aujourd'hui bien insuffisantes. Aussi, la proposition d'exiger une documentation historique minimale avant toute intervention sur les ensembles industriels d'intérêt a-t-elle été accueillie favorablement par l'ensemble des personnes ayant pris part à la consultation. Cependant, compte tenu de la contribution exceptionnelle de ces ensembles à l'identité de Montréal comme métropole de production et de génie industriel et manufacturier, plusieurs souhaitent que des efforts supplémentaires soient consentis en faveur d'une meilleure documentation de ce patrimoine complexe, au-delà de celle de certains ensembles en particulier. Ceci pourrait être fait, par exemple, par le soutien à la recherche ou par la création d'un fonds d'aide destiné aux sociétés d'histoire, qui possèdent une expertise unique et investissent souvent bénévolement beaucoup de temps et d'énergie à ce type de recherche et de documentation.

Suivant cette préoccupation, un grand nombre d'intervenantes et intervenants ont insisté sur l'importance de viser non seulement une meilleure connaissance de ces ensembles sur le plan architectural, technique et urbanistique, mais d'améliorer également la capacité d'interprétation du patrimoine immatériel intimement lié à ces ensembles et à la mémoire des lieux et des personnes qui les ont utilisés (archives, objets, artefacts, savoir-faire, etc.). Plusieurs de ces ensembles ont par exemple un lien étroit avec les quartiers ouvriers environnants et avec les histoires humaines qui s'y sont déroulées, lien qui mériterait d'être mis en lumière, préservé et célébré.

Pour ce faire, une approche pluridisciplinaire est recommandée, à la fois dans la recherche et dans l'interprétation, et la mobilisation des acteurs de la société civile et des institutions déjà engagées dans ce type de recherche apparaît incontournable, y compris celle d'artisans professionnels en architecture et patrimoine, qui détiennent des connaissances spécialisées sur les techniques de construction, les choix de matériaux et les savoir-faire de l'époque. D'après certains mémoires, cette considération pour le patrimoine immatériel des ensembles industriels d'intérêt serait tout particulièrement intéressante pour les ensembles dont l'état de détérioration du bâti ou dont la contamination des sites rendrait tout projet de mise en valeur de leurs composantes patrimoniales physiques hautement complexe, voire impossible.

L'amélioration de la connaissance est en outre présentée comme étant essentielle à toute démarche d'éducation et de sensibilisation du public quant à l'importance de la préservation et de la mise en valeur des ensembles industriels d'intérêt, à laquelle une majorité de participantes et participants en appellent

aussi. Que ce soit par le développement de plans de communications spécifiques ou d'une signalétique adaptée, ou encore par la réalisation d'expositions, par la mise en lumière nocturne ou par l'organisation de visites guidées ou d'autres initiatives de tourisme industriel, plusieurs moyens sont proposés dans les mémoires soumis en consultation pour favoriser l'accessibilité, la reconnaissance et, ultimement, l'appropriation des ensembles industriels d'intérêt par la population montréalaise et par les touristes qui y transitent.

3.1.4 – L'implication des parties prenantes dans le processus d'approbation des projets de requalification

En proposant le développement d'une approche uniforme lors d'interventions majeures sur les ensembles industriels d'intérêt, quel que soit l'arrondissement dans lequel ils sont situés, la Ville de Montréal semble satisfaire les doléances des personnes impliquées dans des projets de requalification de tels ensembles, qui accordent une grande importance à la prévisibilité de l'environnement réglementaire dans lequel elles opèrent.

Pour ces personnes, l'approche harmonisée doit néanmoins être assez flexible pour favoriser la prise en compte des spécificités et du potentiel de conservation propre à chacun des sites. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle l'appel à la clarification des exigences qui découleront de la consultation a été maintes fois entendu, de même qu'une mise en garde quant au risque de duplication du travail en matière d'analyse et de documentation, si les processus d'approbation réglementaire et les exercices de planification urbanistique qui s'appliquent à différentes échelles ne sont pas arrimés entre eux, et que les rôles des uns et des autres ne sont pas suffisamment circonscrits. Autrement, on craint une augmentation des délais d'approbation et des coûts des projets de requalification eux-mêmes, ce qui pourrait nuire au potentiel de réhabilitation des sites visés et à la viabilité économique de tels projets.

De la même manière, en autant que les rôles des parties prenantes qui seront impliquées soient clairement définis, l'approche de planification concertée qui est proposée pour les ensembles exceptionnels (une fois l'étape de documentation complétée) semble rallier une majorité des personnes qui se sont intéressées à cet aspect. Les démarches de planification concertée devraient pouvoir s'appuyer sur une diffusion publique élargie des informations existantes au sujet des ensembles visés, ce qui permettrait également d'alimenter l'étape de la consultation publique qui doit suivre ces démarches.

À cet effet, les intervenantes et intervenants se sont aussi montrés généralement favorables à la participation citoyenne dans la définition des projets de requalification. Certains rappellent toutefois que, si la consultation peut bonifier l'état des connaissances sur un ensemble industriel, améliorer les projets visés et contribuer à leur acceptabilité sociale, elle peut tout autant être source de tension et mettre au jour des perspectives opposées quant au devenir d'un site. Aussi importe-t-il que les processus de participation publique soient bien balisés et que le degré d'implication attendu de la part des citoyennes et citoyens, de même que les retombées qui découleront de ces processus, soient clairement communiqués pour que les attentes y soient adaptées. De même, l'instauration de mécanismes de communication entre propriétaires des ensembles industriels et populations avoisinantes à l'étape de l'avant-projet serait avisée.

Par ailleurs, que ce soit par l'offre d'un accompagnement plus ciblé pour les propriétaires d'ensembles industriels d'intérêt, par un engagement de soutien à des projets communautaires de requalification, ou encore par l'adoption de mesures strictes visant à contrer les démolitions, divers participants et participantes auraient souhaité que la Ville de Montréal prenne des engagements plus étoffés dans le cadre de cette consultation.

Il a en effet par exemple été suggéré, dans quelques mémoires, de développer des incitatifs ou des stratégies foncières complémentaires aux orientations proposées dans le document de consultation.

Dans d'autres, la Ville a été invitée à utiliser son pouvoir de citation d'un bien patrimonial pour assurer la protection et la mise en valeur des 46 ensembles exceptionnels ou à adopter, notamment par l'intermédiaire du règlement sur l'occupation et l'entretien, des mesures dissuadant l'inoccupation par leurs propriétaires des immeubles patrimoniaux reconnus. Enfin, le développement d'un outil « d'étude d'impact patrimonial » complémentaire à l'énoncé de l'intérêt patrimonial a aussi été proposé. Comme une étude d'impact environnemental, une telle étude permettrait d'évaluer les effets potentiels d'un projet sur le plan patrimonial et fournirait une base d'évaluation objective des usages compatibles d'un ensemble en attente de requalification. Dans tous les cas, et de l'avis de la majorité, la réalisation de la vision proposée et l'adoption des mesures qui en découlent ne seront possibles que si des ressources financières conséquentes sont allouées par la Ville à ce chantier.

3.1.5 – Une occasion pour la création de nouveaux milieux de vie et d'expérimentation

Pour les personnes et organismes qui ont à cœur le patrimoine industriel montréalais, il ne fait pas de doute que la mise en valeur ou la requalification des ensembles d'intérêt présentent un potentiel éminemment intéressant à la fois sur les plans social, économique, culturel et urbanistique, potentiel que la Ville et l'ensemble des parties prenantes concernées peuvent et doivent mieux exploiter.

Ainsi, plusieurs ont indiqué que ces sites atypiques peuvent devenir le cœur de pôles d'emplois et d'innovation pour la pratique d'activités de production qui s'inscrivent en continuité avec leur histoire ou encore accueillir des usages qui ont une certaine parenté avec l'activité industrielle (la pratique des métiers d'arts par exemple, ou les usages manufacturiers 2.0). Citant l'expérience de villes européennes où des quartiers industriels entiers ont été reconvertis en lieux de diffusion culturelle, d'autres ont suggéré de profiter de la situation de retrait de la trame urbaine de plusieurs des ensembles industriels d'intérêt montréalais inoccupés pour y développer une offre culturelle ou commerciale disponible 24 heures sur 24 et en faire des laboratoires de développement de talents locaux, en considérant le temps et la vie nocturne comme enjeux d'aménagement. D'autres enfin ont insisté sur l'intérêt de profiter de la fréquente localisation de ces ensembles sur de vastes terrains pour encourager les initiatives de déminéralisation et de verdissement permettant de ramener un peu de nature en ville.

Divers exemples de projets de requalification d'ensembles industriels en cours de réalisation et qui pourraient servir de modèle ont par ailleurs été fournis par les personnes ayant pris part à la consultation: création d'un milieu de vie complet à dominance résidentielle avec respect des composantes patrimoniales pour le redéveloppement du site Molson, projet d'écoquartier à Lachine-Est qui intègre les terrains de la Dominion Bridge Company, projets de quartiers multifonctionnels à haute densité dans le secteur Bridge-Bonaventure.

Les occasions de création de nouveaux milieux de vie mixtes qui incluraient à la fois des logements, des locaux d'organismes communautaires, des services et commerces de proximité et des lieux de création et de diffusion artistique et culturelle sont donc bien réelles. Dans quelques mémoires, on a toutefois relevé que les projets et usages communautaires devaient être privilégiés afin que ces initiatives de redéveloppement ne conduisent pas à une gentrification des quartiers entourant les sites d'ensembles industriels, particulièrement les quartiers traditionnellement ouvriers. Deux ensembles industriels inoccupés ont d'ailleurs été identifiés comme présentant un potentiel de redéveloppement intéressant, pour le bénéfice des collectivités locales qui portent aujourd'hui des projets précis en ce sens, soit le site de l'ancienne usine Canada Malting dans l'arrondissement du Sud-Ouest, et celui de l'ancienne usine de munition Caron Frères du secteur Marconi-Alexandra dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

Comme le reconnaît la Ville dans les orientations proposées pour les fins de la présente consultation, l'urbanisme transitoire représente en outre, pour plusieurs participantes et participants, une avenue pertinente pour faire place rapidement à un nouvel usage pour un bâtiment à la morphologie complexe et

atypique qui aurait perdu sa vocation d'origine. La planification, le financement et la réalisation des projets de requalification d'ensembles industriels demandant en général beaucoup de temps, il en découle souvent, dans l'intervalle, un risque de détérioration des composantes patrimoniales des bâtiments à préserver.

L'occupation transitoire est présentée à ce chapitre dans divers mémoires comme étant une stratégie à privilégier pour expérimenter des usages qui pourraient ensuite devenir pérennes, tout en répondant à des besoins de locaux ou d'espaces de travail pour les communautés avoisinantes. À cet effet, de tels projets auraient avantage à être développés alors même que la démarche de planification concertée est en cours de réalisation puisqu'ils pourraient offrir des enseignements pertinents sur les particularités du site et sur son potentiel d'utilisation. Contrairement aux projets permanents de requalification, qui exigent une adaptation des lieux aux besoins de leurs propriétaires ou de ceux de leurs futurs utilisateurs et utilisatrices, l'occupation transitoire vise plutôt l'identification du projet le plus adapté à la configuration du site ou du bâtiment existant (moyennant la réalisation d'un audit technique et une mise aux normes minimale des installations).

Tout en saluant donc la volonté de la Ville de favoriser ce type d'expérimentation, plusieurs recommandent cependant que ce celui-ci soit encouragé non seulement pour les ensembles exceptionnels de propriété municipale, mais également pour les autres ensembles de propriété privée, par exemple par la sensibilisation des propriétaires, par l'imposition d'une taxe sur la vacance, ou par l'adoption d'autres mesures incitatives telles que le développement de contrats-types d'occupation transitoire. Enfin, on suggère de mieux distinguer les pratiques d'urbanisme éphémère de celles d'urbanisme transitoire, les deux n'ayant pas le même objectif mais pouvant tout autant être mises de l'avant, selon les ensembles et les visées de leurs propriétaires.

3.2 – Réponses au questionnaire en ligne

Comme en fait foi le Tableau 1 présenté à la page 4 du présent rapport, la première question de consultation soumise à la population par l'intermédiaire de la plateforme Réalisons Montréal portait sur la contribution des ensembles industriels à l'identité montréalaise. Pour la plupart des répondantes et répondants, ces ensembles constituent en effet bel et bien des points de repère urbains intéressants, qui ont un impact sur le paysage de la ville et reflètent bien le dynamisme de Montréal, son passé de ville industrielle et ouvrière très importante en Amérique du Nord, et les transformations qu'elle a connues au fil du temps selon les besoins des gens qui l'ont habitée. En revanche, pour trois autres, ces ensembles ne sont pas représentatifs à eux seuls de cette identité urbaine, qu'une personne associe d'ailleurs plutôt au centre-ville et non aux autres arrondissements concernés par cette consultation.

En réponse à la question 2, les participantes et participants ont ensuite identifié plusieurs types de projets et permettant de réhabiliter les ensembles industriels vacants ou significativement détériorés, qui généreraient selon eux des retombées importantes pour la collectivité montréalaise : logement social et abordable, lieux de travail pour artisanes et artisans, entreprises d'économie sociale, pépinières de jeunes pousses (*startups*), centres d'hébergement pour clientèles vulnérables, conversion en parc ou espace vert, etc.

Observant que les équipements industriels ont souvent « été réfléchis dans une perspective d'évolution au fil des besoins » et qu'ils se prêtent donc tout à fait à une adaptation pour un nouvel usage, un répondant a précisé qu'il était selon lui important de considérer ce caractère évolutif lors de leur réhabilitation, en évitant de simplement chercher à les protéger « tels quels ». Il suggère à cet effet de s'inspirer des projets réalisés en ce sens dans la région allemande de la Ruhr, premier bassin industriel de l'Europe de l'Ouest. Dans un autre ordre d'idées, une personne a indiqué que les ensembles

industriels en état de détérioration avancé devraient selon elle faire l'objet d'une « documentation pour fin de mémoire collective » plutôt que d'initiatives de conservation qui seraient vaines sans un usage projeté.

La question 3 invitait enfin les personnes intéressées à se prononcer sur les expériences passées de requalification de grands ensembles industriels désaffectés réalisées à Montréal qui pourraient servir d'exemple pour l'avenir et dont on pourrait possiblement tirer des leçons. Si la majorité a insisté sur l'importance de réhabiliter les éléments du patrimoine industriel montréalais et d'éviter leur démolition, certains considèrent que la reconversion des grands ensembles est complexe, qu'elle exige beaucoup de créativité, et que cette entreprise ne peut être laissée aux seuls promoteurs. Quelques exemples de requalification de bâtiments industriels pour des fins communautaires ou artistiques ont été donnés dans les réponses (le Bâtiment 7 à Pointe-Saint-Charles, la Fonderie Darling, l'Arsenal). Dans une autre, on suggère que les exemples les plus inspirants se trouveraient plutôt en Europe, « l'ambitieuse reconversion de quatre gazomètres à Vienne » étant entre autres citée.

3.3 – Synthèse ayant guidé la rédaction des recommandations de la Commission

À l'invitation des participantes et participants à cette consultation, la Commission a tout d'abord reconnu l'importance que la Ville de Montréal procède sans délai à l'identification et à la caractérisation des ensembles industriels d'intérêt patrimonial situés sur son territoire afin d'orienter les mesures en vue de leur protection et leur mise en valeur, comme elle en a pris l'engagement lors de l'adoption du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération il y a près de six ans déjà. En plus de viser une connaissance et une reconnaissance élargie de ces ensembles, les orientations proposées dans la documentation préparée pour les fins du présent exercice mettent de l'avant une démarche pertinente et adaptée aux enjeux urbanistiques actuels qui, à l'instar de celle privilégiée pour la reconversion des grandes propriétés à caractère institutionnel, doit donner lieu à une planification concertée en vue de la requalification de ceux qui sont reconnus comme étant de valeur exceptionnelle.

Au même titre que les grands ensembles institutionnels ou conventuels, les ensembles industriels d'intérêt se trouvent souvent, dès lors que leur fonction d'origine est abandonnée, en situation de grande vulnérabilité. Selon les cas, cette vulnérabilité peut être exacerbée à la fois par l'inoccupation et par le manque d'entretien des bâtiments et des structures qu'ils regroupent, ou encore par certaines pressions en faveur de leur démolition (les deux phénomènes étant d'ailleurs souvent interreliés). Pour les ensembles qui sont toujours occupés, l'évolution des besoins fonctionnels et techniques de leurs propriétaires amène aussi parfois une remise en question de l'utilité de certaines de leurs composantes historiques de valeur patrimoniale.

Tel qu'il a été rappelé dans plusieurs mémoires, ces ensembles présentent souvent une typologie architecturale et une volumétrie complexes et inusitées, adaptées à un usage propre et à ses transformations au fil du temps. Ainsi, ils ne se prêtent pas facilement à un changement de vocation. Tout projet visant leur reconversion doit donc être évalué avec doigté, sur la base d'une connaissance rigoureuse de leurs spécificités et de leurs éléments patrimoniaux, matériels comme immatériels, qui doivent être respectivement préservés et/ou mis en valeur.

Au-delà des mécanismes prévus, la Commission considère souhaitable que cette analyse ait lieu le plus en amont possible des projets, afin que les ressources essentielles à cette mise en valeur puissent être identifiées et mobilisées. De même, si la reconnaissance de la mémoire collective des lieux, de leurs utilisateurs, et des savoir-faire qui y sont associés apparaît essentielle à toute démarche de mise en valeur de ces ensembles, elle ne doit pas pour autant servir de sauf-conduit pour la démolition des

structures, ouvrages ou bâtiments de grande valeur que contiennent ces ensembles et qui pourraient encore être restaurés, voire réutilisés.

La Commission est confiante que les orientations proposées vont globalement permettre de satisfaire ces objectifs pour ce qui concerne la préservation et la mise en valeur des ensembles industriels qui ont fait l'objet de cette consultation. Elle reconnaît cependant que ceux-ci ne constituent qu'une portion du patrimoine industriel d'intérêt que recèle la ville de Montréal sur l'ensemble de son territoire, soit les témoins les plus anciens, directement liés au développement du trafic maritime et ferroviaire à la fin du XIX^e et dans la première moitié du XX^e siècle.

Alors que la révision récente de la *Loi sur le patrimoine culturel* aura, à court et moyen terme, un impact sur les pratiques des municipalités québécoises en matière de documentation et de préservation de leurs biens patrimoniaux, la Commission en appelle à ce que cette consultation soit vue comme le premier jalon d'une démarche plus large qui permettra, au cours des prochains mois, de réfléchir aux enjeux associés à la réhabilitation du patrimoine industriel montréalais dans toute sa globalité. À cet effet, elle tient également à rappeler que compte tenu de l'importance des ressources financières qui doivent être déployées pour assurer cette réhabilitation, la mise en valeur du patrimoine industriel demeure une responsabilité partagée entre la Ville, les propriétaires et les porteuses et porteurs de projets au sein de la population montréalaise.

4- LES RECOMMANDATIONS

CONSIDÉRANT que la présente démarche de consultation publique avait pour objet, conformément aux engagements inscrits dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, l'identification, la caractérisation et le développement de modes d'intervention, de gestion et de planification adaptés à la spécificité des ensembles industriels d'intérêt patrimonial;

CONSIDÉRANT l'intention, inscrite dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, de « favoriser la prise en compte du patrimoine industriel par la documentation des ensembles industriels d'intérêt, en vue d'une évaluation de leur potentiel de préservation ou de mise en valeur » et de « protéger les ensembles urbains d'intérêt et les ensembles industriels d'intérêt en fonction de leurs caractéristiques »¹⁶;

CONSIDÉRANT que la Politique du patrimoine reconnaît la responsabilité de la Ville de Montréal d'agir comme « gestionnaire exemplaire » et à ce titre, d'assurer, entre autres, la « conservation d'une mémoire du passé industriel de Montréal »¹⁷;

CONSIDÉRANT que le patrimoine industriel montréalais, par sa forte présence dans le paysage de la ville et par ses relations avec les quartiers environnants, a façonné l'identité de Montréal à la fois comme ville ouvrière et comme métropole économique du Canada jusqu'au milieu du XX^e siècle, et qu'il contribue encore aujourd'hui à la vitalité et au caractère propre de l'espace urbain montréalais;

CONSIDÉRANT l'intérêt exprimé, dans les mémoires soumis à la Commission, pour le développement d'une stratégie globale et transversale de conservation et de mise en valeur de l'ensemble des éléments du patrimoine industriel situés sur l'île de Montréal;

CONSIDÉRANT l'accueil favorable réservé à la vision proposée dans le document de consultation, et la pertinence de cette vision pour inspirer les actions de préservation et de mise en valeur du patrimoine industriel montréalais qui seront mises en œuvre au cours des prochaines années,

la Commission recommande à l'Administration de :

- R1** Inscire la vision proposée dans le futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville, en l'associant à l'ensemble des éléments qui forment le patrimoine industriel montréalais.
- R2** À la suite de l'adoption du PUM, planifier la tenue, à l'échelle de l'agglomération et en collaboration avec les partenaires du milieu, d'un exercice de réflexion sur l'avenir du patrimoine industriel montréalais (tel que forum ou sommet d'expert-es en urbanisme et patrimoine), dans l'objectif de partager les connaissances et de développer une vision territoriale d'ensemble permettant d'œuvrer, selon les cas, à la conservation ou à une requalification des constructions, sites, aires et paysages qui constituent ce patrimoine, dans le respect du génie des lieux.

¹⁶ Ville de Montréal, *Plan d'urbanisme de Montréal* (Section 2.6, *Un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé* - Objectif 15, *Assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique*), 2004 (révisé en 2016), p. 139, http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/170925_2_6.PDF.

¹⁷ Ville de Montréal, *Politique du patrimoine*, mai 2005, p. 72, http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/patrimoine_urbain_fr/media/documents/politique.pdf.

1- L'inventaire, les aires définies comme ensembles industriels d'intérêt et les ensembles industriels identifiés comme exceptionnels

CONSIDÉRANT la grande diversité de configurations des ensembles industriels d'intérêt montréalais, diversité qui découle autant de leurs fonctions et de leur évolution propres que de leur relation aux paysages et aux communautés auxquels ils sont associés;

CONSIDÉRANT que seule la liste des 46 ensembles identifiés comme étant exceptionnels a été diffusée dans le cadre de cette consultation;

CONSIDÉRANT que la désignation d'un site industriel comme ensemble d'intérêt ou ensemble exceptionnel aura des effets directs sur les procédures d'analyse et d'approbation de tout projet visant son redéveloppement, tant en matière de temps que de coûts;

CONSIDÉRANT certaines des nouvelles dispositions de la *Loi sur le patrimoine culturel* qui visent globalement à offrir « plus de transparence dans l'évaluation de l'intérêt patrimonial des bâtiments et les critères d'analyse des demandes d'autorisation de travaux, et ce, dans le but de permettre une meilleure prévisibilité pour les citoyens »¹⁸;

CONSIDÉRANT que cette loi prévoit également une obligation pour les municipalités d'actualiser régulièrement leurs inventaires du patrimoine bâti sur leur territoire,

la Commission recommande à l'Administration de :

- R3** Dresser et rendre publique la liste complète des 89 ensembles industriels situés sur le territoire de la Ville de Montréal qui seront sujets à l'application des orientations de préservation et de mise en valeur retenues, ainsi que la liste des critères ou analyses qui ont servi à leur sélection.
- R4** Produire une typologie de ces ensembles, en incluant de l'information concernant l'état du site et de ses composantes, en distinguant les ensembles actuellement vacants de ceux qui sont occupés et en précisant si la vocation actuelle est en lien avec l'activité industrielle historique et/ou la fonction d'origine du site.
- R5** Prévoir une révision à échéance périodique de la liste des ensembles industriels d'intérêt montréalais et des critères de sélection utilisés, pour en assurer la pertinence eu égard à l'évolution de la recherche et des connaissances dans le domaine.
- R6** Officialiser les corrections mineures et ajouts proposés aux aires définies comme ensembles industriels d'intérêt.

2- Documentation, connaissance et reconnaissance

CONSIDÉRANT la volonté de la Ville de Montréal, inscrite dans la Politique du patrimoine, de « documenter les composantes des ensembles industriels d'intérêt patrimonial et [de] les étudier »¹⁹;

¹⁸ Ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ), « Sauvegarde et valorisation du patrimoine immobilier – Avec l'adoption du projet de loi 69, la protection du patrimoine culturel ne sera plus optionnelle » - Communiqué, Québec, MCCQ, le 1^{er} avril 2021, https://www.mcc.gouv.qc.ca/index.php?id=2328&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=8636&tx_ttnews%5BbackPid%5D=2&chash=80206131630a0d3bbb859aa4ae833e54.

¹⁹ Ville de Montréal, *Politique du patrimoine*, op.cit., p. 72.

CONSIDÉRANT la proposition, énoncée dans le cadre de cette consultation, d'exiger la production d'une documentation historique minimale avant toute intervention sur un ensemble industriel d'intérêt, et une documentation historique complète avant toute intervention majeure et requalification (démolition ou changement d'usage) sur un ensemble industriel exceptionnel;

CONSIDÉRANT que le patrimoine industriel, en comparaison avec d'autres formes de patrimoine, recèle tout particulièrement beaucoup d'éléments intangibles qui constituent des rappels historiques intéressants au sujet, par exemple, de la réalité ouvrière montréalaise ou du développement de techniques de production, au-delà de l'histoire des sites eux-mêmes;

CONSIDÉRANT l'intérêt de bien connaître ces composantes immatérielles, dont la mise en valeur peut constituer une stratégie complémentaire intéressante à la mise en valeur des composantes matérielles de ces ensembles, souvent complexifiée par leur vétusté (bâtiments désaffectés et non entretenus, sols contaminés, etc.) et les coûts prohibitifs de leur réhabilitation,

la Commission recommande à l'Administration de :

R7 Par une bonification de la section du *Guide pour la formulation d'un énoncé patrimonial* qui porte sur la recherche documentaire préalable, ou par tout autre moyen, inciter les propriétaires responsables de la production de cette documentation historique, et les spécialistes qui les accompagnent dans cette démarche, à :

- privilégier une approche pluridisciplinaire pour la réalisation du dossier documentaire en vue de l'évaluation patrimoniale de ces sites;
- considérer la documentation immatérielle (savoir-faire, récits, archives, témoignages, etc.) et, dans l'évaluation de l'intérêt patrimonial de ces ensembles, reconnaître la contribution de la mémoire des ouvriers, gestionnaires, propriétaires et riverains d'hier et d'aujourd'hui, en impliquant, d'une part, les organismes locaux qui possèdent une expertise à l'égard de ce patrimoine (notamment les sociétés d'histoire) et, d'autre part, les artisans professionnels en architecture et patrimoine, qui détiennent des connaissances spécialisées relatives aux techniques et matériaux anciens de construction;
- prendre en compte et faire ressortir les différents liens qui existent entre ces ensembles et les quartiers ouvriers environnants.

R8 Reconnaître l'importance de conserver, ou de mettre en valeur selon les cas, les équipements et les documents de valeur patrimoniale associés à ces ensembles, au-delà de leurs constructions.

R9 Favoriser l'accès à la connaissance matérielle et immatérielle de ces sites pour la population avoisinante et pour la population montréalaise en général, en développant des plans de communications, signalétiques, projets de mise en lumière, et autres initiatives de mise en valeur de leur héritage et de leur valeur paysagère, en considérant également leur potentiel d'attractivité pour le tourisme.

R10 Identifier et développer des outils qui permettront de favoriser la collaboration avec les propriétaires d'ensembles industriels d'intérêt toujours en activité pour concevoir et poser des gestes de reconnaissance visant à rappeler l'histoire et les faits marquants de leurs installations, ou encore, soutenir des projets de mise en valeur du patrimoine culturel vivant associé à ces sites (exemple de la « microbrasserie expérientielle » prévue dans le projet de redéveloppement du site Molson).

CONSIDÉRANT les outils relativement limités qui sont à la disposition des arrondissements pour planifier en amont la conservation ou la requalification des ensembles industriels d'intérêt situés sur leur territoire, avant toute demande d'intervention;

CONSIDÉRANT la grande vulnérabilité de certains éléments du patrimoine industriel montréalais dans le contexte de quartiers en pleine mutation sociale et économique, et alors que ce patrimoine vaste et complexe fait l'objet, au sein de la population, d'une connaissance et d'une sensibilité généralement réduites;

CONSIDÉRANT l'intérêt de mettre à la disposition des acteurs concernés tous les outils nécessaires pour favoriser une concertation éclairée entre eux, en amont du développement de projets de transformation ou de requalification;

CONSIDÉRANT le devoir d'exemplarité de la Ville de Montréal à l'égard des ensembles industriels d'intérêt dont elle est propriétaire,

la Commission recommande à l'Administration de :

R11 Mettre en place une stratégie de citation pour les 13 ensembles industriels de propriété municipale identifiés dans le cadre de cette consultation.

R12 Entamer un dialogue avec les propriétaires privés d'ensembles industriels exceptionnels afin qu'ils produisent la documentation historique permettant la réalisation d'énoncés patrimoniaux par la Ville, et ce, sans attendre que ces ensembles fassent l'objet d'une demande de permis associée à un projet de démolition ou de requalification impliquant des changements d'usage.

3- La démarche en cas d'intervention majeure ou de requalification des ensembles exceptionnels : planification concertée et participation citoyenne

CONSIDÉRANT l'accueil favorable globalement réservé au principe de la planification concertée comme démarche visant à répondre aux différents intérêts en présence et à assurer l'acceptabilité sociale et le développement d'une vision transversale des projets de requalification ou d'intervention majeure (démolition ou changement d'usage) des ensembles industriels exceptionnels, ainsi que leur ancrage dans leur milieu;

CONSIDÉRANT les expériences montréalaises récentes de planification concertée suivant globalement les mêmes étapes que celles proposées pour les ensembles industriels exceptionnels et qui ont été mises en œuvre pour la requalification d'ensembles patrimoniaux institutionnels (par exemple le projet de reconversion de la Maison-mère des Sœurs de Sainte-Anne à Lachine);

CONSIDÉRANT l'intérêt de concilier les enjeux urbanistiques posés par ces projets et la préservation des éléments d'intérêt que ces ensembles contiennent et qui contribuent à l'identité de ces lieux et de leur environnement;

CONSIDÉRANT l'intention, inscrite dans la Politique du patrimoine, de « faire des choix éclairés dans le développement des sites industriels en se dotant d'outils de gestion adéquats », notamment en privilégiant « des approches de planification, d'aménagement et des critères d'analyse des projets respectant le caractère industriel des sites (lotissement, organisation spatiale du bâti, mise en valeur *in*

situ des traces d'immeubles, d'infrastructures, de la machinerie et des équipements et d'autres vestiges) »²⁰;

CONSIDÉRANT l'intérêt de bien définir le processus qui s'appliquerait en cas d'intervention majeure ou de requalification, afin de permettre à toutes les parties prenantes de planifier leurs interventions dans un contexte prévisible, où les rôles et pouvoirs des uns et des autres sont clairement définis;

CONSIDÉRANT les craintes exprimées en consultation quant aux risques de duplication des procédures d'approbation des projets de requalification de ces ensembles,

la Commission recommande à l'Administration de :

- R13** Préciser l'arrimage de la nouvelle démarche de planification concertée proposée avec les mécanismes actuellement en place selon les arrondissements pour encadrer les projets de transformation de sites ou de bâtiments patrimoniaux (plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), programmes particuliers d'urbanisme (PPU), comités d'étude des demandes de démolition, etc.), notamment pour tout ce qui touche les mécanismes de participation citoyenne.
- R14** Dans le cas de projets qui feraient l'objet d'une démarche de planification concertée, préciser les étapes, les acteurs concernés, les analyses à fournir et les délais de réalisation.
- R15** Considérer la réalisation d'une étude d'impact patrimonial en amont de projets impliquant la démolition ou la transformation complète ou partielle d'ensembles industriels exceptionnels, afin d'évaluer les effets que ceux-ci pourraient avoir sur le patrimoine concerné et les façons de réduire, voire d'éviter leurs impacts négatifs, sinon les façons de les compenser.

4- Les vocations des ensembles vacants ou sous-utilisés : avenues de redéveloppement et urbanisme transitoire

CONSIDÉRANT l'impact des pressions démographique et immobilière sur le développement urbanistique de certains quartiers montréalais et les objectifs de densification qui sont fixés en contexte de transition écologique;

CONSIDÉRANT le rôle que pourrait jouer la requalification des ensembles industriels d'intérêt dans une planification urbaine intégrée et concertée des secteurs concernés, en tenant compte à la fois des perspectives de développement des arrondissements et de leurs orientations en matière de développement durable;

CONSIDÉRANT les expériences de redéveloppement en cours sur les sites de Molson et du futur écoquartier de Lachine-Est, lesquelles illustrent le potentiel offert par la requalification de certains ensembles industriels installés sur des sites vastes et en bordure du fleuve pour la création de milieux de vie complets à dominance résidentielle;

CONSIDÉRANT la forte spéculation découlant depuis quelques années du redéveloppement de certains secteurs à vocation traditionnellement industrielle et ouvrière en projets immobiliers privés, souvent de luxe;

²⁰ *Idem.*

CONSIDÉRANT que les besoins demeurent importants en matière d'offre résidentielle suffisante, de qualité, abordable et diversifiée à Montréal;

CONSIDÉRANT la grande envergure et le degré élevé de complexité des ensembles industriels vacants ou sous-utilisés;

CONSIDÉRANT que la Politique du patrimoine reconnaît l'intérêt « d'établir des modes et priorités d'intervention à partir de critères adaptés aux particularités du patrimoine industriel en favorisant notamment le recyclage d'immeubles en ateliers d'artistes ou à d'autres usages compatibles »²¹;

CONSIDÉRANT la compatibilité du patrimoine bâti industriel avec les besoins des artisans des métiers de l'architecture et du patrimoine en matière d'espace de travail et de formation, et le fait que la mission de ces acteurs s'inscrit dans une certaine continuité avec les formes d'usage d'origine de ces ensembles,

la Commission recommande à l'Administration de :

- R16** Documenter en amont les usages compatibles selon les cas, afin de faciliter la réaffectation permanente ou transitoire des ensembles industriels vacants ou sous-utilisés, en tenant compte non seulement de leur potentiel de réaménagement sur le plan physique (type de construction, caractéristiques morphologiques, état de vétusté, contamination des sols, etc.) et urbanistique (zonage, réglementation en place), mais en considérant également les besoins des communautés dans lesquels ils se situent et les opportunités de développement social, économique, culturel, d'augmentation de la biodiversité et de développement d'infrastructures vertes, etc.
- R17** Par la création d'incitatifs et/ou de mesures réglementaires, ou encore par des modifications aux paramètres de zonage, favoriser les projets de requalification des ensembles industriels d'intérêt vacants ou sous-utilisés qui permettent de concilier la mise en valeur de leur caractère patrimonial et les besoins des milieux, dans une perspective de mixité sociale et de développement durable.
- R18** Évaluer le potentiel de renaturalisation complète ou partielle des sites d'ensembles industriels vacants ou sous-utilisés dotés de formes particulièrement intéressantes ou identitaires, et l'intérêt d'en faire des espaces verts publics, aménagés ou non, en s'inspirant de projets tels que le parc paysager (*Landschaftspark*) de Duisburg Nord, réalisé dans la région de la Ruhr en Allemagne.
- R19** Inviter les acteurs concernés à tenir compte du potentiel de réhabilitation d'une trame urbaine à échelle humaine lors de la requalification de ces ensembles (accès aux berges, déminéralisation, remembrement de rues ou de trottoirs interrompus, etc.).
- R20** Soutenir les projets propices à la production, à la formation et à la valorisation des savoir-faire des artisans des métiers de l'architecture et du patrimoine.

CONSIDÉRANT que l'occupation et l'octroi d'une vocation, même temporaire, constitue l'un des meilleurs moyens d'assurer la préservation d'immeubles, bâtiments et ensembles patrimoniaux vacants;

CONSIDÉRANT que la Ville de Montréal a déjà pris l'engagement, dans de nombreux plans et politiques adoptés ces dernières années, y compris dans son Plan d'action en patrimoine 2017-2022, de favoriser l'occupation temporaire ou transitoire de locaux et bâtiments vacants;

²¹ *Idem.*

CONSIDÉRANT les expériences récentes réussies d'occupation d'immeubles par des projets transitoires à Montréal, qui témoignent de l'intérêt de telles pratiques non seulement pour la protection, l'entretien et la mise en valeur des bâtiments concernés, mais aussi pour la revitalisation, le dynamisme et le développement durable des quartiers où ils se trouvent (Projet Young (Sud-Ouest), Espace Ville Autrement et la Cité-des-Hospitalières (Ville-Marie), La Courtepointe (Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles), etc.);

CONSIDÉRANT la typologie architecturale unique des ensembles industriels d'intérêt, propice à l'expérimentation et à la cohabitation d'usages variés;

CONSIDÉRANT les exemples de villes européennes (Berlin, Lyon, Amsterdam, Marseille, etc.) où d'anciens sites ou quartiers industriels ont été réhabilités par des projets d'occupation temporaire ou transitoire ou encore pour la réalisation d'activités nocturnes contribuant au dynamisme artistique et culturel de ces villes,

la Commission recommande à l'Administration de :

- R21** En collaboration avec les organismes spécialisés en la matière, développer des incitatifs financiers et/ou fiscaux à l'intention des propriétaires privés d'ensembles industriels vacants ou sous-utilisés pour les inciter à s'engager dans la réalisation de projets d'occupation transitoire.
- R22** Distinguer les stratégies d'urbanisme éphémère des stratégies d'urbanisme transitoire, de manière à pouvoir évaluer la pertinence relative de chacune d'entre elles pour la requalification des ensembles industriels vacants ou sous-utilisés, selon les cas.
- R23** En collaboration avec les arrondissements, élaborer des modèles réglementaires novateurs en matière de zonage afin de rendre possible la cohabitation d'usages multiples pour les ensembles industriels d'intérêt vacants ou sous-utilisés.
- R24** Considérer les vocations potentielles de ces sites de manière souple et innovante, en envisageant des usages variés non seulement en fonction des spécificités des lieux, mais également en reconnaissant le temps comme enjeu et opportunité d'aménagement urbain (activités pouvant s'y dérouler selon le moment du jour ou de la nuit et/ou selon les saisons).
- R25** Procéder aux audits techniques et financiers spécifiques à l'occupation transitoire pour les sept ensembles exceptionnels de propriété municipale pour lesquels une stratégie d'urbanisme transitoire pourrait être envisagée « si le contexte s'y prête », conformément à l'orientation no 4 proposée dans le document de consultation²².

Les 25 recommandations, sur proposition de Mme Christine Gosselin, appuyée par M. Alain Vaillancourt, ont été adoptées à l'unanimité lors de l'assemblée publique virtuelle du 9 juin 2021.

²² « Certains ensembles industriels d'intérêt exceptionnels sous-occupés ou vacants dont la Ville de Montréal est propriétaire devraient faire l'objet d'une démarche d'urbanisme transitoire si les conditions sont réunies en ce qui a trait notamment à : l'état physique du bâtiment satisfaisant; le potentiel offert par la localisation et la mobilisation du milieu; la contribution à l'identité du projet à venir ». Ville de Montréal, *Ensembles industriels d'intérêt patrimonial - Orientations proposées*, op. cit., p. 25.

CONCLUSION

La Commission permanente sur la culture, le patrimoine et les sports remercie sincèrement les représentantes et représentants de la Direction de l'urbanisme du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal qui l'ont soutenue dans la réalisation de ce mandat et dont les noms sont présentés en annexe. Elle remercie également l'ensemble des organismes et des personnes qui ont participé aux audiences publiques, qui ont déposé un mémoire ou répondu au questionnaire en ligne diffusé dans le cadre de cette consultation. Par leurs analyses rigoureuses, leurs réflexions pertinentes et leur passion contagieuse pour le patrimoine industriel montréalais, elles et ils ont mis en lumière les défis qui doivent être relevés par les différents acteurs concernés pour que les ensembles industriels d'intérêt, qui représentent l'une des composantes les plus marquantes de ce patrimoine, puissent être mieux connus, reconnus, restaurés et mis en valeur au cours des années à venir.

Conformément à la réglementation sur les commissions permanentes du conseil municipal, le présent document peut être consulté sur la page dédiée à la consultation sur le site web des commissions permanentes (ville.montreal.qc.ca/patrimoineindustriel), de même qu'au Service du greffe de la Ville de Montréal, au rez-de-chaussée de l'hôtel de ville (édifice Lucien-Saulnier, 155, rue Notre-Dame Est). Tous les documents d'information présentés en soutien à cette consultation, ainsi que les mémoires et avis reçus par la Commission, sont aussi disponibles sur la même page web.

ANNEXE 1
Résolution CM19 1380



Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal

Assemblée ordinaire du lundi 16 décembre 2019 Séance tenue le 16 décembre 2019	Résolution: CM19 1380
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Mandater la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports pour tenir une consultation publique portant sur des orientations à l'étude pour la mise en valeur des grands ensembles industriels d'intérêt

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 4 décembre 2019 par sa résolution CE19 1878;

Il est proposé par M. François Limoges

appuyé par M. Benoit Dorais

Et résolu :

de mandater la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports pour tenir une consultation publique portant sur des orientations à l'étude pour la mise en valeur des grands ensembles industriels d'intérêt.

Adopté à l'unanimité.

30.04 1190525002
/pl

Valérie PLANTE

Mairesse

Yves SAINDON

Greffier de la Ville

(certifié conforme)

Yves SAINDON
Greffier de la Ville

Signée électroniquement le 18 décembre 2019

ANNEXE 2

Liste des intervenantes et intervenants

Représentantes et représentants de la Ville de Montréal

Mme Sonia Vibert, chef de division, Division du patrimoine, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité

M. Mathieu Payette-Hamelin, chef de section, Division du patrimoine, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Mme Anne-Marie Dufour, architecte, Division du patrimoine, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Mme Caroline Lépine, chef de division, Division de la planification urbaine, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité

M. Sylvain Garcia, conseiller en aménagement, chef d'équipe, Division de la planification urbaine, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité

M. Stéphane Charbonneau, conseiller en aménagement, Division de la planification urbaine, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Mme Seraya Speer, conseillère en aménagement, Division du patrimoine, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Mme Michelle Bélanger, conseillère en aménagement, Division du patrimoine, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Mme Julie Linteau, conseillère en aménagement, Division des plans et politiques, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité

M. Keven St-Pierre, agent de recherche, Division de la planification urbaine, Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Intervenantes et intervenants à l'assemblée publique du 7 avril 2021

M. Frédérick Bastarache-Ouellette, consultant en patrimoine industriel

Mme Catherine Charron, coordonnatrice, architecture et patrimoine, Conseil des métiers d'arts du Québec

Mme Maria Isabel Rondon, conceptrice en architecture, Rayside Labossière Architectes

M. Patrick Aouad, urbaniste, chargé de projet, Fahey et associés

Mme Chloë Augat, agente de projet, Corporation de développement communautaire Solidarité Saint-Henri, Collectif À nous la Malting

Mme Eunbyul Park, agente de communication, Corporation de développement communautaire Solidarité Saint-Henri, Collectif À nous la Malting

Mme Caroline Andrieux, fondatrice et directrice artistique, Fonderie Darling

M. Bernard Blanchet, citoyen de l'arrondissement de Lachine

M. Cédric Glorioso-Deraiche, chargé de projet, Action-Gardien, Corporation de développement communautaire de Pointe-Saint-Charles

Intervenantes et intervenants à l'assemblée publique du 28 avril 2021

Mme Kaïla Munro, commissaire industriel, PME MTL Grand Sud-Ouest

Mme Anne-Claire Lefebvre, urbaniste, Fahey et associés, représentant le propriétaire du 300, rue de la Berge du Canal

M. Frédérick Bastarache-Ouellette, consultant en patrimoine industriel

Intervenantes et intervenants à l'assemblée publique du 4 mai 2021

M. Fred Burrill, membre du Collectif À Nous la Malting

M. Andrew Pines et **M. François Bramucci**, représentants de Triad Development

M. Bernard Blanchet, citoyen de l'arrondissement de Lachine

Intervenantes et intervenants à l'assemblée publique du 7 mai 2021

Mme Taïka Baillargeon, directrice adjointe aux politiques et **Mme Marie Lessard**, membre du Comité patrimoine et aménagement, Héritage Montréal

M. Patrick LeBire, directeur principal, développement immobilier, Groupe Sélection, **M. Marc-André Fullum**, directeur de l'urbanisme et du développement stratégique, Montoni, et **Mme Jacqueline Saucier**, chargée de projets aux investissements, Fonds immobilier de solidarité FTQ

Mme Kim Gallup, designer de l'environnement, Möbius4_design architectural

Mme Catherine Charron, coordonnatrice en architecture et patrimoine, Conseil des métiers d'art du Québec

M. Mathieu Grondin, directeur général et **M. Jonathan Rouleau**, membre du Conseil de nuit, MTL 24/24

Intervenantes et intervenants à l'assemblée publique du 10 mai 2021

Mme Shannon Franssen, coordonnatrice générale, Corporation de développement communautaire Solidarité Saint-Henri

M. Pierre Barrieau, président, Gris Orange Consultant

M. Simon Van Vliet, cofondateur, Les AmiEs du parc des Gorilles

Mme Marie-Josée Vaillancourt, chargée des communications et partenariats, Entremise

Mme Marie-Josée Deschênes, présidente et **Mme Lucie K. Morisset**, titulaire de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain de l'Université du Québec à Montréal et membre du conseil d'administration, Association québécoise pour le patrimoine industriel (AQPI)

Intervenantes et intervenants à l'assemblée publique du 9 juin 2021

M. Frédérick Bastarache-Ouellette, consultant en patrimoine industriel

M. Mathieu Grondin, directeur général, MTL 24/24

M. Cédric Glorioso-Deraiche, chargé de projet, Action-Gardien, Corporation de développement communautaire de Pointe-Saint-Charles

ANNEXE 3

Liste des personnes et organismes ayant déposé une opinion écrite, sans présentation verbale

- Action-Gardien, la Corporation de développement communautaire de Pointe-Saint-Charles et la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles
- ADM Agri-Industries
- Aldo construction
- M. Daniel Guilbert
- Écomusée du fier monde
- Fahey et associés, représentant Devimco Immobilier

ville.montreal.qc.ca/commissions